

**Avis de la Mission régionale d'autorité environnementale de
Nouvelle-Aquitaine sur le projet de mise en compatibilité par
déclaration de projet n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la
commune de Neuvicq-Le-Château (17) pour permettre le
développement de l'activité de la SARL Agristock porté par la
communauté de communes Vals-de-Saintonge**

n°MRAe 2025ANA62

dossier PP-2025-17464

Porteur du Plan : communauté de communes Vals-de-Saintonge
Date de saisine de l'Autorité environnementale : 11 mars 2025
Date de la consultation de l'Agence régionale de santé : 14 mars 2025

Préambule

Il est rappelé ici que, pour tous les plans, programmes ou schémas soumis à évaluation environnementale ou à étude d'impact, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis sur la qualité de l'évaluation environnementale, ainsi que sur la prise en compte de l'environnement dans le dossier qui lui a été soumis.

En application du décret n° 2016-519 du 28 avril 2016 et du décret n°2022-1025 du 20 juillet 2022, l'autorité environnementale est, dans le cas présent, la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe).

Cet avis d'autorité environnementale a été rendu par délégation de la commission collégiale de la MRAe Nouvelle-Aquitaine à Didier BUREAU.

Le délégataire cité ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis.

Le dossier informe que la réunion d'examen conjoint du 8 novembre 2022 a relevé que les terres agricoles impactées n'étaient pas compensées dans le projet de mise en compatibilité initiale. Le dossier modifié prend ainsi en compte ce besoin de compensation pour permettre de réduire la consommation d'espaces du PLU en vigueur. Le contrôle de légalité a préconisé de soumettre de nouveau le projet de mise en compatibilité modifié à un nouvel examen conjoint et à une nouvelle enquête publique.

L'évaluation environnementale est une démarche itérative qui doit permettre au porteur de plan, ainsi qu'au public, de s'assurer de la meilleure prise en compte possible des enjeux environnementaux, entendus dans une large acception, aux différents stades d'élaboration du document.

La démarche a pour but d'évaluer les incidences de la modification du plan sur l'environnement et d'envisager les mesures visant à éviter, réduire ou, en dernier lieu, compenser (ERC) les incidences négatives.

II. Objet de la mise en compatibilité n°1

Le présent projet de mise en compatibilité n°1 du PLU de la commune de Neuvicq-Le-Château vise uniquement l'extension de la SARL Agristock, porté par la communauté de communes.

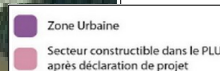
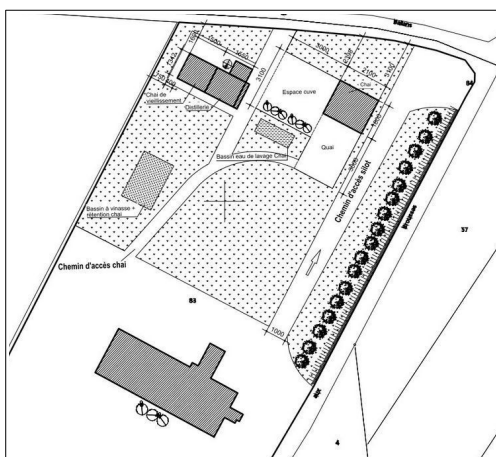
Cette entreprise, située sur la parcelle ZP83 d'une superficie totale de 4,4 hectares classés en zone agricole A, est installée au sud du village des Brousses, à l'ouest de la commune. Elle est actuellement constituée d'un silo de stockage et d'un chai de vinification construite sur la parcelle agricole A. Selon le dossier, ces activités ne correspondant pas à la définition des activités agricoles, le classement actuel de la parcelle n'est pas adapté. Cette mise en compatibilité a ainsi en premier lieu pour effet de régulariser une situation existante.

De plus, la SARL Agristock souhaite délocaliser son activité présente dans le village des Brousses de la commune en construisant une distillerie (quatre alambics) et un chai de vieillissement en extension de l'activité existante sur la parcelle ZP83.

Ainsi, l'objet de la mise en compatibilité n°1 du PLU de Neuvicq-le-Château consiste à confirmer le reclassement d'une partie (a priori 3,7 hectares) de la parcelle ZP83 en zone urbaine Uxb à vocation d'activités industrielles, artisanales, commerciales et de services à vocation vini-viticoles suite au contrôle de légalité. De plus, la mise en compatibilité consiste à :

- créer une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) dénommée « Projet Agristock » couvrant la parcelle ZP83 ;
- reclasser en zone agricole A 1,25 hectare correspondant aux parcelles ZS19 (0,29 hectare) et C582 (0,96 hectare) actuellement situées en zone urbaine U, en compensation de l'extension prévue.

Contrairement au premier dossier, le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) n'est pas modifié au motif qu'il vise la préservation de l'activité agricole et des espaces naturels. Le dossier précise que les possibilités d'extension des constructions existantes étrangères à l'activité agricole sont limitées pour préserver les intérêts agricoles.



Plan de masse du projet de construction de la distillerie et du chai de stockage d'eau de vie (à gauche et au centre), et de l'extension de l'entreprise Agristock (à droite) (Source : note de présentation, pages 39, 40 et 61)



Extrait du zonage avant (à gauche) et après (à droite) la mise en compatibilité n°1 du PLU (Source : note de présentation, pages 44 et 46)



Extrait du zonage avant (à gauche) et après (au centre) et localisation des deux parcelles reclassées en zone agricole A (Source : note de présentation, pages 45, 47 et 60)

III. Qualité de l'évaluation environnementale et prise en compte de l'environnement par le projet de mise en compatibilité n°1

Le dossier apporte des compléments par rapport au premier dossier sur la consommation d'espaces, sur la prise en compte des sensibilités écologiques ainsi que sur l'assainissement et l'eau potable.

La MRAe constate que le dossier ne complète pas le résumé non technique, ni n'améliore le système d'indicateurs proposés, comme demandé dans son avis du 24 août 2022.

1. Consommation d'espaces

La MRAe recommandait de préciser l'intégration du projet dans la perspective de réduction de la consommation d'espace prévue par le SCoT et le SRADDET Nouvelle-Aquitaine, au vu de la totalité des surfaces encore ouverte à l'urbanisation sur le territoire communal.

En réponse, le dossier indique que le PLU en vigueur ouvre 4,97 hectares en secteurs urbains et à urbaniser à court terme dans le PLU en vigueur, le SCoT imposant une consommation maximale de 4 hectares. Selon le dossier, 3,09 hectares ont d'ores et déjà été consommés depuis l'approbation du SCoT incluant 2,54 hectares de la parcelle ZP83 constituée du silo de stockage et du chai de vinification existants.

Selon le dossier, la surface supplémentaire consommée par le projet de mise en compatibilité est ainsi de 0,87 hectare et non plus 1,2 hectare comme dans le premier dossier en 2022.

En contre-partie d'une consommation excessive du PLU en vigueur, le projet de mise en compatibilité prévoit de réduire la consommation de terres agricoles du PLU en vigueur. Ainsi, 1,25 hectare situé en zone urbaine est reclassé en zone agricole A. Il conviendrait de justifier le choix des parcelles C582 et ZS19 identifiées pour la compensation envisagée et d'expliquer les conséquences en termes d'accueil de population prévu par le PLU en vigueur.

Selon le dossier, le site de mise en compatibilité n°1 regroupera les activités exercées dans d'autre site du village des Brousses. Il conviendrait de localiser sur une carte le ou les sites existants dont les activités de l'entreprise Agristock sont vouées à être délocalisées, comme évoqué dans le dossier.

La MRAe recommande de localiser sur une carte le site Agristock du village des Brousses dont les activités sont délocalisées sur la parcelle ZP83 et d'expliquer ce qu'il va devenir.

2. La prise en compte des sensibilités écologiques

La MRAe recommandait de présenter un état initial de l'environnement et de caractériser les zones humides sur le site de mise en compatibilité. En réponse, le dossier précise qu'environ 2,5 hectares de la parcelle ZP83 (d'une superficie totale de 4,4 hectares) sont déjà artificialisés par le silo et le chai de vinification existants, le reste étant actuellement une friche agricole. Des investigations écologiques ont été menées sur la zone d'extension restant à artificialiser de 0,87 hectare de la future zone Uxb.

Cette zone est constituée d'une pelouse sur sol maigre et perturbé sur la bordure du site en activité, selon le dossier. La végétation se compose principalement d'espèces rudérales, correspondant à des champs abandonnés ou en jachères, bords de route et autres espaces interstitiels sur des sols perturbés, selon le Code Corine biotope³. Le cortège de friche rudérale pluriannuelle observé ne présente aucune espèce d'intérêt patrimonial et protégée.

L'OAP créée sur la totalité de la parcelle ZP83 identifie le développement urbain et l'accessibilité à la parcelle. Elle prévoit la création d'une haie, à l'ouest et à l'est en partie et la préservation d'une autre haie, à l'est pour limiter l'impact paysager, créer une transition avec les espaces agricoles et maintenir les corridors écologiques, selon le dossier.

La MRAe recommande de s'assurer que le règlement de la zone agricole A du sud de la parcelle ZP83 permet les aménagements prévus dans l'OAP (accès, stockage de remblais).



Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) dite « Projet Agristock adossée à la parcelle ZP83

(Source : note de présentation, page 58)

L'inventaire des zones humides réalisé le 10 novembre 2022, selon les critères floristiques et pédologiques, par sondages, sur le site de la mise en compatibilité n°1, n'a pas relevé de zone humide.

Le dossier indique que le chai de vinification construit en 2022, classé installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE), est installé loin des habitations. Des prises de vue sur les constructions présentes sur la parcelle ZP83, illustrant l'intégration dans le paysage sont fournies dans le dossier.

3 Code Corine biotope : 87, 87.1 et 87.2

3. Assainissement et eau potable

La MRAe recommandait d'apporter des informations sur le système de traitement des eaux industrielles du site de projet de l'entreprise Agristock.

Le règlement de la zone Ux du PLU interdit toute évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts. Toute construction doit évacuer ses eaux usées par raccordement au réseau public d'assainissement ou après traitement à l'aide d'un dispositif d'assainissement autonome. Le dossier précise que les eaux usées de l'entreprise Agristock seront stockées dans un bassin en extérieur, avant épandage ou envoyées dans une entreprise spécialisée pour re-distillation en alcool d'État.

La consommation d'eau potable pour la distillerie et le chai de vinification est évaluée à 400 m³ par an, en circuit fermé, selon le dossier. Une réserve d'eau en extérieur alimentée par les eaux de pluie est prévue. Toutefois, le dossier n'apporte pas d'informations prospectives sur la disponibilité et le caractère suffisant de la ressource en eau potable.

IV. Synthèse des points principaux de l'avis de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale

Le projet de mise en compatibilité par déclaration de projet n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Neuvicq-Le-Château (17) vise à permettre le développement de l'activité de la SARL Agristock, porté par la communauté de communes Vals-de-Saintonge.

En compensation de l'extension de l'activité d'Agristock prévue sur la parcelle ZP83, le projet de mise en compatibilité prévoit le reclassement de 1,2 hectare de zones urbaines en zone agricole répondant à l'objectif du SCoT en termes de consommation d'espaces NAF. Les investigations écologiques mettent en évidence l'absence de zone humide sur le site de projet et le projet de mise en compatibilité crée une orientation d'aménagement et de programmation sur la parcelle ZP83 afin d'identifier les accès et des haies à conserver et d'améliorer l'insertion paysagère du site.

Les compléments apportés dans le présent dossier sont de nature à répondre aux recommandations de la MRAe émises dans son premier avis le 24 août 2022.

La MRAe fait des observations et recommandations précisées dans le présent avis. Les réponses apportées ont vocation à être prises en compte dans le dossier et son résumé non technique qu'il convient de compléter.

À Bordeaux, le 30 mai 2025

Pour la MRAe Nouvelle-Aquitaine,
le membre délégataire

Signé

Didier Bureau