



**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 du  
plan local d'urbanisme intercommunal et de l'habitat (PLUiH)  
du Pays des Achards (85)**

n° : PDL-2024-8130

## Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

La Mission régionale d'autorité environnementale des Pays de la Loire (MRAe) a délibéré par échanges dématérialisés, conformément aux dispositions prises lors de sa séance collégiale du 17 octobre 2024, sur l'avis relatif au projet de mise en compatibilité par déclaration de projet du plan local d'urbanisme intercommunal et de l'habitat (PLUiH) 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, Mireille Amat et Daniel Fauvre.

\* \*

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 du dossier ayant été reçu le 8 août 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 août 2024 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 règles du document d'urbanisme sur l'environnement, à un stade où les infléchissements sont plus aisés à mettre en œuvre. Elle doit contribuer à une bonne prise en compte et à une vision partagée des enjeux environnementaux et permettre de rendre plus lisibles pour le public les choix opérés au regard de leurs éventuels impacts sur l'environnement.

Les textes réglementaires prévoient que certains documents d'urbanisme et leurs procédures d'évolution relèvent d'une procédure d'évaluation environnementale systématique ou à l'issue d'un examen au cas par cas.

Au regard de la particularité du projet, la collectivité a décidé d'engager une évaluation environnementale de la procédure de mise en compatibilité du PLUiH de la communauté de communes du Pays des Achards (85) par déclaration de projet, ayant ainsi vocation à constituer une actualisation de l'évaluation environnementale initiale produite pour l'élaboration du document d'urbanisme.

Concomitamment à la présente saisine, l'autorité environnementale a été rendue destinataire à la même date du projet de révision allégée n°7 du PLUiH portant sur la création d'un STECAL à Sainte-Flaive-des-Loups pour rendre un avis<sup>1</sup>. Les deux procédures portant sur deux objets de natures distinctes situés respectivement sur Sainte-Flaive-des-Loups et Beaulieu-sous-la-Roche sans qu'il puisse être considéré qu'elles soient susceptibles de présenter des effets cumulés, la MRAE a décidé de s'exprimer de manière séparée sur chaque procédure.

### 1. Contexte et présentation du territoire de la communauté de communes du Pays des Achards

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 communes<sup>2</sup>, le territoire compte 19 532 habitants (population légale INSEE 2020), pour une superficie de 224,2 km<sup>2</sup>.

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.

Le PLUiH du Pays des Achards a été approuvé le 26 février 2020 et a fait depuis l'objet de plusieurs procédures de modification ou de révision dont la dernière (révision allégée n°6) a été approuvée le 20 décembre 2023.

La communauté de communes du Pays des Achards est un territoire rural à dominante d'élevage, au cœur du bas bocage vendéen, comptant un peu plus de 200 sièges d'exploitations agricoles. Le développement historique de l'habitat s'est effectué en fonction du relief et du réseau

1 Avis MRAE PDL 2024-8129 du 8 novembre 2024.

2 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.

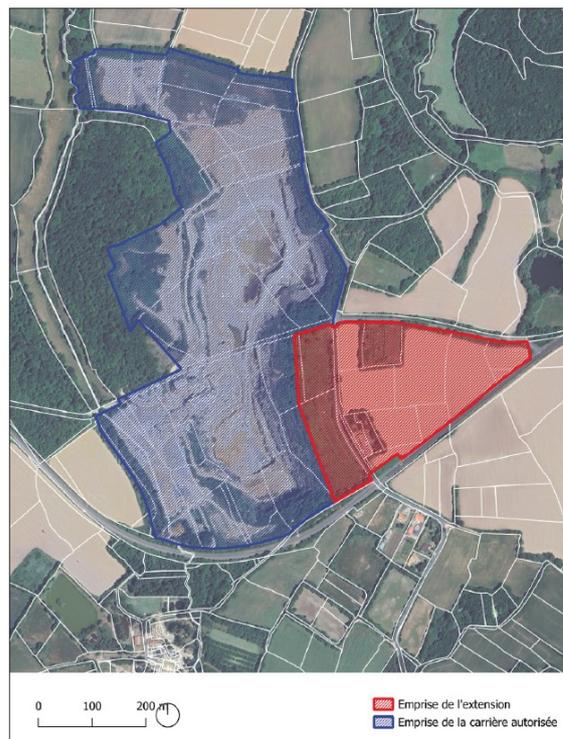
hydrographique. En partant du nord vers le sud, le territoire est traversé d'est en ouest par le Jaunay, l'Auzance, le Girandeu et la Ciboule. Le paysage se caractérise par un bocage plus dense, plus fermé au nord qu'au sud. Le territoire est marqué par un mitage conséquent formé de hameaux plus ou moins denses avec un habitat mixte de qualité hétérogène constitué à la fois d'anciens bâtiments agricoles reconvertis mais aussi de constructions plus récentes, qui, par endroits, cohabitent avec des exploitations agricoles toujours en activité.

## 2. La mise en compatibilité par déclaration de projet du PLUiH

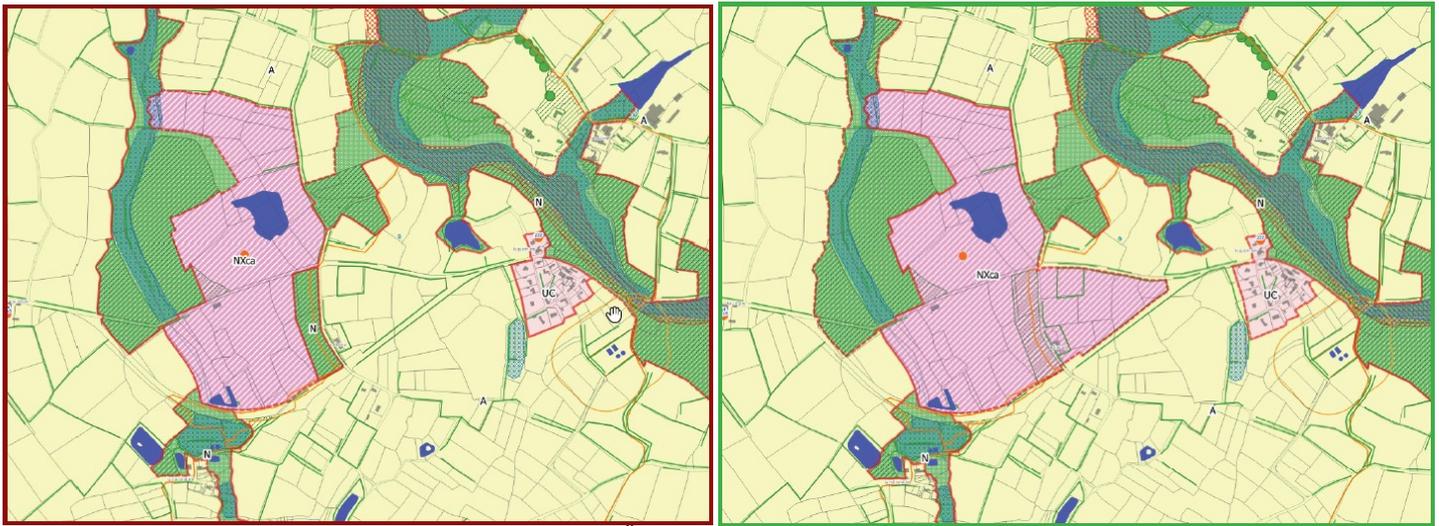
La procédure vise à permettre l'extension d'une carrière pour l'exploitation d'un gisement de roche massive destiné à la production de granulats utilisés dans le secteur du bâtiment et des travaux publics. Cette carrière des Bonottières ouverte depuis 1974, exploitée par l'entreprise SEDEP, est située sur la commune de Beaulieu-sous-La-Roche.

La déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUiH vise ainsi à faire évoluer le règlement graphique en étendant de 8,5 hectares le périmètre NXca dédié à la carrière autorisée à ce jour sur une emprise de 28,84 ha. Ce zonage NXca se substituera au zonage N présent sur trois parcelles et au zonage A sur 14 parcelles (le zonage A du PLUi actuel ne permet pas l'exploitation de carrières).

Donnant suite au souhait de la société SEDEP d'obtenir une autorisation d'exploiter cette carrière sur un périmètre étendu, la communauté de communes a engagé cette procédure de mise en compatibilité par déclaration de projet par délibération du 17 juillet 2024.



*Périmètre de la carrière et extension projetée – source dossier*



Extrait du règlement graphique avant

et

après mise en compatibilité du PLUiH

La MRAe relève que la délibération de la collectivité porte uniquement sur les parcelles D 1570, D 1671 et D 1682 figurant en zone N et se limitant à 2,12 hectares. La MRAe constate une incohérence entre le besoin d'extension de 8,5 ha exprimé par le porteur de projet et la surface sur laquelle s'est engagée la collectivité.

Le différentiel porte sur 6,38 hectares de terrains en zone A à l'est des trois parcelles en zone N dont elles sont séparées par une voie communale.

Le dossier complet relatif à l'évaluation synthétique du projet de la société SEDEP présenté en annexe au dossier de mise en compatibilité du PLUiH ne porte que sur cette extension de 2,12 ha. Le dossier ne présente aucune justification en matière de besoins du marché et de durée d'exploitation qui pourrait justifier dès à présent une extension de 8,5 ha .

La MRAe relève qu'aucun élément chiffré ne permet d'apprécier la pertinence du périmètre d'extension au regard de la qualité et de la quantité du gisement présent en comparaison de celles du gisement encore présent sur la partie nord qui continuera d'être exploité dans le cadre de l'autorisation d'exploitation actuelle arrivant à terme en août 2039.

Les seuls arguments avancés dans le dossier concernant l'intérêt du projet d'extension sont relatifs à une qualité moindre du gisement sur la partie située au sein du périmètre au nord de la fosse et des considérations relatives aux conditions de sécurité et de diminution des émissions de gaz à effet de serre (GES) associées aux consommations énergétiques du concasseur à déplacer plus au nord et en fond de fosse et ainsi contribuer également à une réduction du bruit de ces installations.

S'agissant d'une déclaration de projet, la MRAe attend que le dossier étaye d'autant plus que l'extension envisagée représente près d'un tiers de la carrière actuelle.

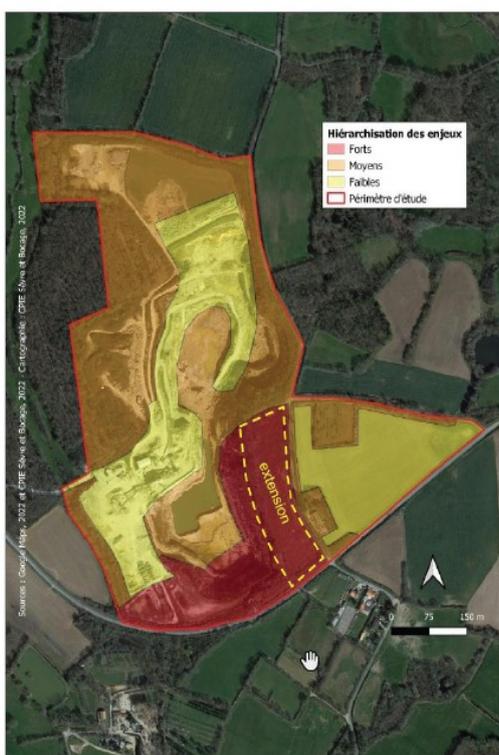
Le projet d'extension de la carrière est d'une part soumis à une procédure d'autorisation environnementale avec étude d'impact et d'autre part subordonné à la mise en compatibilité du PLUiH. Dans une telle situation, la MRAe souligne qu'une procédure d'évaluation environnementale commune<sup>3</sup> entre la mise en compatibilité du document d'urbanisme et le projet de renouvellement et d'extension de la carrière aurait permis une meilleure compréhension du

3 Procédure commune telle que prévue par les articles L122-14 et R122-27 du code de l'environnement. Dans ce cadre une procédure commune d'évaluation environnementale du projet et du document d'urbanisme et de consultation du public est mise en œuvre.

projet pour le public quant à l'évaluation des incidences du projet et de la mise en compatibilité associée du PLUiH. La MRAe rappelle que cette procédure permet de s'assurer que les mesures d'évitement, de réduction, voire de compensation (ERC<sup>4</sup>) des impacts du projet sont bien prises en compte par le PLUiH et que l'ensemble des protections applicables sont bien mises en œuvre au niveau du document d'urbanisme.

Pour le dossier présenté, les investigations visant à déterminer la présence éventuelle de zones humides à partir de sondages, n'ont porté que sur l'espace limité de 2,12 ha des parcelles de la zone N, dont il convient de signaler par ailleurs qu'elles ont fait l'objet d'un défrichement, dont la MRAe n'a pas connaissance d'une quelconque autorisation et sans qu'il y ait eu au préalable l'établissement d'un dossier d'examen au cas par cas<sup>5</sup> afin de statuer si ce défrichement d'une superficie de plus de 0,50 ha devait donner lieu à la réalisation d'une étude d'impact au regard des enjeux alors en présence.

La MRAe relève par ailleurs que cet espace figurant en zone N, fait jusqu'à ce jour l'objet d'une identification au titre des éléments de paysage à préserver sans que cela ne soit rappelé au dossier. Selon la cartographie des habitats présents au sein de la carrière et de l'extension il s'agissait en 2022, lors de l'étude menée par le centre permanent d'initiatives pour l'environnement (CPIE), d'une zone où les enjeux étaient les plus forts, raison probable pour laquelle lors de la délimitation du périmètre de la carrière initialement autorisée cet espace avait été évité au même titre que l'espace boisé à l'ouest aux abords du ruisseau de La Vacherie.



Localisation des enjeux biologique figure 28 source dossier SEDEP – projet d'extension initial objet du défrichement

- La séquence « éviter, réduire, compenser » est codifiée à l'article L.110-1 II du code de l'environnement. Elle implique d'éviter les atteintes à la biodiversité et aux services qu'elle fournit ; à défaut, d'en réduire la portée ; et enfin, en dernier lieu, de compenser les atteintes qui n'ont pu être évitées ni réduites, en tenant compte des espèces, des habitats naturels et des fonctions écologiques affectées ; ce principe doit viser un objectif d'absence de perte nette de biodiversité, voire tendre vers un gain de biodiversité. Elle est traduite dans l'article R.151-3, 5° du code de l'urbanisme pour les PLU.
- Le projet relevant de la catégorie 47b du tableau annexe à l'article R122-2 du code de l'environnement « autres déboisements en vue de la reconversion des sols, portant sur une superficie totale, même fragmentées de plus de 0,5 ha ».

Au regard de la maturation du projet dont les objectifs en matière de surfaces apparaissent avoir très sensiblement évolués par rapport à la délibération de la collectivité, la MRAe constate que l'analyse de l'état initial de l'environnement s'est principalement intéressée aux espaces convoités pour l'extension prévue initiale sur 2,12 ha. Même si les 6,38 ha supplémentaires sont pour grande partie occupés par des grandes cultures, l'analyse des enjeux associés à ces espaces présentée dans le dossier ne répond pas aux attentes d'une évaluation environnementale.

La MRAe relève en effet que plusieurs éléments (haies) identifiés au PLUiH comme étant « à préserver au titre d'éléments de continuités écologiques » sont appelés à disparaître du fait de l'extension sans éléments d'analyse quant à leurs fonctionnalités, ni application de la démarche éviter-réduire-compenser.

En l'état, le dossier se limite à une zone de compensation ciblée à proximité immédiate du périmètre d'extension de la carrière sans présentation des enjeux environnementaux actuels de ce site destiné à compenser uniquement les impacts sur les 2,12 ha d'espaces en continuité immédiate de la carrière. Aucune mesure ERC n'est annoncée en ce qui concerne les fonctionnalités écologiques impactées du secteur de 6,83 ha.

Pour ce qui concerne l'analyse des incidences sur la ressource en eau, le dossier se limite au rappel des dispositions de suivi et de contrôle auquel l'exploitant est tenu dans le cadre de son autorisation actuelle et qui seront reconduites (étude relative à la qualité des eaux de rejets et admissibilité du milieu).

Le porteur de projet met en avant la réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES) liée au déplacement des installations de concassage. Toutefois, la MRAe indique qu'en l'absence d'une mise en perspective de ces effets avec ceux liés à la perte de capacité de stockage de carbone induite par la disparition de 8,5 ha de terres, le gain affiché n'est pas démontré. Par ailleurs, la MRAe relève qu'à la partie consacrée à l'articulation de la procédure avec les autres plans et programmes, le dossier n'aborde pas l'aspect de compatibilité avec le plan climat air énergie territorial (PCAET) du Pays des Achards alors même que celui-ci, dans sa stratégie, comporte notamment des objectifs en matière de séquestration de carbone, en contradiction avec le déboisement opéré et l'exploitation des 8,5 ha dès lors qu'aucune mesure de compensation n'est proposée.

En l'état du dossier, l'évaluation des niveaux de bruit notamment pour le secteur principalement concerné par l'extension sud-est n'est pas abordée. L'argumentation en faveur de la réduction des niveaux de bruits du fait du déplacement des installations de concassage ne prend pas en compte le périmètre total de l'extension, soit les 8,5 ha. Or du fait de cette extension, les activités extractives se rapprocheront des habitations du hameau de La Guérinière située à 600 m à l'est et d'une habitation au niveau de Bellevue au sud de la RD42 située à moins de 100 m.

Du point de vue paysager, le dossier se limite à considérer sans autre forme d'argumentation que l'impact « *restera relativement similaire à celui de la carrière actuellement autorisée...* ». Le dossier n'apporte aucune analyse des perceptions du site d'extension ni des éventuelles nouvelles perceptions ouvertes sur des fronts de tailles ainsi élargis.

#### **La MRAe recommande :**

- **À défaut d'avoir envisagé une procédure commune d'évolution du document d'urbanisme et d'autorisation environnementale, de présenter une argumentation consolidée du point de vue des besoins et des objectifs poursuivis par le projet visant à mettre en compatibilité le PLUiH ;**
- **de présenter une analyse de l'état initial pertinente sur l'ensemble du secteur d'extension de la carrière soit 8,5 hectares ;**

- **de présenter une analyse des effets sur les milieux naturels et leurs fonctionnalités intégrant la démarche éviter-réduire-compenser pour l'ensemble du périmètre d'extension de 8,5 hectares ;**
- **d'aborder l'analyse des nuisances sonores du projet compte-tenu du rapprochement de l'activité extractive des riverains ;**
- **de présenter les enjeux paysagers reposant sur une analyse de terrain et une appréciation des incidences contextualisée de l'extension à une échelle pertinente ;**
- **de présenter une analyse de la compatibilité des effets de la procédure vis-à-vis du PCAET du Pays des Achards .**

### 3. Conclusion

Le dossier de mise en compatibilité par déclaration de projet du PLUiH du Pays des Achards dont a été saisie la MRAe est particulièrement inabouti.

En premier lieu, sa lecture met en évidence que celui-ci a été élaboré sur la base d'un projet dont le périmètre est très sensiblement différent de celui sur lequel la collectivité s'est engagée pour lancer cette procédure. Aussi les éléments de justification font défaut en ce qui concerne le besoin d'une extension portée de 2,12 à 8,5 hectares par la mise en compatibilité du PLUiH.

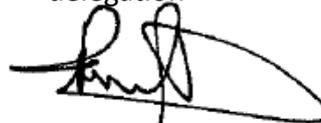
L'analyse de l'état initial de l'environnement, des enjeux et des incidences de la déclaration de projet sont diversement appréhendés selon que l'on se situe sur le parcellaire de l'extension initiale de 2,12 hectares ou des 6,38 hectares complémentaires intégrés à l'extension de la carrière envisagée par le document d'urbanisme.

Nonobstant le fait qu'une partie du site classé en N ait déjà connu un défrichement sans autorisation, au regard de la superficie de cette extension qui représente un tiers de la carrière actuelle, il apparaît nécessaire que l'évaluation environnementale soit menée pour l'ensemble des composantes de l'environnement dans le respect de la démarche éviter-réduire-compenser sans s'en remettre à des analyses ultérieures à produire dans le cadre d'une étude d'impact annoncée pour la procédure d'autorisation du projet, comme la MRAe l'observe dans de très nombreux cas.

Au regard de l'ensemble de ces considérations, la MRAe invite la collectivité à surseoir à cette procédure afin d'une part d'assurer la cohérence du périmètre à inscrire au PLUiH et celui du projet d'extension de la carrière et d'autre part de mener de front les deux procédures d'autorisation environnementales et d'adaptation du document d'urbanisme sur la base d'une évaluation environnementale commune afin d'assurer une information complète et claire du public.

Nantes, le 8 novembre 2024

Pour la MRAe des Pays-de-la-Loire, par  
délégation



Daniël FAUVRE