



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET DE LA CHARENTE-MARITIME

Direction régionale de l'environnement,
de l'aménagement et du logement
de Poitou-Charentes

Service connaissance des territoires
et évaluation
Division intégration de l'environnement
et évaluation

Nos réf. : SCTE/DIBE – PP / N° 114
Affaire suivie par : Pierre Pouget
pierre-v.pouget@developpement-durable.gouv.fr
Tél. 05 49 55 64 84
Courriel : dice.scte.dreal-pch@developpement-durable.gouv.fr

Jonzac, le 14 mars 2016

Madame le Maire,

Par délibération du 17 novembre 2015, le conseil municipal de votre commune a arrêté son projet de plan local d'urbanisme (PLU), qui a été reçu en sous-préfecture le 14 décembre 2015.

L'article R. 121-15 du Code de l'urbanisme prévoit que le préfet de département est consulté « sur l'évaluation environnementale contenue dans le rapport de présentation et sur la prise en compte de l'environnement par le projet de document d'urbanisme[...] ». Cette consultation donne lieu à la formulation d'un avis, différent de l'avis de l'État prévu à l'article L. 123-9.

La commune de Mirambeau s'insère dans un contexte riche d'un point de vue environnemental et paysager. Le projet de PLU présenté intègre de façon satisfaisante ces enjeux. Toutefois, concernant l'estimation des besoins en logements, une erreur de calcul et l'absence d'objectifs suffisamment clairs de réduction de la consommation d'espace, induisent une extension de l'urbanisation plus marquée par rapport à ce que le diagnostic communal laissait présager. Afin de répondre pleinement aux attendus réglementaires, le dossier appelle donc des compléments dont le détail est présenté dans l'annexe technique de cet avis.

A l'issue de l'enquête publique, il vous appartiendra de m'informer, ainsi que le public, sur la manière dont le présent avis aura été pris en considération (article L. 121-14 du Code de l'urbanisme). À ce titre, je vous recommande de présenter une note d'information, qui sera jointe à la délibération d'approbation du document, détaillant la manière dont le présent avis aura été pris en considération et précisant notamment les modifications qui auront été portées directement au rapport environnemental du dossier approuvé.

Je vous prie d'agréer, Madame le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Le Sous-préfet de Jonzac,

Frédéric POISOT

Madame Sylvie RODEAU
Maire de Mirambeau
10 place de la Mairie
17150 MIRAMBEAU



PREFET DE LA QUARENTE-MARITIME

Direction régionale de l'environnement,
de l'aménagement et du logement
de Poitou-Charentes

Service connaissance des territoires
et évaluation
Division intégration de l'environnement
et évaluation

Nos réf. : SCTE/DIEE - PP - N° 114

Courriel : diec.sect.creat-pch@developpement-durable.gouv.fr

ANNEXE À L'AVIS DE L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE au titre de l'évaluation environnementale du PLU de Mirambeau.

1. Contexte et cadrage préalable.

Le décret n°2012-995 du 23 août 2012 dispose que certains PLU doivent faire l'objet d'une procédure d'évaluation environnementale, codifiée par l'article L. 121-14 du Code de l'urbanisme, de façon systématique ou après un examen au cas par cas de l'autorité environnementale selon les modalités définies à l'article R. 121-14-1 du Code de l'urbanisme.

Celui de Mirambeau est concerné au titre de l'alinéa II-1° de cet article : « *Les plans locaux d'urbanisme dont le territoire comprend en tout ou partie un site Natura 2000* ».

C'est le cas de cette commune, dont le territoire abrite un patrimoine environnemental très riche, caractérisé par l'identification de trois sites Natura 2000 : les ZSC¹ « *Haute vallée de la Seugne et ses affluents* », « *Marais et falaises des coteaux de Gironde* » et « *Marais de Braud, Saint-Louis et Saint-Ciers sur Gironde* »).

En outre, la vallée du ruisseau du Tarnac, incluse dans le périmètre de la ZSC « *Haute vallée de la Seugne et ses affluents* », fait également l'objet d'une identification en ZNIEFF² de type II (ZNIEFF de « *La haute vallée de la Seugne* »).

Pour cette évaluation environnementale, il n'a pas été sollicité de cadrage préalable. Conformément à l'article R. 121-15 du Code de l'urbanisme, le directeur général de l'Agence Régionale de Santé (ARS) a été consulté, le 28 décembre 2015, dans le cadre de la préparation de cet avis.

2. Analyse du rapport environnemental.

Le contenu du rapport de présentation des PLU soumis à évaluation environnementale est défini par l'article R. 123-2-1 du Code de l'urbanisme. Celui de Mirambeau s'avère d'une qualité globalement satisfaisante, mais nécessite toutefois quelques compléments et adaptations pour répondre pleinement aux attendus réglementaires. Ces points d'amélioration sont détaillés ci-après :

Diagnostic communal (R. 123-2-1, 1° CU) :

Ce diagnostic, dont le contenu est défini par l'article L. 123-1-2 du Code de l'urbanisme, a notamment pour objectif d'analyser la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis de la commune. L'analyse, fournie page 22 du document, n'intègre pas les capacités

1 Les Zones Spéciales de Conservation (ZSC) sont des sites Natura 2000 issus de la directive « Habitats » du 21 mai 1992.

2 Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique. Les ZNIEFF de type I, de superficie réduite, sont des espaces homogènes d'un point de vue écologique, qui abritent au moins une espèce et/ou un habitat rare ou menacé, ou qui constituent des espaces d'intérêt pour le fonctionnement écologique local. Les ZNIEFF de type II sont de grands ensembles naturels riches, ou peu modifiés, qui offrent des potentialités biologiques importantes.

résiduelles constructibles du tissu urbain existant. En effet, seules les possibilités de renouvellement urbain sont étudiées. Il apparaît cependant, page 191, que le zonage U proposé permet de construire encore 58 logements, chiffre qui ne prend pas en compte le résiduel constructible de la parcelle des quatre immeubles collectifs au sud du bourg, pourtant évoqué p. 95 (8200 m² seraient encore disponibles).

> L'Autorité environnementale recommande de compléter le diagnostic communal par une analyse fine des possibilités résiduelles de construction au sein du tissu urbain existant, dans une perspective d'économie d'espace.

Articulation avec les plans et programmes de portée supérieure (R. 123-2-1, 1^o CU) :

L'analyse de la compatibilité du projet de PLU avec le SDAGE³ Adour-Garonne doit être actualisée pour prendre en compte le SDAGE 2016-2021, approuvé en décembre 2015. Cette analyse devra être menée par disposition opposable aux documents d'urbanisme et non par orientation ou par rapport au programme de mesures du SDAGE, qui ne constitue pas un document opposable.

La compatibilité du projet avec le SAGE Estuaire de la Gironde est, quant à elle, bien analysée par disposition. Toutefois, cette analyse devrait intégrer également la disposition ZIB du SAGE, qui invite les communes à réaliser un inventaire des zones humides à l'occasion de la réalisation ou de la révision de leurs documents d'urbanisme, et à les protéger au mieux. Si, sur le fond, le parti de protection des zones sensibles retenu dans le projet de PLU prend en compte de façon satisfaisante cet enjeu, sur la forme, le rapport de présentation pourrait mettre mieux en valeur ces options, tout en faisant état, à défaut d'un inventaire précis des zones humides, du recensement des zones potentiellement humides recensées par la DREAL Poitou-Charentes sur l'ensemble du département de la Charente-Maritime. Les résultats de cette étude sont accessibles sous format cartographique sur le site <http://www.pegase-poitou-charentes.fr>.

> Pour assurer la sécurité juridique du document, l'Autorité environnementale recommande d'analyser, par disposition, la compatibilité du PLU avec le SDAGE Adour-Garonne 2016-2021.

État initial de l'environnement (R. 123-2-1, 2^o CU) :

L'état initial de l'environnement est globalement complet. Comme évoqué ci-dessus, il pourrait toutefois être étoffé par la présentation des zones humides potentielles sur le territoire communal. De plus, la partie nord de la commune est incluse dans les périmètres de protection de captages d'eau potable de Saint-Savinien et du Joyau. L'urbanisation future étant programmée préférentiellement dans ce secteur, il conviendrait de préciser si des servitudes particulières prévues par les arrêtés de déclaration d'utilité publique de ces captages s'appliquent, et de démontrer si besoin la compatibilité du projet avec ces servitudes.

Explication des choix faits dans le projet de PLU (R. 123-2-1, 4^o CU) :

Le zonage proposé inclut deux secteurs « Ah ». Or, ces « STECAL » (Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées), s'ils peuvent être autorisés exceptionnellement, doivent être dûment justifiés dans le rapport de présentation, compte tenu des impacts potentiels qu'ils peuvent représenter sur la consommation d'espace (phénomène de « mitage »).

> L'Autorité environnementale recommande de justifier le recours à des STECAL dans le rapport de présentation.

Indicateurs et modalités de suivi de la mise en œuvre du PLU (R. 123-2-1, 6^o CU) :

Les indicateurs de suivi de la mise en œuvre du plan et de ses effets sur l'environnement sont listés p. 239 du rapport de présentation. Ceux-ci pourraient être complétés par des éléments visant l'espace disponible en zone d'activités, le nombre d'autorisations d'urbanisme accordées chaque année et la démographie de la commune. En outre, pour l'ensemble des indicateurs, un état de référence et une périodicité de recueil des données doivent être définis, ainsi que, le cas échéant, l'objectif à atteindre à travers la mise en œuvre du PLU, d'ici 2026.

> L'Autorité environnementale recommande de compléter la liste des indicateurs et les modalités de leur suivi.

³ Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux

Résumé non technique (R.123-2-1, 7° CU):

Cet élément du rapport de présentation doit permettre, par sa seule lecture, d'apprécier l'ensemble du projet de révision du PLU. Le résumé non technique présenté page 5 devrait donc être complété par des éléments issus de l'état initial et du diagnostic communal. Il mériterait également d'être illustré par les cartes et extraits du plan de zonage nécessaires à sa bonne compréhension.

> Afin de faciliter l'information du public, l'Autorité environnementale recommande de compléter le résumé non technique.

3. Analyse du projet de PLU et de la manière dont il prend en compte l'environnement.

Mirambeau est une commune du sud de la Charente-Maritime, à mi-chemin entre Jonzac et l'estuaire de la Gironde, qui compte environ 1500 habitants. Elle se situe à l'interface de deux entités paysagères : les coteaux de Gironde et le bocage viticole de Mirambeau. Cette position se traduit par une grande diversité des paysages et des habitats naturels, une richesse que vient souligner le classement en site Natura 2000 de la vallée du Tarnac, affluent de la Seugac en limite Nord-Est de la commune.

La commune est incluse dans l'aire d'influence de l'agglomération de Bordeaux (à 75 km), à laquelle elle est notamment reliée par l'autoroute A10, qui coupe la partie sud du territoire. Mirambeau se situe également au croisement de la RD 137 (reliant la Rochelle à Bordeaux) et de la RD 730 (reliant Montendre à Royan). Ces deux axes à fort trafic assurent un certain dynamisme économique à la commune, mais engendrent également des nuisances et des risques routiers importants dans la traversée du centre-bourg et du hameau de « Petit Niort ». La révision du PLU proposée a notamment pour objectif d'assurer la compatibilité du projet de contournement routier du bourg de Mirambeau, porté par le Conseil Départemental de Charente-Maritime, qui devrait apporter une solution à ce problème.

Le projet de la commune s'inscrit dans un choix de scénario de croissance démographique pertinent (+ 0,6 % par an), en cohérence avec la tendance observée ces dix dernières années. L'estimation des besoins en termes de nouveaux logements qui en découle semble cependant erronée, puisqu'elle prend en compte deux fois le desserrement des ménages (42 nouveaux logements à créer sur dix ans pour compenser la diminution du nombre moyen de personne par ménage). Ainsi, le nombre de nouveaux logements nécessaires pour atteindre les objectifs du PLU ne serait pas de 127, mais de 85. Cette erreur amène à une augmentation de 50 % les besoins en espaces à vocation résidentielle.

Douze hectares de zones à urbaniser à vocation d'habitat sont prévus en extension de l'urbanisation existante, au nord du bourg, afin de réaliser 107 logements. La densité moyenne de logements par hectare s'élève à 8,7 pour 1150 m² de terrain par logement environ. Cette proposition ne respecte pas l'objectif de densité minimale fixé page 8 du PADD⁴ et rappelé page 191 du rapport de présentation. En outre, il n'est pas expliqué pourquoi seulement le tiers des possibilités de densification du tissu urbain existant (représentant *a minima* un potentiel de 58 logements) est pris en compte dans la traduction en besoins fonciers des besoins en logements. Ces imprécisions conduisent au final à un potentiel doublement des surfaces à vocation d'habitat ouvertes à l'urbanisation sur dix ans.

> L'Autorité environnementale recommande de revoir l'estimation des besoins fonciers à vocation d'habitat, pour proposer in fine un zonage plus économe en espace et compatible avec les orientations retenues dans le PADD. En outre, afin de mobiliser en priorité le résiduel constructible en densification du tissu existant, un phasage de l'ouverture à l'urbanisation des zones prévues en extension pourrait être proposé.

D'une façon générale, la disposition des zones U, AU (à vocation d'habitat) et UX/UY, AUX/AUY (zones artisanales et projets d'extensions de ces zones) au nord du bourg de Mirambeau entraîne

⁴ Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) est un document exprimant les objectifs et projets de la collectivité locale en matière de développement économique et social, d'environnement et d'urbanisme à l'horizon de 10 à 20 ans. Ses orientations se traduisent par l'élaboration du règlement, du plan de zonage associé et d'éventuelles orientations d'aménagement.

une imbrication des activités et des logements dont l'impact en termes de nuisances semble ne pas avoir été analysé.

Le secteur des Bouyers, principale zone d'extension de l'urbanisation envisagée, se trouve coupée « en biseau » entre zone d'habitat classée en AU et zone d'activité classée en AUZ, dont le règlement autorise les activités industrielles et artisanales.

> *L'Autorité environnementale recommande d'étudier plus avant dans le rapport de présentation cette proximité fautive entre habitations et activités et de préciser, si besoin, le contenu des Orientations d'Aménagement et de Programmation⁵ (OAP) du secteur, pour anticiper d'éventuelles risques de nuisances et difficultés réciproques de voisinage.*

Concernant la préservation de la biodiversité et des espaces naturels, le projet de PLU propose une protection satisfaisante des vallées et des espaces boisés de son territoire. Ces espaces jouent un rôle essentiel pour la continuité écologique entre, d'une part, la haute vallée de la Seugne à l'Est et les marais de Gironde à l'Ouest, et d'autre part, la forêt de la Lande au Nord et la Forêt de Montendre au Sud. L'évaluation des incidences Natura 2000 conclut de fait avec pertinence à l'absence d'incidences significatives sur les trois sites Natura 2000 qui entourent la commune : ZSC « Haute vallée de la Seugne et ses affluents », « Marais et falaises des coteaux de Gironde » et « Marais de Briand et Saint-Louis ».

D'un point de vue paysager, le classement en zone « Ap » des coteaux, éléments marquants du territoire communal, s'avère tout à fait pertinent. Ce classement permet en outre une bonne protection des vues sur l'église du *Petit Nfort*, classée aux monuments historiques.

Le parc de résidences de loisirs « La Rose blanche » situé sur les coteaux au sud-ouest de la commune a un impact paysager fort sur lequel insiste le rapport de présentation (voir page 100). En ce sens, la proposition de zonage « Ut » et le règlement qui lui est associé, permettant la construction de logements de fonction, de commerces et de bâtiments nécessaires aux activités du camping, risquent d'entraîner une artificialisation supplémentaire de cette parcelle, accentuant ainsi l'impact paysager. Un classement en zone « Mt » avec un règlement plus restrictif sur les possibilités d'urbanisation paraîtrait plus en accord avec le diagnostic du rapport de présentation.

> *L'Autorité environnementale recommande de mieux étudier l'impact paysager du parc de résidences de loisirs « La Rose blanche » et de proposer, si besoin, des mesures d'intégration paysagère adaptées.*

4. Conclusion.

Le projet de PLU de Mirambeau s'appuie sur un travail d'état des lieux assez complet. La prise en compte des principaux enjeux environnementaux s'avère satisfaisante. Toutefois, l'estimation des besoins en logements faussée par une erreur de calcul et l'absence de précision d'objectifs de réduction de la consommation d'espace, induisent une extension de l'urbanisation plus marquée par rapport à ce que le diagnostic communal laissait présager.

Afin de répondre pleinement aux attendus, le rapport de présentation du PLU nécessite donc d'être amendé et complété par les éléments évoqués en partie 2 de cet avis. Un nouveau projet de zonage conforme aux orientations du PADD, plus économe en espace et limitant la proximité entre activités et logement pourra alors être proposé.

La Directrice Régionale Adjointe

Marie-Françoise BAZERQUE

⁵ Les Orientations d'Aménagement et de Programmation, codifiées à l'article L.123-1-4 du code de l'urbanisme, permettent d'encadrer les opérations d'urbanismes sur les parcelles classées en zone U ou AU.

La démarche d'évaluation environnementale - Références réglementaires

Le présent avis a été élaboré en fonction des recommandations de la circulaire du 6 mars 2006, relative à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme.

• Contenu de l'évaluation environnementale

L'évaluation environnementale doit figurer dans le rapport de présentation du document d'urbanisme.

Selon l'article R.123-2-1 du Code de l'Urbanisme, *« lorsque le plan local d'urbanisme doit faire l'objet d'une évaluation environnementale conformément aux articles L.121-10 et suivants, le rapport de présentation :*

1° Expose le diagnostic prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-1-2 et décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en considération ;

2° Analyse l'état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;

3° Analyse les incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement et expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L.414-1 du code de l'environnement ;

4° Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, et, le cas échéant, les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan. Il expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a de l'article L.123-2 ;

5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;

6° Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan prévue par l'article L. 123-13-1. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;

7° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

Le rapport de présentation est proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée.

En cas de modification ou de révision du plan local d'urbanisme, le rapport de présentation est complété, le cas échéant, par l'exposé des motifs des changements apportés.

Le rapport de présentation peut se référer aux renseignements relatifs à l'environnement figurant dans d'autres études, plans ou documents.

- **Avis de l'Autorité environnementale sur l'évaluation environnementale**

De manière obligatoire, avant l'enquête publique sur le projet de PLU, le préfet est saisi pour avis sur la qualité de l'évaluation environnementale contenue dans le rapport de présentation et sur la prise en compte de l'environnement par le projet de document d'urbanisme (articles L. 121-12, 1er alinéa et R.121-15 du Code de l'urbanisme).

Il s'agit d'un avis simple.

Il est soumis à la consultation du public, lors de l'enquête publique.

Il est formulé de manière séparée de l'avis de l'État prévu à l'article L. 123-9, qui n'est pas limité aux seules préoccupations d'environnement.

Il est préparé, sous l'autorité du préfet, par la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement, en liaison avec les autres services de l'État compétents.

Il appartient ensuite à la collectivité responsable de l'élaboration du document d'urbanisme d'informer le public et l'autorité environnementale sur la manière dont le présent avis aura été pris en considération (articles L. 121-14 et R. 121-15 du Code de l'urbanisme).

- **Suivi**

Tous les PLU soumis à la procédure d'évaluation environnementale doivent faire l'objet, au plus tard à l'expiration d'un délai de six ans à compter de leur approbation ou de leur dernière révision (article L. 123-12-2 du Code de l'urbanisme), d'une analyse des résultats de leur application, notamment du point de vue de l'environnement.

* **Avis de l'Autorité environnementale sur l'évaluation environnementale**

De manière obligatoire, avant l'enquête publique sur le projet de PLU, le préfet est saisi pour avis sur la qualité de l'évaluation environnementale contenue dans le rapport de présentation et sur la prise en compte de l'environnement par le projet de document d'urbanisme (articles L. 121-12, 1er alinéa et R.121-15 du Code de l'urbanisme).

Il s'agit d'un avis simple.

Il est soumis à la consultation du public, lors de l'enquête publique.

Il est formulé de manière séparée de l'avis de l'État prévu à l'article L. 123-9, qui n'est pas limité aux seules préoccupations d'environnement.

Il est préparé, sous l'autorité du préfet, par la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement, en liaison avec les autres services de l'État compétents.

Il appartient ensuite à la collectivité responsable de l'élaboration du document d'urbanisme d'informer le public et l'autorité environnementale sur la manière dont le présent avis aura été pris en considération (articles L. 121-14 et R. 121-15 du Code de l'urbanisme).

* **Suivi**

Tous les PLU soumis à la procédure d'évaluation environnementale doivent faire l'objet, au plus tard à l'expiration d'un délai de six ans à compter de leur approbation ou de leur dernière révision (article L. 123-12-2 du Code de l'urbanisme), d'une analyse des résultats de leur application, notamment du point de vue de l'environnement.