

Mission Régionale d'Autorité environnementale  
(MRAe) des Pays de La Loire  
5 rue Françoise GIROUD – CS 16326  
44263 NANTES Cedex 2

À l'attention de Monsieur Daniel FAUVRE  
Président

**Objet** : Réponse écrite du maître d'ouvrage à l'avis de la MRAe sur le PLUi-H arrêté le 16.03.2023

Vos références : n° MRAe PDL-2023-6874

Dossier suivi par : Philippe VILLA

N/Réf : PV/PV

LRAR : 1A 204 653 8733 1

Monsieur le Président,

La Mission Régionale d'Autorité environnementale a émis un avis le 22 juin 2023 sur le projet de PLUi-H de la Communauté de communes du Pays de La Châtaigneraie, arrêté le 16 mars 2023 par délibération de son Conseil communautaire n° C053/2023. Conformément à l'article R.123-8 du Code de l'environnement, le dossier de PLUi-H, soumis à une enquête publique sur la période du 16 août 2023 au 22 septembre 2023 inclus, comportera la présente réponse à votre avis.

**1 - La MRAE recommande d'actualiser le diagnostic territorial dès lors que des données plus récentes sont disponibles pour certaines thématiques comme le secteur de l'agriculture et la démographie notamment.**

Réponse du maître d'ouvrage :

Le livret 1 (diagnostic urbain), réalisé à compter du lancement de la procédure en 2017, explique les chiffres de référence plus anciens et sera complété en mettant en exergue les chiffres des derniers recensements. L'analyse ne sera pas reprise, seuls les chiffres actualisés seront présentés, accompagnés, selon la nécessité, d'un commentaire contextualisé.

Il est à noter que le livret 4 (rapport de présentation) reprend des chiffres et des données statistiques plus récents dans le cadre des justificatifs.

**2 - La MRAe recommande de compléter le rapport de présentation par une analyse de la compatibilité du PLUi-H avec les dispositions du PGRI opposables au document d'urbanisme ainsi qu'avec le PCAET du Pays de La Châtaigneraie.**

Réponse du maître d'ouvrage :

Le livret 5 (évaluation environnementale) sera complété en ce sens.

**3 - La MRAe recommande d'apporter l'ensemble des éléments permettant d'appréhender la gestion des eaux usées sur la commune de La Châtaigneraie du point de vue des réseaux, des équipements, de leurs performances et de la capacité de traitement résiduelle.**

Réponse du maître d'ouvrage :

Le chapitre sera complété. La capacité nominale de la station d'épuration de La Châtaigneraie est de 19 500 EH. Le diagnostic du schéma directeur évalue la part communale à une pollution équivalente comprise entre 4 100 EH et 4 750 EH (données 2018 : ville = 4 155 EH, Charal = 8 927 EH, soit un total de 13 082 EH). Les effluents communaux sont stockés dans un bassin tampon avant traitement. Les effluents de l'abattoir sont quant-à-eux prétraités. De plus, les effluents de l'abattoir transitent par un réseau de collecte distinct avant d'arriver aux ouvrages de traitement.

**4 - La MRAe précise que l'état initial de l'environnement gagnerait également à prendre en compte les activités ou équipements susceptibles d'engendrer des nuisances sonores.**

Réponse du maître d'ouvrage :

Le bruit généré par les aménagements existants est encadré par les articles R.1336-1 à R.1336-16 du Code de la santé publique, ainsi que par les articles R571-1 à D571-104 du Code de l'environnement.

L'isolation acoustique des constructions nouvelles est encadrée par l'article L.154-1 du Code de la construction et de l'habitation.

En cohérence avec cette réglementation qui s'impose aux constructions, dans les zones destinées à l'habitat (U, AU), le règlement écrit interdit les activités dont les nuisances sont incompatibles avec les destinations de la zone. En zone UE et AUE, destinées aux activités économiques, l'implantation des activités est conditionnée au regard des potentielles nuisances qu'elles pourraient générer par rapport aux zones d'habitat.

**5 - La MRAe, concernant le contexte climatique, mentionne que le dossier est très lacunaire alors même que la collectivité, dans le cadre de l'élaboration de son PCAET, dispose d'éléments plus complets qui gagneraient à être également repris ici sous forme synthétique en renvoyant le cas échéant à cet autre document de planification et surtout pour en tirer parti en matière de choix d'aménagement.**

Réponse du maître d'ouvrage :

Le livret 2 (état initial de l'environnement) sera complété à partir des données du diagnostic du PCAET, et plus particulièrement en s'appuyant sur son chapitre VIII. Vulnérabilité au changement climatique.

**6 - La MRAe recommande de justifier le maintien des hypothèses de croissance issues du ScoT à l'aune des dernières tendances observées depuis son approbation et d'approfondir l'analyse de l'occupation et des possibilités de densification dans les zones d'activités existantes.**

Réponse du maître d'ouvrage :

Le scénario démographique retenu dans le cadre du PLUi-H reprend celui établi dans le cadre du ScoT récemment approuvé (21 avril 2021), avec lequel il doit être compatible. Ce scénario démographique est ambitieux mais correspond au souhait du Pays de la Châtaigneraie de rester un territoire accueillant et innovant, et reste cohérent au regard des capacités d'accueil et d'équipements du territoire. Cette volonté politique, renforcée par la nécessité d'un rattrapage démographique pour éviter la fracture territoriale (notamment suite aux suppressions d'emplois

par SKF, Heuliez, etc.). a donc pour objectif de redynamiser le territoire, et de garder et conserver les jeunes ménages, tout en attirant de nouveaux, pour répondre aux besoins croissants en matière d'emploi des entreprises locales.

La Communauté de communes souligne par ailleurs que le bureau du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CR2H) a émis un avis favorable le 11 mai 2023 sur ce scénario de projection démographique et sur la programmation de logements, au vu des nouvelles dynamiques du territoire post-covid.

Concernant l'analyse des espaces libres au sein des zones économiques existantes, cette dernière a été effectuée et actualisée par rapport aux données issues du SCoT. Ces dernières ont justement été revues et reprises pour correspondre à l'état actuel des possibilités en densification de ces espaces. La Communauté de communes a été vigilante à ce que le PLUi-H reste compatible et cohérent avec les objectifs chiffrés du SCoT (notamment sur la notion d'équilibre entre les polarités), du fait de la récente approbation de ce document supérieur (21 avril 2021). La Communauté de communes, dans le respect du SCoT, souhaite pouvoir permettre le développement de son territoire sur les 10 années à venir. En effet, l'accueil du tissu économique est une des orientations stratégiques prioritaires de l'EPCI, notamment par l'attractivité que ce domaine génère, en matière de vitalité locale par les emplois créés et les impacts associés (écoles, culture, sport, santé, vie associative, fiscalité, etc.), mais aussi en matière d'image renvoyée par le territoire (dynamisme, qualité de vie, etc.). Des compléments de justification seront apportés au rapport de présentation.

#### **7 - La MRAe relève toutefois, selon les communes, des divergences d'affectation des sous zonages pour des espaces visiblement de même nature.**

Réponse du maître d'ouvrage :

Le zonage U permettant une mixité fonctionnelle, celui-ci peut ainsi accueillir des zones d'équipements collectifs ou équipements culturels. Selon le contexte, la typologie du bourg et l'ampleur des équipements concernés, des secteurs ont en effet pu être différenciés pour les zones d'équipements.

#### **8 - La MRAe recommande de renforcer la justification de l'ensemble des STECAL et des emplacements réservés du point de vue de leur délimitation et de leur vocation.**

Réponse du maître d'ouvrage :

La MRAE fait ici référence aux tableaux présentés dans le livret 5 (évaluation environnementale). Les éléments demandés figurent dans le livret 4 (rapport de présentation), qui met en avant un tableau complet des emplacements réservés. Il est proposé d'ajouter un renvoi à ce livret dans les chapitres concernés (renvoi à la page 35 du livret 4 au niveau de la page 69 du livret 5, et renvoi à la page 60 du livret 4 au niveau de la page 84 du livret 5).

Concernant le STECAL NG de L'Étruyère situé à La Tardière (commune déléguée de TERVAL), la superficie du STECAL (2,4 ha environ) tient compte de l'emprise du camping existant. Cela reprend seulement une petite partie du zonage déjà existant dans le PLU actuel de la commune (mais qui était zoné en AUL). Une grande partie de ce STECAL est déjà artificialisée et conforte une activité existante. Les surfaces autorisées suivent les indications de projet transmises par les porteurs de projet.

D'une manière générale, un travail de reprise des STECAL et projets associés va être mené de manière à limiter le mitage du territoire (notamment pour les STECAL NE).



9 - La MRAe recommande de restituer l'analyse des incidences notables probables de la mise en œuvre du PLUi-H uniquement du point de vue des différentes composantes de l'environnement susceptibles d'être concernées et notamment celle relative au climat.

Réponse du maître d'ouvrage :

La composante climatique est un sujet pris en compte à travers plusieurs leviers du PLUi-H, traités séparément dans le cadre de l'évaluation environnementale :

- Favoriser la conception bioclimatique des bâtiments (OAP thématique "Climat, air et énergie") ;
- Privilégier les surfaces perméables et végétalisées, limiter la surchauffe urbaine (règlement écrit, OAP thématique "Climat, air et énergie") ;
- Préserver les milieux naturels, supports de services écosystémiques luttant contre les effets du changement climatique : séquestration carbone, absorption des rayonnements solaires, évapotranspiration contribuant au refroidissement de l'air... (zonage N, notamment Np, prescriptions, OAP thématique "Trame verte et bleue, franges urbaines et nature en ville") ;
- Développer la nature en ville : îlots de fraîcheur, infiltration des eaux de pluie... (zonage N, OAP thématique "Trame verte et bleue, franges urbaines et nature en ville") ;
- Outre ces dispositions permettant d'intégrer les aléas climatiques (sécheresse, fortes pluies...), une prise en compte des risques : pas de nouvelle exposition de bien ou de personne, pas d'augmentation d'aléa (zonage, règlement) ;
- Permettre le développement des dispositifs de production d'énergie renouvelable (OAP thématique "Climat, air et énergie", règlement écrit, STECAL) ;
- Réduire l'usage de la voiture individuelle : des zones urbaines mixtes permettant le développement d'activités compatibles avec l'habitat, création de liaisons douces par la mise en place d'emplacements réservés, etc.

10 - La MRAe recommande de compléter l'analyse des incidences Natura 2000 en tenant compte également du site Natura 2000 « Vallée de l'Autize » le plus proche des limites du territoire intercommunal.

Réponse du maître d'ouvrage :

L'État Initial de l'Environnement sera modifié pour ajouter le site Natura 2000 "Vallée de l'Autize", situé à 4,4 km des limites du territoire intercommunal. L'analyse des incidences sera intégrée au livret 5 (évaluation environnementale).

11 - La MRAe recommande d'enrichir le tableau de suivi afin :

- d'adosser l'indicateur de suivi de consommation d'espace au portail national consacré au suivi de l'artificialisation des sols ;
- d'intégrer un suivi à intervalle régulier des indicateurs consacrés à l'évolution des zones éléments de patrimoine naturel identifiés au titre de l'article L 151-23 ;
- de prévoir des indicateurs de nature à permettre de s'assurer de l'efficacité des recommandations formulées au sein des OAP thématiques notamment en matière de renforcement de la trame végétale en lien avec les actions du PCAET.

Réponse du maître d'ouvrage :

Le portail de l'artificialisation (et ses données), étant un nouvel outil sur lequel la Communauté de communes ne pouvait s'appuyer lors de l'élaboration de son PLUi-H, pourra être utilisé

ultérieurement par l'EPCI. Ce portail national consacré au suivi de l'artificialisation des sols pourra ainsi être ajouté aux sources des indicateurs relatifs à la consommation d'espace.

Le suivi des éléments repérés au titre de l'article L.151-23 pourra se faire en continu sur base des demandes d'urbanisme, avec un bilan annuel (tel qu'il est déjà inscrit dans le chapitre dédié aux indicateurs de suivi). Des indicateurs pourront être ajoutés pour assurer le suivi de la création d'espaces verts, de la plantation de haies, etc. La Communauté de communes prévoit notamment, en matière d'indicateurs dans le cadre de son PCAET, de développer les suivants : suivi du linéaire de haies plantées, évolution du linéaire de haies protégées, variation superficie de boisements remarquables protégés.

Un indicateur de suivi du taux de vacance sera ajouté (source INSEE).

Concernant les STEP, le suivi d'évolution sera remplacé par "toutes les stations sont conformes et en capacité de traiter les eaux usées générées".

S'agissant du nombre de communes couvertes par un zonage d'assainissement collectif, le suivi d'évolution sera remplacé par "16".

#### 12 - La MRAe recommande :

- de reconsidérer le projet de développement en compatibilité avec le SCoT du point de vue du nombre de logements à produire ;
- d'accroître le niveau d'ambition des densités de logements à l'hectare et de proposer une programmation des secteurs couverts par des OAP ;
- de redéfinir les enveloppes urbaines au plus près des secteurs effectivement urbanisés ;
- d'évaluer précisément la consommation d'espace naturel agricole et forestier qui en résulte en tenant compte également de l'ensemble des STECAL ;
- de reconsidérer les nouveaux secteurs d'habitat et d'activités dès lors qu'ils contribuent manifestement au mitage du territoire en contradiction avec les ambitions du PADD.

#### Réponse du maître d'ouvrage :

L'objectif de production de logements est plus important que celui du SCoT. Néanmoins, le détail du calcul est précisé dans le livret 4 (rapport de présentation), en s'appuyant sur le calcul du "point de stabilité" (méthode CEREMA). L'écart observé sur l'objectif de production de logements peut s'expliquer par des variantes de calcul sur ce "point de stabilité" et sur "la taille des ménages" retenue. En effet, dans le cadre du PLUi-H, le scénario se base sur un taux d'occupation de 2,23 personnes/ménage, évalué en poursuivant la tendance de la diminution observée sur les années passées de référence. Le rapport de présentation détaille, en toute transparence, l'intégralité de la méthode de calcul.

Concernant la densité au sein des secteurs de densification, une réévaluation à la hausse sera effectuée pour les secteurs en densification de superficie importante, si la configuration du parcellaire et la topographique le permettent. Cette réévaluation entraînera, par voie de conséquence, une diminution, voire une suppression de certaines zones AU à vocation d'habitat.

Le tracé de la zone U sera réétudié notamment sur la question des villages densifiables et des permis d'aménager en cours.

Les zonages seront revus de manière à supprimer les secteurs en mitage (notamment à vocation économique, ainsi que certains villages en U).

La consommation d'ENAF sera recalculée au regard des ajustements de zonage et des éventuels emplacements réservés.



13 - La MRAe recommande qu'une analyse du risque inondation soit menée au regard du projet de développement communal et d'en tirer les enseignements en matière de dispositions complémentaires à mettre en œuvre pour éviter l'accroissement de l'aléa et l'exposition de nouvelles populations au risque inondation.

Réponse du maître d'ouvrage :

La légère superposition de la zone U avec le zonage du PPRI concerne des fonds de parcelles sur la seule commune de Saint-Hilaire-de-Voust, sur une bande de 1 à 2 m (maximum 8 m sur la parcelle cadastrée B1483). Sur ces bandes de fonds de parcelle, c'est le règlement du PPRI qui s'impose. Le choix a été fait de garder une cohérence de zonage U, même lorsque le PPRI se superpose, notamment dans le cas où le zonage PPRI serait revu ou adapté. Il semble préférable que les deux zonages soient distincts.

Par ailleurs, le PLUi-H n'augmente pas l'exposition des biens et des personnes au risque d'inondation, puisqu'il ne prévoit aucune zone AU, ni aucun STECAL, sur ou à proximité de la zone inondable.

Le PLUi-H n'est pas susceptible d'augmenter l'aléa, car :

- La très large majorité du réseau hydrographique est en zone Np, très restrictive en matière d'aménagement ;
- Complémentaire à l'absence de zone d'aménagement (zone AU, STECAL) dans et à proximité de la zone inondable, l'OAP thématique "Trame verte et bleue, franges urbaines et nature en ville" prévoit le maintien d'une bande inconstructible de 5 m autour des cours d'eau ;
- Toutes les haies du territoire intercommunal sont protégées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme : lutte contre l'érosion des berges, infiltration facilitée de l'eau dans le sol... ;
- Le PLUi-H encadre la gestion des eaux pluviales et encourage la perméabilité des sols et la libre circulation de l'eau à travers :
  - o Le règlement écrit
  - o Les OAP sectorielles
  - o Les OAP thématiques

14 - La MRAe recommande de compléter l'évaluation des incidences vis-à-vis des zones humides, et de leur fonctionnalité, présentes au sein ou à proximité des zones U et autres emplacements réservés concernés.

Réponse du maître d'ouvrage :

La démarche globale du PLUi-H a été de prioritairement éviter toute zone humide inventoriée. À ce titre, aucune zone AU ne se superpose à une zone humide.

Par ailleurs, toutes les zones humides inventoriées sur le territoire intercommunal sont protégées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Le règlement écrit impose des mesures compensatoires pour toute zone humide détruite.

Les éventuelles superpositions entre zones U ou emplacements réservés et zones humides, par un travail de repérage, vont être réétudiés dans une démarche Eviter/Réduire/Compenser.

15 - La MRAe rappelle que selon l'article L 2224-10 du code général des collectivités territoriales les communes ou leurs établissements publics de coopération délimitent notamment les zones où

des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Réponse du maître d'ouvrage :

La "gestion des eaux pluviales" relève de la compétence communale. Malgré tout, dans le cadre du PLUi-H, cette gestion est encadrée par :

- Le règlement écrit ;
- Les OAP sectorielles ;
- Les OAP thématiques.

Des emplacements réservés ont également été définis dans la perspective d'aménager des espaces destinés à cette gestion.

**16 - La MRAe recommande :**

- à la collectivité de s'engager sans tarder dans l'établissement ou la révision des zonages relevant de sa responsabilité au titre de l'article L 2224-10 du code général des collectivités territoriales et de saisir le moment venu la MRAe afin qu'il soit statué quant à la nécessité de conduire une évaluation environnementale de ces documents ;
- de présenter une programmation des études et travaux permettant à la commune de La Châtaigneraie de disposer de sa propre station d'épuration à même de garantir un traitement performant et pérenne de son système d'assainissement, préalable incontournable à toute perspective de développement urbain.

Réponse du maître d'ouvrage :

Actuellement, la compétence « assainissement collectif » relève de la compétence des communes. Néanmoins, l'analyse des incidences sera complétée afin de développer les capacités STEP au regard du projet de PLUi-H. Pour cela il est proposé d'intégrer un tableau précisant :

- le nom / la localisation de la STEP ;
- la capacité nominale, la charge entrante et la capacité résiduelle en EH (équivalent habitant) d'après les données renseignées dans l'état initial (livret 2) ;
- le nombre de zone AU à raccorder et la surface totale ouverte à l'urbanisation ;
- la densité exigée (logements/hectare), permettant d'estimer le nombre de logements qui seront produits ;
- le nombre d'EH (équivalent habitant) supplémentaires occasionnés par l'ouverture à l'urbanisation sur base d'une estimation de 3 EH par logement construit. Ce chiffre ainsi obtenu pourra être comparé à la capacité résiduelle de la station.

En 2018, la capacité résiduelle de la station de La Châtaigneraie était de 6 418 EH. Le projet de PLUi-H prévoit l'ouverture de 3 zones AU sur la commune, totalisant un minimum de 50 logements à construire. Sur base d'une estimation de 3 EH supplémentaires par nouveau logement, la charge potentiellement générée par l'ouverture à l'urbanisation de ces zones est de 150 EH.

Dans la perspective de la création d'une nouvelle station d'épuration dédiée exclusivement aux eaux usées de la ville, le schéma directeur de la commune estime que la charge actuelle des effluents communaux est de 3 600 EH. Aussi, le document préconise que la future station d'épuration soit dimensionnée au moins à 4 000 EH. Cette nouvelle station d'épuration sera zonée spécifiquement dans le PLUi-H.

**17 - La MRAe recommande d'analyser les effets du projet de PLUIH en matière de réduction des émissions de GES, de consommations énergétiques, de développement des énergies renouvelables, de l'adaptation au changement climatique et ceci notamment au regard de l'organisation du développement et de la consommation d'espace envisagée par le PLUIH et des incidences en matière de stockage de carbone du territoire, en lien avec son PCAET.**

Réponse du maître d'ouvrage :



Comme mentionné ci-dessus dans le présent document (point 9), le PLUi-H met en place plusieurs dispositions visant à permettre la mise en œuvre des actions de lutte contre le changement climatique : conception bioclimatique des bâtiments, surfaces perméables et végétalisées, nature en ville, dispositifs de production d'énergie renouvelable, réduction de la voiture individuelle, ...

Le Code de l'urbanisme ne permet pas d'imposer des matériaux biosourcés.

La plantation de haies, le reboisement et la reconquête des zones humides impliquent que les communes disposent du foncier. Si un tel projet devait se développer, le PLUi-H l'encadrera par le biais de son OAP thématique "Trame verte et bleue, franges urbaines et nature en ville".

Pour tout renseignement complémentaire, le service urbanisme de la Communauté de communes se tient à votre disposition.

Je vous prie de bien vouloir agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération distinguée.



Pour la Communauté de  
communes et par délégation de  
M. Valentin JOSSE, Président,

Le 1<sup>er</sup> Vice-Président,  
Christian CHATELLIER