

**Avis de la Mission régionale d'autorité environnementale de  
Nouvelle-Aquitaine sur le projet de modification n°2 du plan local  
d'urbanisme intercommunal et habitat (PLUi-H) de la communauté  
de communes Aunis Sud (17)**

n°MRAe 2024ANA101

dossier PP-2024-16615

**Porteur du Plan** : communauté de communes Aunis Sud

**Date de saisine de l'Autorité environnementale** : 27 septembre 2024

**Date de la consultation de l'Agence régionale de santé** : 1<sup>er</sup> octobre 2024

## **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 Michel PUYRAZAT.*

*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.*

## I. Contexte général

Le présent avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) porte sur la qualité du rapport environnemental et sur la manière dont l'environnement a été pris en compte par le projet de modification n°2 du plan local d'urbanisme intercommunal valant plan local de l'habitat (PLUi-H) de la communauté de communes Aunis Sud (17).

La communauté de communes Aunis Sud regroupe 24 communes et compte 32 875 habitants selon l'INSEE en 2021, répartis sur une surface de 46 350 hectares. Elle est située au nord du département de Charente-Maritime.

Le PLUi-H Aunis Sud a été approuvé le 11 février 2020. Son élaboration a fait l'objet d'un avis<sup>1</sup> de la MRAe en date du 12 juillet 2019. Sa modification n°1 portant en particulier sur la création de nombreux STECAL a fait l'objet d'un avis<sup>2</sup> de la MRAe le 14 juin 2023.

La communauté de communes est couverte par le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays d'Aunis approuvé le 20 décembre 2012. Le SCoT La Rochelle Aunis, dont fait partie la communauté de communes Aunis Sud, est en cours d'élaboration.

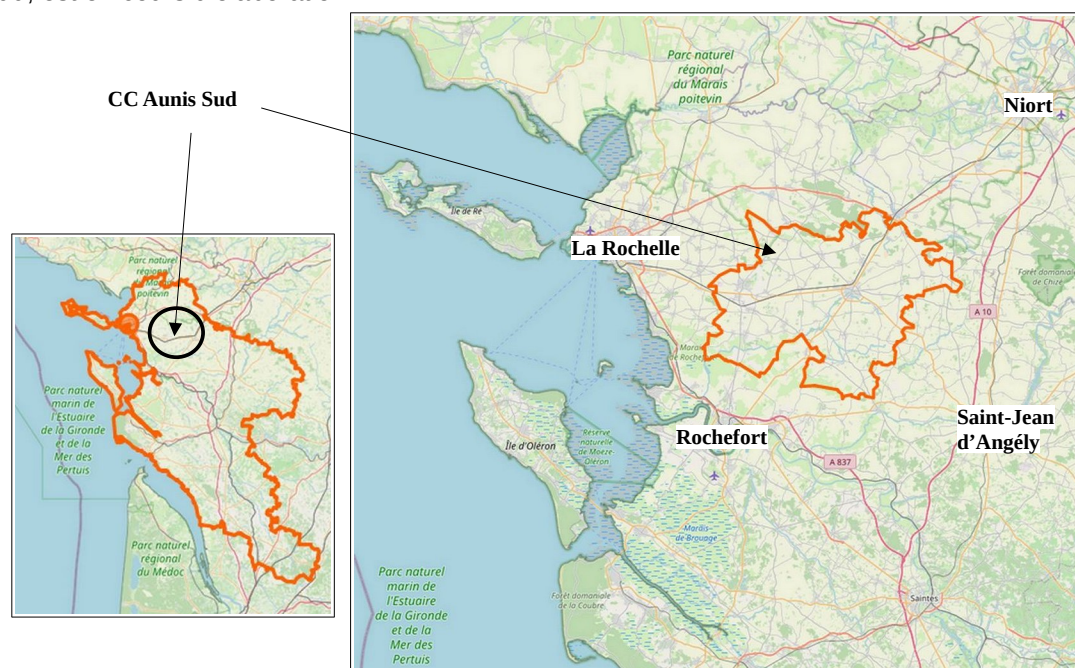


Figure 1 : Localisation de la communauté de communes Aunis Sud dans le département de Charente-Maritime (Source : OpenStreetMap)

Le territoire est constitué de grandes cultures structurées par des boisements ponctuels et des bosquets dispersés ainsi que de vallons au relief peu marqué et des marais desséchés et humides. Cinq<sup>3</sup> cours d'eau et leurs affluents irriguent le territoire.

Le projet de modification n°2 du PLUi-H de la communauté de communes Aunis Sud fait l'objet d'une évaluation environnementale au titre de l'article R.104-12 1° du Code de l'urbanisme. Le territoire intercommunal est concerné par quatre sites Natura 2000 Marais Poitevin et Anse de Fouras, baie d'Yves et marais de Rochefort, classés zones de protections spéciales (ZPS) ainsi que Marais Poitevin et Marais de Rochefort, classés zones spéciales de conservation (ZSC).

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.

- 1 Avis 2019ANA135 du 12 juillet 2019 consultable à l'adresse suivante : [https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pp\\_2019\\_8191\\_plui-h\\_e\\_aunissud\\_avis\\_ae\\_jo\\_mrae\\_signe.pdf](https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pp_2019_8191_plui-h_e_aunissud_avis_ae_jo_mrae_signe.pdf)
- 2 Avis 2023ANA45 du 14 juin 2023 consultable à l'adresse suivante : [https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pp-2023-13961\\_m1\\_plui-h\\_aunis\\_sud\\_17\\_mrae\\_signe.pdf](https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pp-2023-13961_m1_plui-h_aunis_sud_17_mrae_signe.pdf)
- 3 Le Gères, le Curé, le Virson, le Mignon et la Devisse

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 modification n°2**

Le projet de modification n°2 du PLUi-H de la communauté de communes Aunis Sud comporte 40 objets portant sur 12 communes, certains objets concernant l'ensemble du territoire intercommunal.

### **1. Modifications du règlement graphique**

La modification n°2 du PLUi-H prévoit :

- le reclassement en zone à urbaniser 1AU de deux zones fermées 2AU sur un total de 8,6 hectares et le reclassement de la parcelle AD 56 de 2AU en zone urbaine U sur la commune d'Aigrefeuille-d'Aunis ;
- l'ajout d'espaces boisés classés (EBC) sur les communes d'Ardillières et de Landrais, pour renforcer la préservation des boisements existants ;
- le reclassement en zone agricole A de deux zones 1AU sur les communes de Ballon et de Landrais, pour permettre de valoriser la culture de miscanthus<sup>4</sup> ainsi que de parcelles et parties de parcelles actuellement classées en zone urbaine U sur la commune de Breuil-la-Réorte ;
- la suppression d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) économie pour être reclassée en zone A sur la commune de Breuil-la-Réorte ;
- l'identification d'un arbre remarquable sur la commune de Genouillé ;
- la création en zone A d'un STECAL Tourisme de 0,39 hectare déjà artificialisé sur la commune de La Devise et d'un STECAL Énergies renouvelables (ENR) de 2,2 hectares sur la commune de Surgères ;
- la suppression des linéaires commerciaux dans les secteurs de « mixité sommaire » de la zone urbaine U de 17 communes pour assouplir les conditions d'implantation de commerces au sein des bourgs ;
- la correction d'une erreur matérielle en reclassant en zone U plusieurs parcelles actuellement classées en zone A sur la commune de Saint-Georges-du-Bois ;
- la réintégration des isocotes<sup>5</sup> manquantes sur les hameaux Boisseuil, la Jariette, Charentenay et Maizeron sur la commune de Saint-Mard.

### **2. Suppressions d'emplacements réservés**

Des projets n'étant plus d'actualité, la modification n°2 du PLUi-H consiste à supprimer les emplacements réservés dédiés à l'extension des équipements publics sportifs sur la commune d'Aigrefeuille-d'Aunis (ER n°5), à la création d'un espace de stationnement (parking) sur la commune de Saint-Pierre-la-Noue (ER n°132) ainsi qu'au chemin vers Cornet (ER n°160) et à une réserve foncière pour la création d'un abri bus aux Petites Chaumes (ER n°168) sur la commune de Surgères.

### **3. Modifications des orientations d'aménagements et de programmation (OAP)**

La modification n°2 du PLUi-H prévoit :

- la création des OAP n°67 et n°68 en zone 1AU sur la commune d'Aigrefeuille-d'Aunis et n°66 en zone U sur la commune de Saint-Georges du Bois ;
- la création d'une OAP thématique Trame Verte et Bleue (TVB) ;
- la suppression des OAP n°8 sur la commune de Ballon et n°29 sur la commune de Landrais ;
- l'ajout de la destination/sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » dans les éléments de programmation de l'OAP n°35 pour permettre d'accueillir une résidence pour personnes âgées sur la commune de Marsais ;
- la modification des destinations/sous-destinations des OAP à dominante d'activités économiques, à vocation mixte « artisanat et industrie et service » pour autoriser l'implantation d'entrepôts uniquement pour l'OAP n°8 sur la commune de Saint-Mard ;

<sup>4</sup> Plante herbacée vivace

<sup>5</sup> Courbes de niveaux représentant les altitudes atteintes par les eaux lors d'une inondation.

- la suppression du recul de 35 m<sup>2</sup> initial par rapport à la route départementale RD939, correspondant à une bande tampon au sein de l'OAP n°14 sur la commune de Chambon, pour corriger une erreur matérielle, la suppression ayant fait l'objet de la modification n°1 du PLUi-H ;
- la modification des règles au sein des OAP liée au recul des annexes en limite séparative en zones U et 1AU ;
- l'ajout au sein des OAP des règles liées aux clôtures en vigueur en zone U pour harmoniser la réglementation ;
- la modification des règles liées aux toitures dans les OAP à dominante d'habitat afin d'autoriser les tuiles canal (tige de botte) ou romane canal ;
- l'ajout d'un échéancier d'ouverture à l'urbanisation des zones d'activités économiques dans les OAP associées.

#### **4. Modifications du règlement écrit**

La modification n°2 du PLUi-H porte sur :

- la modification des règles liées aux destinations/sous-destinations pour abaisser la surface de plancher initiale des logements de fonction au sein des secteurs d'activités économiques de 100 m<sup>2</sup> à 20 m<sup>2</sup> pour éviter la mixité fonctionnelle ;
- la modification des règles d'adaptation au sol et volume (niveau du rez-de-chaussée) pour l'aménagement des terrains bordant une voie et pour la gestion des zones inondables sur la commune de Surgères ;
- l'ajout et la suppression de destinations/sous-destinations liées au commerce en zone U, secteur de « mixité des fonctions sommaire » ;
- le remplacement du terme « barrière » par « clôture contemporaine » en limite séparative en zone U ;
- la modification des règles liées aux toitures (tuiles) en zone U, en centre-ville et dans les bourgs traditionnels (degré 2) ainsi que dans les autres bâtis (degré 3).
- la modification de la règle liée aux exhaussements/affouillements pour les constructions et installations autorisées en zone A ;
- l'autorisation des changements de destination de bâtiments agricoles à usage d'habitation des exploitants agricoles en zone A sous condition de lien avec l'activité agricole ;
- la modification de la règle d'implantation obligatoire à une distance minimum de cinq mètres des voies et emprises publiques, pour les constructions agricoles en zone A ;
- l'autorisation des constructions et installations nécessaires aux activités de maraîchage de types serres démontables, tunnels plastiques, etc. en zone A et N dans la trame verte et bleue ; la modification des constructions et installations en autorisant les projets de la défense extérieure contre l'incendie (DECI) dans les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques en zone U, A et N ;
- la modification de la définition des annexes dans le lexique, ne devant pas disposer d'accès direct depuis la construction principale.

### **III. Qualité de l'évaluation environnementale et prise en compte de l'environnement par le projet de modification n°2**

Sur la forme, le dossier comporte les éléments attendus au titre du Code de l'urbanisme. Il comprend notamment une notice explicative exposant le projet de modification n°2, un résumé non technique ainsi qu'un document intitulé « évaluation environnementale ».

L'état initial de l'environnement présente des synthèses pour les thématiques étudiées en identifiant les enjeux et les besoins. Les nombreuses illustrations cartographiques et photographiques présentées dans les documents en facilitent globalement la lecture.

Le dossier contient cinq indicateurs de suivi, comportant des valeurs de références initiales et des sources de données utilisées rendant opérationnel le suivi de la mise en œuvre de la modification n°2 du PLUi-H.

L'avis de la MRAe porte sur le reclassement de zones à urbaniser 2AU en zone 1AU, sur la création d'un STECAL Énergies renouvelables ainsi que sur des modifications du règlement en zone agricoles A et naturelle N. Les autres objets de la modification n°2 du PLUi-H n'appellent pas d'observations particulières de la part de la MRAe.



## 1. Le reclassement de zone 2AU en zone 1AU

Le projet de modification n°2 du PLUi-H prévoit le reclassement de deux zones 2AU en zone 1AU sur la commune d'Aigrefeuille-d'Aunis sur une superficie totale de 8,6 hectares pour permettre la construction totale d'environ 290 logements. Selon le dossier, ces parcelles étaient initialement classées en 2AU (urbanisation à long terme) en raison de la saturation de la station d'épuration de la commune. L'achèvement des travaux permettant l'augmentation de la capacité de la station d'épuration rendrait désormais possible l'ouverture à l'urbanisation de ces zones. Des OAP régissent les futures zones 1AU envisagées.

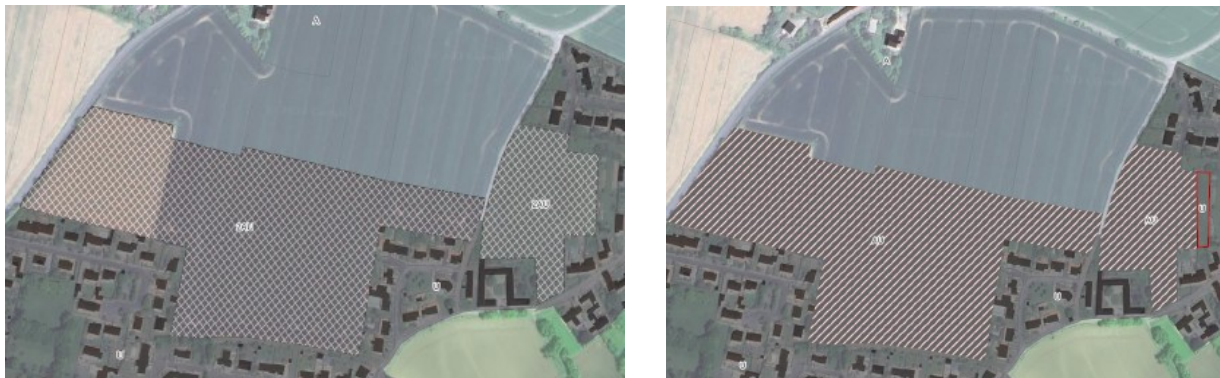


Figure n°2 : 1ère zone 2AU de 7,3 hectares reclassée en zone 1AU sur Aigrefeuille-d'Aunis (source : notice p. 21- 22)

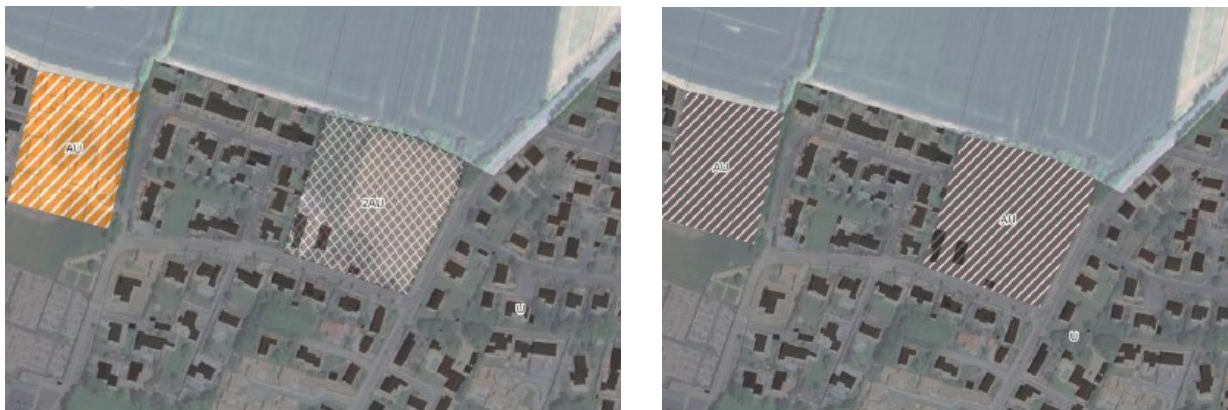


Figure n°3 : 2nde zone 2AU de 1,3 hectares reclassée en zone 1AU sur Aigrefeuille-d'Aunis (source : notice p. 23-24)

Le dossier justifie l'absence de zone à urbaniser disponible sur la commune d'Aigrefeuille-d'Aunis, la seule zone identifiée faisant l'objet d'un projet de lotissement lancé en 2020.

Le dossier ne précise pas les besoins initiaux de logements identifiés sur le territoire intercommunal. Dans son avis sur le projet de PLUi-H en 2019, la MRAe estimait que les surfaces mobilisées pour le projet de développement intercommunal n'étaient pas suffisamment justifiées et étaient surestimées, en particulier du fait d'un défaut de prise en compte des possibilités de changement d'usage des bâtiments et de trop faibles hypothèses de densités d'urbanisation.

**La MRAe recommande de justifier le choix d'ouvrir à l'urbanisation les zones 2AU à Aigrefeuille-d'Aunis en présentant un bilan de la mise en œuvre du projet de développement intercommunal (logements déjà construits et population accueillie).**

Le dossier souligne que le projet de modification n°2 pourra impacter la ressource en eau et l'assainissement notamment pour les futures zones 1AU et U reclassées.

En effet, le territoire intercommunal est concerné par cinq masses d'eau de surface et trois<sup>6</sup> masses d'eau souterraines principales dont la nappe du Malm, sur la partie nord, qui présente en 2019 des pressions en raison de pollutions aux nitrates et d'origine agricole. Le territoire est classé en zone de répartition des eaux (ZRE) qui révèle un déséquilibre structurel entre les besoins et la ressource en eau sur le territoire, traduisant un enjeu sensible. Le dossier affirme, sans démonstration, que le territoire peut assumer une « augmentation de la demande en eau liée à la croissance démographique à condition de porter une

6 La nappe du Malm, la nappe de l'Infra-Toarcien et la nappe libre des calcaires du Jurassique supérieur des bassins de la Devise et des côtiers charentais

attention à l'efficacité des réseaux d'eau potable, aux dispositifs de stockage et de récupération des eaux pluviales ainsi qu'aux actions de sensibilisation à la réduction des consommations ». **Comme déjà indiqué dans son avis en 2019, la MRAe considère que la faisabilité de l'ouverture des zones 2AU doit être mieux justifiée et argumentée au regard de la capacité résiduelle des réseaux d'alimentation en eau potable. Il convient d'indiquer les mesures prises réglementairement en matière de gestion de la ressource afin de mettre en œuvre les conditions énoncées ci-dessus permettant d'accueillir de la population supplémentaire.**

Le règlement des zones U et A du PLUi-H en vigueur, et les principes des OAP adossées aux zones AU stipulent que « toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe et quand l'usage de la construction le nécessite. En l'absence de réseau collectif d'assainissement, la construction devra être implantée sur un terrain qui recevra un système d'assainissement individuel ». Au vu des enjeux, il convient de garantir que l'assainissement collectif soit réglementairement imposé dans les nouvelles zones 1AU, et non seulement dans une orientation des OAP.

Le dossier précise que l'état initial de l'environnement s'est appuyé sur celui décliné lors de l'élaboration du PLUi-H et actualisé ainsi que sur une analyse cartographique des données environnementales relatives au paysage, aux ressources en eau, à la biodiversité et la trame verte et bleue ainsi qu'aux risques et aux nuisances, existantes au droit des sites de projet concernés. Des éléments de paysages sont préservés ou créés dans les OAP des nouvelles zones 1AU ; des coefficients de pleine terre sont également préconisés pour assurer l'infiltration à la parcelle.

## **2. La création d'un STECAL Énergies renouvelables**

Le projet de modification n°2 prévoit la création de deux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) localisés en zone agricole A dans le PLUi-H en vigueur :

- un STECAL Tourisme, d'une superficie de 0,3 hectare, pour permettre l'installation d'un lieu de réception comprenant des hébergements et un parking sur un espace en partie déjà aménagé, sur la commune de La Devise ;
- un STECAL Énergies renouvelables, d'une superficie d'environ 2,2 hectares, pour permettre l'implantation d'un déconditionneur<sup>7</sup> visant le traitement des biodéchets du territoire, sur la commune de Surgères. Le futur STECAL jouxte une parcelle localisant déjà une unité de méthanisation d'approvisionnement de ces biodéchets.

Le projet envisage également la suppression d'un STECAL Économie, d'une superficie de 1,8 hectare, localisé dans le hameau de Dissé sur la commune de Breuil-la-Réorte. Le dossier précise que le développement de l'entreprise de travaux agricoles (ETA) existante étant terminé, le périmètre du STECAL est reclassé en zone A, réduisant les possibilités de construction.

Le dossier indique que le STECAL Tourisme est localisé à proximité de parcelles agricoles cultivées, sans autre information.

**La MRAe recommande de présenter les mesures envisagées pour limiter le conflit d'usage entre une future activité touristique et une activité agricole existante.**

Le dossier n'évalue pas la consommation d'espace induite par la création du STECAL Énergies renouvelables envisagé en zone A, au regard du nombre important déjà identifié de STECAL (127 lors de l'élaboration du PLUi-H et 26 dans la modification n°1) et devant être comptabilisé dans le projet intercommunal.

**La MRAe recommande de présenter le bilan de la consommation d'espace au regard du projet intercommunal pour s'assurer que le projet de modification n°2 s'inscrit dans la trajectoire du SRADDET Nouvelle-Aquitaine et de la loi Climat et résilience en matière de réduction de la consommation d'espace.**

Les espaces des STECAL ajoutés sont de faible sensibilité environnementale, selon le dossier. Il indique que le périmètre du STECAL Énergies renouvelables non aménagé, comporte de la végétation herbacée et un alignement de végétation arbustive et arborée située sur la bordure ouest. Cet alignement est réglementairement conservé en tant que haie à préserver, élément végétal à protéger dans le règlement graphique.

<sup>7</sup> Toute machine permettant de traiter un flux de biodéchets emballés pour séparer le contenu organique des contenants en l'épurant autant que possible de toutes matières fermentescibles.

Le dossier ne propose cependant aucun inventaire naturaliste permettant d'évaluer les enjeux spécifiques écologiques en présence. Il ajoute que la création du STECAL pourra modifier les perspectives paysagères, altérer ou supprimer des éléments de biodiversité sur le site sans plus de précisions.

**La MRAe recommande de présenter des résultats d'inventaires naturalistes portant sur la faune et la flore sur le terrain du futur STECAL Énergies renouvelables et d'identifier la présence de zones humides au moyen de sondages pédologiques et de relevés de végétation caractéristiques, en application des dispositions de l'article L.211-1<sup>8</sup> du Code de l'environnement.**

Au regard du futur STECAL Énergies renouvelables, le règlement de la zone A en vigueur prévoit que les eaux résiduaires industrielles à épurer et autres eaux usées de toute nature ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et aux eaux résiduaires telles que les eaux de refroidissement qui ne nécessitent pas de traitement.

### **3. Les modifications du règlement en zone A et N**

Les zones à urbaniser et urbaines reclassées en zone agricole visent à préserver des perspectives paysagères et des éléments de biodiversité localisés en entrée des bourgs des communes de Ballon et de Landrais ainsi que sur la commune de Breuil-la-Réorte, selon le dossier.

Le classement réglementaire en espace boisé classé (EBC) de la végétation arborée en limite des communes d'Ardillières et de Landrais permet de préserver un espace tampon bordant le ruisseau de La Devisse, pour maintenir la qualité de l'eau et la gestion du ruissellement, selon le dossier.

La modification n°2 du PLUi-H autorise les constructions et installations nécessaires aux activités de maraîchage de types serres démontables, tunnels plastiques en zone A et N. Elle autorise également de nouvelles constructions notamment pour la défense contre l'incendie au sein de la trame verte et bleue en zones U, A et N ce qui pourra induire la suppression d'éléments de biodiversité et une modification des perspectives paysagères, selon le dossier. Toutefois, le règlement des zones A et N stipule que les nouvelles constructions sont autorisées sous condition de ne pas rompre la continuité du réservoir de biodiversité ou du corridor écologique dans lequel il s'implante. De plus, dans les réservoirs et corridors écologiques, tous les alignements d'arbres, bosquets et haies sont par principe protégés.

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

Le projet de modification n°2 du PLUi-H de la communauté de communes Aunis Sud, portant sur 40 objets, prévoit notamment le reclassement de parcelles en zone urbaine et agricole, l'ouverture à l'urbanisation de deux zones 2AU, la création de deux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), ainsi que la création et la suppression d'OAP.

En lien avec les deux futures zones 1AU reclassées et deux autres supprimées, et en considérant les périmètres des nombreux STECAL, un bilan de la consommation d'espace est nécessaire pour s'assurer que le projet de modification n°2 s'inscrit dans la trajectoire compatible avec le SRADDET Nouvelle-Aquitaine et la loi Climat et résilience. De même, une justification du besoin de nouveaux logements au regard du projet intercommunal devrait être présentée.

La modification n°2 du PLUi-H met en œuvre sur le futur STECAL Énergies renouvelables des mesures d'évitement-réduction en protégeant la haie en bordure ouest, secteur le plus sensible. L'état initial de l'environnement doit cependant se poursuivre en présentant des résultats d'inventaires naturalistes précis pour garantir la prise en compte proportionnée de l'environnement au vu des incidences potentielles sur le paysage et la biodiversité, évoquées dans le dossier.

Des précisions sont attendues sur le raccordement au système d'assainissement non collectif des futures zones 1AU.

La MRAe fait par ailleurs d'autres observations et recommandations plus détaillées dans le corps de l'avis. Les réponses ont vocation à être prises en compte dans le dossier et son résumé non technique.

8 Cet article définit notamment les zones humides comme « les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire, ou dont la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ». La zone humide correspond ainsi aux cumuls des terrains répondant à l'un au moins des deux critères pédologiques ou floristiques.

À Bordeaux, le 11 décembre 2024

Pour la MRAe Nouvelle-Aquitaine  
le membre délégataire

**Signé**

Michel Puyrazat