



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale
PAYS DE LA LOIRE

**Avis délibéré sur le projet de révision générale
du plan local d'urbanisme (PLU)
de la commune de Pissotte (85)**

N° PDL 004764 / A PP

Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

La MRAe Pays de la Loire a délibéré par correspondances électroniques comme convenu en séance collégiale du 22 octobre 2025 sur l'avis relatif au projet de révision générale du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Pissotte (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, Vincent Degrotte et Daniel Fauvre.

* *

La MRAe Pays de la Loire a été saisie pour avis par la communauté de communes du Pays de Fontenay-Vendée, l'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçu le 31-07-2025 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 4 août 2025 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 environnemental 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.

Conformément à l'article L121-14 du code de l'urbanisme, il appartiendra à la collectivité de préciser postérieurement à l'enquête publique, dans le rapport de présentation du PLU qui sera finalement approuvé, la manière dont il aura été tenu compte du présent avis.

Synthèse de l'Avis

L'avis porte sur la révision du plan local d'urbanisme (PLU) de Pissotte (1 196 hectares et 1 164 habitants). Il porte sur la qualité du dossier et de son évaluation environnementale et la prise en compte des enjeux environnementaux par le projet de PLU.

Globalement le projet de PLU s'inscrivant dans un contexte d'élaboration en parallèle d'un projet de document d'urbanisme (PLUi) à l'échelle de la communauté de communes du Pays de Fontenay-Vendée, sa révision apparaît avoir été menée principalement au regard des attentes réglementaires du point de vue de la maîtrise de la consommation des espaces naturels agricoles et forestiers.

Des adaptations apparaissent toutefois d'ores et déjà nécessaires en ce qui concerne la mise en cohérence du zonage d'assainissement des eaux usées avec le périmètre des espaces urbanisés que le PLU entend desservir en assainissement collectif.

A partir d'un bilan de la mise en œuvre du PLU approuvé en mars 2014 et d'une analyse actualisée de l'état initial de l'environnement, le rapport propose une évaluation des incidences du projet de PLU qui prévoit un développement modéré excluant tout nouvel espace constructible en dehors des enveloppes urbaines, renonçant ainsi à plusieurs secteurs prévus antérieurement pour un développement en extension du bourg.

En l'absence de nouveaux espaces à vocation économique, les secteurs à urbaniser seront destinés essentiellement à la production de logements et à quelques équipements d'intérêt collectif.

Si l'objectif de réduction de la consommation d'espace pour la période 2021-2030 de 50 % par rapport à 2011-2020, correspondant à une limite de 2 hectares apparaît d'ores et déjà atteignable, des précisions sont attendues en ce qui concerne la prise en compte de la réalisation d'un équipement en secteur NL dans le décompte de l'estimation de cette consommation future ainsi que sur la nécessité de prévoir l'aménagement d'un Stecal (Ae5) sur un ancien parking en friche recelant d'autres enjeux que ceux relatifs à l'accueil de projets de stationnement et/ou photovoltaïques.

En l'absence de nouveaux espaces en dehors des enveloppes urbaines, la prise en compte des enjeux relatifs à la biodiversité et notamment aux secteurs de forte sensibilité (Natura 2000, Znieff, zones humides, corridors écologiques) apparaît avoir été correctement appréhendée par le PLU et les mesures destinées à en assurer la préservation, telle qu'attendu par un document d'urbanisme, apparaissent adaptées aux enjeux.

Eu égard au caractère limité du projet de développement proposé par la commune, l'évaluation environnementale ne s'est pas emparée, à tort, des questions relatives à l'atténuation et à l'adaptation au changement climatique.

L'ensemble des observations et recommandations de la MRAe est présenté dans l'avis détaillé.

Avis détaillé

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 obligatoirement de la procédure d'évaluation environnementale. C'est le cas des révisions des plans locaux d'urbanisme (article R.104-11 du code de l'urbanisme).

Le présent avis est produit sur la base des documents dont la MRAe a été saisie dans leur version arrêtée par la collectivité en date du 7 juillet 2025.

1. Contexte, présentation du territoire, du projet de PLU et des principaux enjeux environnementaux

1.1 - Contexte et présentation du territoire

La commune de Pissote dispose à ce jour d'un PLU approuvé en mars 2014, dont la dernière évolution, portant sur une mise à jour des périmètres de protection du complexe hydraulique de Mervent, a été approuvée le 5 mars 2020. Son territoire s'étend sur 1 196 hectares pour une population de 1 164 habitants. Elle fait partie de la communauté de communes du Pays de Fontenay-Vendée¹ qui dispose depuis le 1^{er} octobre 2024² de la compétence pour l'élaboration et l'évolution des documents d'urbanisme sur son périmètre.

Le Scot Sud-Est Vendée approuvé le 21 avril 2021³ couvre le territoire de trois intercommunalités : Pays de Fontenay-Vendée, Pays de La Châtaigneraie⁴ et Vendée, Sèvre, Autise⁵.

A noter que le présent arrêt du projet de PLU de Pissote intervient alors que la communauté de communes du Pays de Fontenay-Vendée a prescrit (le 11 décembre 2024) l'élaboration d'un PLUiH et dispose également d'un programme local de l'habitat (PLH) établi pour la période 2020-2025 qui fixe des objectifs de production de logements pour chacune des communes de l'intercommunalité.

Pissotte est identifiée comme une « commune non pôle » au Scot. Elle est située au nord et au contact du territoire de la ville de Fontenay le Comte, sous-préfecture de Vendée et siège de l'intercommunalité.

¹Communauté de communes du Pays de Fontenay Vendée : 25 communes , 463 km² et 35 348 habitants (2021).

²La révision générale du PLU de Pissotte ayant été prescrite le 24 janvier 2023, le conseil municipal par délibération du 27-02-2025 a transféré la maîtrise d'ouvrage de ce document d'urbanisme à la communauté de communes du Pays de Fontenay-Vendée aux fins de poursuivre à son terme cette procédure d'évolution. L'élaboration d'un PLUiH a par ailleurs été prescrite le 11-12-2024.

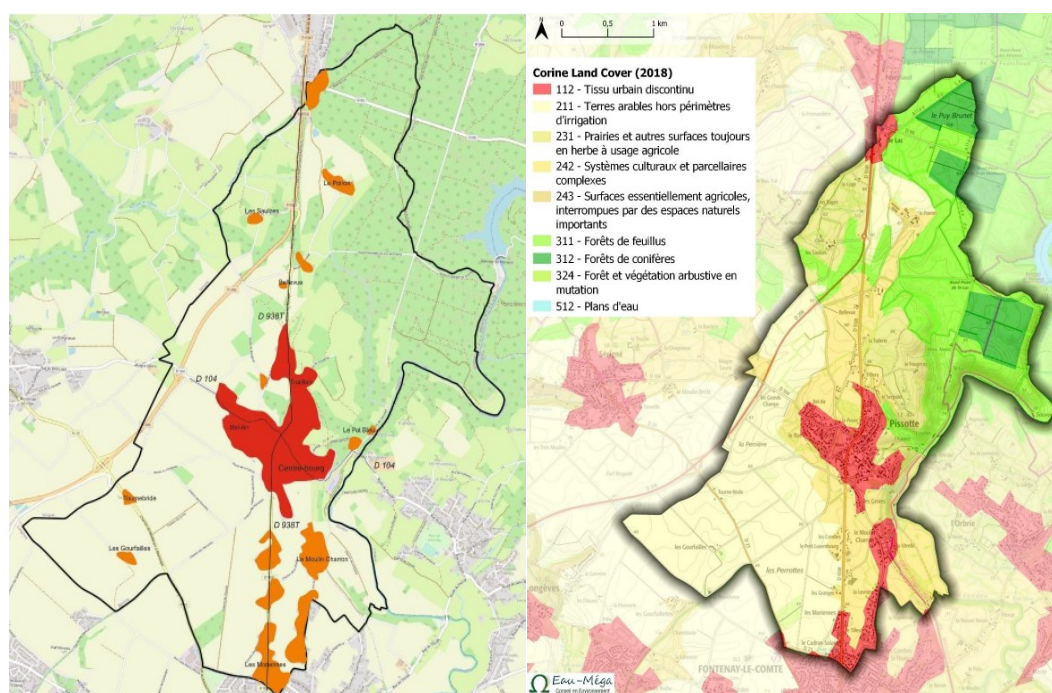
³La révision du Scot a été prescrite par délibération du 29 janvier 2025

⁴Communauté de communes du Pays de La Châtaigneraie : 14 communes, 315 km² et 16 071 habitants

⁵Communauté de communes Vendée, Sèvre, Autise : 15 communes 300 km² et 16 553 habitants



Territoire de Pissotte au sein du Pays de Fontenay-Vendée (source rapport de présentation)



Organisation territoriale et occupation du sol de Pissotte – source rapport de présentation du PLU

Historiquement, le développement du bourg ancien s'est organisé à l'est de l'axe nord-sud de la RD938 et de part et d'autre de la RD 104 L'Orbrerie ↔ Sérigné. Par la suite, les extensions urbaines diffuses du bourg se sont développées le long de la RD 938, au nord et au sud du centre ancien. Les dernières extensions urbaines sous forme d'opérations d'ensemble se sont organisées de part et d'autre de la route de Sérigné à l'ouest du bourg.

Le territoire communal est concerné par plusieurs ensembles écologiques remarquables parmi lesquels, les sites Natura 2000 « Forêt de Mervent-Vouvant et ses abords » (FR5200658) et "Cavités à chiroptères de Saint-Michel Le Cloucq et tunnel de Pissotte" (FR5202002), plusieurs zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique : (Znieff) de type 2 « Massif forestier de Mervent-Vouvant et ses abords », qui englobe le site d'intérêt communautaire (SIC) et la Znieff de type 2 « Bocage et bois entre la forêt de Vouvant et le sud de Chantonay » et la Znieff de type 1 « Bord de la Vendée des loges à Pissotte, vallons et tunnel adjacent ».

Les espaces forestiers localisés essentiellement au nord et à l'est, concernés en partie par les ensembles écologiques précités, couvrent 29 % du territoire. L'ensemble du tissu urbain représente quant à lui 9 % de la surface de la commune. Les 62 % restant sont constitués d'espaces agricoles cultivés (51%) et de prairies (11%).

1.2 - Présentation du projet de PLU

Le projet de PLU est bâti sur un scénario de croissance démographique de 0,7 % par an, soit 118 nouveaux habitants, pour lequel il estime le besoin en logements à 53 à l'horizon des 10 ans du PLU.

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) vise un objectif de réduction de la consommation foncière de 50 % par rapport à la période 2011-2020 se traduisant par une enveloppe maximale de 2 ha pour l'habitat, aucune surface nouvelle n'étant identifiée pour le développement économique.

Le projet de PLU répertorie 6 secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (Stecal) dont 4 correspondent à des activités en place sans extension. Un Stecal AL pour un équipement sportif (terrain de football) et un autre Ae5 correspondant à un ancien parking en friche pouvant possiblement accueillir des installations photovoltaïques. Aucun Stecal n'est prévu pour de l'habitat.

Aucun changement de destination d'anciens bâtiments agricoles n'a été identifié sur la commune en zones agricoles et naturelles.

1.3 - Principaux enjeux environnementaux du projet de PLU identifiés par la MRAe

Au regard des effets attendus du fait de la mise en œuvre du plan d'une part, et des sensibilités environnementales du territoire d'autre part, les principaux enjeux environnementaux du projet de PLU identifiés par la MRAe sont :

- la consommation d'espaces et l'artificialisation des sols ;
- les milieux naturels, agricoles et forestiers et les paysages associés ;
- le changement climatique.

2. Analyse du caractère complet et qualité des informations

Le dossier du projet de PLU est constitué d'un PADD, un rapport de présentation comprenant l'évaluation environnementale et le résumé non technique, un règlement (écrit et graphique), d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles et thématique et comporte diverses annexes et éléments informatifs telles que les servitudes d'utilité publique (SUP).

Sur le plan formel, le rapport de présentation intègre l'ensemble des exigences des textes réglementaires qui s'appliquent et aborde l'intégralité des éléments prévus à l'article R 151-3 du code de l'urbanisme, relatif à l'évaluation des incidences sur l'environnement des documents d'urbanisme.

La MRAe note le soin tout particulier consacré à l'exposé du bilan de la mise en œuvre du PLU en vigueur.

2.1 - Description de l'état initial de l'environnement

Une description précise de l'état initial de l'environnement et de ses tendances d'évolution est nécessaire pour appréhender correctement les enjeux puis les confronter aux orientations projetées du PLU, en évaluer les incidences et être en mesure de définir si besoin des mesures d'évitement, de réduction, voire de compensation (ERC) des impacts dommageables à l'environnement du document de planification.

Du point de vue du paysage et du patrimoine

Le rapport expose les éléments de patrimoine bâti et paysager. Il présente un état des lieux complet en associant à la cartographie des illustrations photographiques qui permettent de bien appréhender le contexte communal, tant en ce qui concerne les paysages agricoles, les espaces naturels que le patrimoine urbain pour le bourg, ses extensions et les hameaux.

Du point de vue des espaces naturels et de la biodiversité

Cette thématique évoque les principaux espaces existants tels qu'ils ressortent des inventaires et zonages déjà connus, à savoir notamment les périmètres des zones naturelles d'intérêt faunistique et floristique (Znieff) et les sites Natura 2000.

Le rapport présente l'inventaire des zones humides mené par la commune qui a fait appel pour ce travail à l'Institution Interdépartementale du Bassin de la Sèvre Niortaise (IIBSN) suivant la méthodologie du Sage Vendée et validé par la commission locale de l'eau. A cet inventaire sont ajoutées des zones considérées comme non humides au titre du Sage mais revêtant des enjeux correspondant à des espaces inondables en bordure de la rivière Vendée, zones d'engorgement, zones de remontées de nappes, zones de ruissellement et sols hydromorphes.

La trame verte et bleu définie à l'échelle communale est retranscrite de manière explicite sous forme cartographique en identifiant à la fois les réservoirs de biodiversité et les continuités écologiques ainsi que les éléments de rupture constitués principalement par la tache urbaine et les infrastructures routières et ponctuellement par des ouvrages faisant obstacle à l'écoulement sur la rivière Vendée.

Du point de vue des risques naturels

La commune est concernée par le PPRi de la rivière Vendée (approuvé en 2006) qui longe le territoire à l'est. Le rapport de présentation ne présente que la cartographie de la zone rouge d'aléa, le plus élevé du PPRi sans indiquer la zone bleue au sein de laquelle des prescriptions sont applicables aux projets de construction.

Le dossier fait état du porter à connaissance correspondant à l'aléa inondation qui a été notifié à la collectivité dans le cadre de la révision du PPRi Vendée prescrite le 3/02/2025.

Du point de vue du climat

Le dossier s'appuie essentiellement sur les éléments issus du diagnostic mené à l'échelle de pertinence minimale pour cette thématique que constitue le périmètre de l'intercommunalité dans le cadre du plan climat air énergie territorial (PCAET) du Pays de Fontenay-Vendée validé le 28/03/2022. Ces éléments de diagnostic ayant été établis sur des données de 2016, le dossier gagnerait à présenter une évolution sur la base des derniers éléments plus récents accessibles et qui sont nécessairement à mobiliser dans le cadre du suivi du PCAET.

2.2 - Articulation du projet de PLU avec les autres plans et programmes

Cette partie du rapport de présentation a vocation à présenter comment le projet de PLU assure sur son territoire la traduction des différents documents sectoriels établis à une échelle géographique plus large, avec lesquels il doit être compatible⁶ ou qu'il doit prendre en compte.

Le dossier aborde en premier lieu l'articulation avec le Scot Sud Est Vendée, en tant que document intégrateur des différentes politiques sectorielles. La MRAe relève toutefois que ce document d'ordre supérieur ayant été approuvé en 2021 avant l'adoption des versions révisée du Sdage et du PGRI du bassin Loire Bretagne pour la période 2022-2027, le rapport de présentation aurait dû porter un regard sur les éventuels changements intervenus postérieurement à l'approbation du Scot pour s'assurer de la pleine compatibilité avec les plans précités.

La MRAe constate que si le rapport fait état de l'existence d'un zonage d'assainissement des eaux usées sur la commune, cela n'est pas le cas en ce qui concerne la gestion des eaux pluviales quand bien même le rapport présente un recensement des zones d'accumulation des eaux de ruissellement.

La MRAe rappelle que le Sdage Loire-Bretagne 2022-2027 (disposition 3D-1) demande aux collectivités de réaliser avant 2026 un zonage délimitant 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.

Le dossier aborde le lien avec le programme local de l'habitat (PLH) établi à l'échelle de l'intercommunalité. Bien que celui-ci soit établi pour la période 2020-2025 le dossier s'attache à présenter au travers d'un tableau récapitulatif les diverses orientations et dispositions du PLU supposées s'inscrire en compatibilité avec les enjeux du PLH.

De la même manière, en regard des 21 actions du PCAET, le dossier expose pour celles en lien avec la planification urbaine, comment le PLU au travers des choix de développement, des orientations d'aménagement et dispositions réglementaires est supposé s'inscrire en comptabilité.

Ces présentations très synthétiques concernant le PLH et le PCAET sont davantage affirmatives que réellement démonstratives et gagneraient à être argumentées sur la base d'une analyse plus détaillée.

La MRAe recommande :

- ***de compléter l'analyse de la compatibilité du PLU avec les orientations et dispositions du Sdage et du PGRI Loire Bretagne 2020-2027 révisés ;***
- ***de présenter une analyse détaillée et argumentée de la compatibilité du PLU vis-à-vis du PLH et du PCAET.***

2.3 - Choix du parti retenu notamment au regard des objectifs de protection de l'environnement et des solutions de substitution raisonnables

Le rapport construit son argumentation principalement à partir des objectifs définis par le Scot pour la catégorie des communes non pôle à laquelle appartient Pissotte.

La justification des choix est clairement exposée en ce qui concerne l'hypothèse démographique sur la base de laquelle le PLU est bâti, ainsi que du point de vue de la prise en compte des projets en cours, des capacités de densification au sein de l'enveloppe urbaine, de la mobilisation du parc

⁶ La règle de compatibilité implique non seulement une obligation de non contrariété vis-à-vis des orientations fondamentales de la norme supérieure, mais aussi une contribution à la réalisation de ses orientations.

de logements vacants, pour définir le besoin final en logements et les espaces à consacrer à leur réalisation.

La délimitation des différents zonages du PLU et les dispositions réglementaires associées sont également clairement exposées et justifiées notamment au regard du bilan du PLU présenté préalablement. De manière complémentaire, il argumente brièvement les principes des OAP qui visent une conception bioclimatique des opérations d'aménagement tenant compte également des éléments de patrimoine naturel et paysager ainsi que des corridors écologiques à préserver.

2.4 - Incidences notables probables du projet de PLU et mesures pour éviter, réduire et compenser ses conséquences dommageables

L'analyse des incidences a pour objet d'identifier de façon préventive les effets bénéfiques et dommageables du projet de PLU, afin de pouvoir corriger les seconds par la recherche, prioritairement, de mesures d'évitement, secondairement de mesures de réduction et, à défaut de solution satisfaisante, de mesures de compensation des impacts pressentis (démarche dite éviter-réduire-compenser, « ERC »).

Le rapport de présentation, au travers de l'évaluation environnementale, propose une analyse des incidences des secteurs consacrés à l'urbanisation (secteurs AU et U et des Stecal). La principale mesure d'évitement consiste à ne pas reconduire les surfaces 1AUc, 2AU et Ahc qui étaient constructibles en extension du bourg. Pour les espaces dont le niveau de protection évolue par rapport au PLU en vigueur, ceci à la lumière des évolutions constatées sur le terrain notamment, le dossier analyse les incidences de ces changements et propose des mesures visant à rétablir par ailleurs un niveau de protection équivalent. C'est le cas par exemple en ce qui concerne les espaces boisés classés (EBC) pour lesquels de nouveaux secteurs ont été inscrits au projet de PLU pour compenser partiellement des secteurs supprimés, le bilan final indiquant ainsi une diminution limitée de 4 100 m² sur les 300 ha d'EBC que compte la commune.

L'évaluation environnementale décline pour chaque composante de l'environnement comment les dispositions du règlement et les OAP sectorielles et thématiques visent à assurer leur préservation. Comme indiqué en présentation du contexte, le territoire de la commune de Pissotte est concerné par deux sites d'importance communautaire au titre de la directive « Habitat », les sites Natura 2000 « Forêt de Mervent Vouvant et ses abords » et « Cavités à chiroptères de Saint-Michel Le Cloucq et tunnel de Pissotte ». L'évaluation propose une analyse particulière consacrée aux éventuelles incidences des dispositions du PLU vis-à-vis des enjeux propres à ces sites.

2.5 - Dispositif de suivi des effets du projet de PLU sur l'environnement

Le dossier propose une série d'indicateurs destinés à suivre à la fois la mise en œuvre et l'atteinte des objectifs du PLU et l'évolution de l'environnement selon les principales thématiques susceptibles d'être concernées par des évolutions durant cette mise en œuvre. Au-delà du suivi relatif aux éléments de patrimoine naturel comme les zones humides, les haies, les boisements, le dispositif de suivi gagnerait également à intégrer les éléments relatifs au suivi des évolutions des dispositifs d'assainissement collectif et individuel du point de vue de l'enjeu qualité de l'eau, ainsi qu'en ce qui concerne l'évolution de la consommation d'eau s'agissant d'un territoire en zone de répartition des eaux (ZRE).

La MRAe recommande de compléter le dispositif de suivi par des indicateurs portant sur les caractéristiques qualitatives et quantitative de la ressource en eau du territoire.

2.6 - Méthodes

La méthodologie déployée spécifiquement pour la réalisation de l'évaluation environnementale du PLU est bien expliquée et détaillée. Elle permet d'appréhender comment la démarche itérative d'analyse des incidences a été menée tout au long du processus de révision du PLU et la façon dont elle a pu contribuer à l'intégration de problématiques environnementales aux différentes étapes d'élaboration du document et à la prise en compte des enjeux environnementaux.

2.7 - Résumé non technique

Le résumé non technique reprend l'intégralité des éléments du rapport de présentation attendus au titre de l'évaluation tel que précisé à l'article R151-3 du code de l'urbanisme et n'appelle aucune observation.

3. Prise en compte de l'environnement par le projet de PLU

Les thématiques identifiées par l'autorité environnementale qui nécessitent un éclairage particulier font l'objet de l'examen ci-après.

3.1 - Consommation d'espaces et l'artificialisation des sols

L'article L.151-4 du code de l'urbanisme indique que le projet de PLU doit présenter une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (Enaf) au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan et justifie les objectifs chiffrés de limitation de cette consommation indiqués dans le PADD. À ce stade le PADD fixe comme objectif une réduction de 50 % de la consommation d'espaces observée durant la période 2011-2020, qui se traduit par une consommation des Enaf maximale de 2 ha.

Malgré une hypothèse de croissance démographique de 0,7 % très ambitieuse⁷, le besoin en logement apparaît largement satisfait via le potentiel disponible en dents creuses, en renouvellement urbain ou en mobilisation du parc vacant. Ainsi aucune extension d'urbanisation nouvelle n'est prévue et l'objectif de réduction de 50 % de la surface consommée pour la période 2021-2030 devrait être tenu dans la mesure où les 2 hectares correspondent à des opérations déjà engagées entre 2021 et 2024.

Aussi l'attention se porte principalement sur les espaces autres qu'à vocation d'habitat futur. L'inscription de quatre Stecal (Ae1, 2, 3 et 4) dont la délimitation correspond à des activités existantes sans extension ne soulève pas d'observation. Il en est de même en ce qui concerne la création du Stecal AL correspondant au terrain de football actuel au nord de la rue du Moulin Charron dont l'objectif principal est de permettre la construction d'équipements et d'installations associés à la pratique sportive. En revanche, l'inscription d'un Stecal (Ae5) relatif à une ancienne zone de stationnement et de dépôt, en friche, pose question dans la mesure où le besoin d'y installer un parc photovoltaïque ou un parking n'apparaît pas clairement défini et insuffisamment argumenté. La pertinence d'une zone de stationnement éloignée du bourg et la taille limitée de 4 900 m² de la parcelle et l'emprise au sol limitée de 3 720 m² de constructibilité pour y accueillir un projet photovoltaïque se pose d'autant plus que cet espace se situe au contact d'un espace boisé et entre deux secteurs de zones humides ce qui militerait davantage en faveur d'un retour de cet espace vers une vocation agricole ou naturelle en proposant une action de désartificialisation favorable à la reconquête des sols et de leurs fonctionnalités initiales.

⁷ L'INSEE observe une croissance démographique de 0,25 % par an sur la période 2016-2022.

Sans que cela ne soit considéré au PLU comme un Stecal, la MRAe relève par ailleurs que la collectivité fait le choix d'inscrire en zone NL 0,64 ha de terrain destiné à accueillir un éventuel équipement d'intérêt collectif (potentiellement une nouvelle salle des fêtes), affiché comme étant un des enjeux principaux et un motif important de la révision, sans que cela ne soit considéré dans le décompte prévisionnel des espaces naturels consommés.

Au regard de ce qui précède, la MRAe recommande :

- ***de ré-interroger la création du Stecal Ae5 et de privilégier une action de reconquête de cet espace vers une vocation agricole ou naturelle, à défaut d'une argumentation suffisamment étayée du point de vue de la nature du besoin et de la pertinence de sa localisation ;***
- ***d'argumenter la non prise en compte dans la consommation d'espace du secteur NI destiné à accueillir un équipement communal et le cas échéant d'en corriger le décompte prévisionnel.***

3.2 - Milieux naturels, agricoles et forestiers et les paysages associés

3.2.1. Zones humides

La préservation des zones humides constitue un enjeu important et les documents d'urbanisme doivent respecter les dispositions du Sdage du bassin Loire-Bretagne 2022-2027 qui demande aux PLU de définir des zonages protecteurs, assortis le cas échéant de dispositions spécifiques dans le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation, tenant compte des fonctionnalités des zones humides identifiées.

L'état initial de l'environnement a intégré l'inventaire des zones humides réalisé dans le cadre du Sage Vendée. L'ensemble de ces éléments fait l'objet d'une trame spécifique reportée au règlement graphique et d'une identification aux fins de leur prise en compte et de leur préservation au titre des dispositions de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme. Le règlement écrit, pour chacune des zones du PLU, rappelle les dispositions du Sage Vendée à respecter en matière de prise en compte et de préservation des zones humides au travers de la mise en œuvre de la démarche E-R-C.

L'évaluation environnementale revient sur un projet d'aménagement de lotissement à l'ouest du bourg (zone Ubb) qui a conduit à artificialiser une zone humide de 2 790 m² identifiée par le Sage⁸. Le choix de maintenir l'identification de cette zone comme élément à préserver au titre des dispositions de l'article L 151-23 du CU n'apparaît pas cohérent. Le dossier aurait gagné plutôt à rappeler comment la compensation de cet impact a été effectuée conformément aux dispositions du Sage et dans quelle mesure le PLU permet d'assurer la préservation de cette zone de compensation si elle s'est opérée sur le territoire communal.

La MRAe rappelle la nécessaire prise en compte de la notion d'espaces périphériques des zones humides, à propos desquels le Sdage 2022-2027 indique qu'ils jouent un rôle dans les fonctionnalités et la pérennité des zones humides et à ce titre doivent être pris en compte dans la protection accordée à celles-ci. Aussi, dans la mesure où le Sage Vendée approuvé en mars 2013 n'a pas nécessairement intégré cette notion introduite au Sdage révisé, le règlement de PLU gagnerait à faire état de cette notion afin de s'assurer que les projets d'aménagements qui, bien que situés en dehors des zones humides reportées au document graphique, ne soient pas susceptibles, par leur proximité, de porter atteinte indirectement à leurs fonctionnalités.

⁸Projet ayant fait l'objet d'un dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau

Au regard des développements qui précèdent, la MRAe recommande :

- ***de rappeler comment s'est opérée la compensation de la zone humide impactée par l'aménagement de la zone Ubb ainsi que les dispositions du PLU visant à assurer la pérennité de cette mesure compensatoire dès lors qu'elle aurait pris place sur le territoire communal ;***
- ***de rappeler au règlement du PLU la nécessaire prise en compte des espaces périphériques indispensables aux fonctionnalités des zones humides identifiées dans le cadre des inventaires.***

3.2.2. Biodiversité

Le projet de développement ne prévoit pas de nouveau secteur d'urbanisation en dehors des enveloppes urbaines. A ce titre, les espaces constructibles sont moins susceptibles de présenter des incidences significatives au regard de la nature et des enjeux relatifs à la biodiversité. Le PLU appréhende cependant ces enjeux au travers des dispositions visant à tenir compte de la présence de parcs jardins, haies, alignements d'arbres, noues et fossés qui, dans un contexte global d'érosion de la biodiversité, sont autant d'éléments qui contribuent à la nature en ville favorable à l'expression d'une biodiversité qui bien que plus ordinaire n'en revêt pas moins un intérêt. Comme déjà évoqué, les Stecal en zone naturelle ou agricole correspondent à des activités existantes ou secteurs déjà anthropisés. Cependant, le secteur Ae5 correspond à un ancien parking aujourd'hui en friche dont l'aménagement par remblaiement est intervenu par le passé probablement sur un espace de zone humide à une époque où la question de sa préservation était moins prégnante. La situation du terrain entre deux zones humides au contact d'espaces boisés lui confère aujourd'hui un intérêt particulier pour une valorisation autre que celle de l'aménagement proposé, faiblement argumenté en termes de besoins et à la réalisation incertaine. Ces éléments rejoignent la recommandation de ré-interroger la création de ce Stecal formulée précédemment.

Les zones naturelles (N) au sein desquelles les constructions et aménagement sont strictement limités aux extensions et annexes des bâtiments existants, représentent 354 hectares soit 30 % du territoire. Elles englobent les secteurs regroupant les principaux enjeux en termes de biodiversité (sites Natura 2000 et Znieff). Elles sont également couplées à d'autres dispositifs réglementaires tels que l'identification au titre des EBC pour les massifs boisés, ou au titre du L151-23 pour les haies ou les zones humides. En dehors des zones naturelles, la préservation des éléments haies et zones humides qui assurent ou participent aux fonctions de corridors écologiques est également assurée au sein des zones agricoles à l'exception d'un secteur sud-est davantage concerné par des parcelles de grandes cultures de plaine où le développement de l'activité agricole au fil du temps n'a laissé que peu de place à l'expression de fonctions écologiques d'intérêt.

Concernant les sites Natura 2000, leur situation éloignée par rapport aux enveloppes urbaines, à l'écart des Stecal et leur inscription au sein d'un zonage N strictement protecteur permet d'adhérer aux conclusions de l'évaluation selon lesquelles le projet de PLU n'est pas susceptible de présenter des effets notables pour le site de la forêt de Mervent-Vouvant et celui des cavités et tunnel à chiroptères. Il n'apparaît donc pas en contradiction avec les actions de préservation et d'accompagnement définies dans le cadre des documents d'objectifs (DOCOB) respectifs qui visent à en garantir la pérennité.

3.2.3. Paysages et patrimoine

En lien avec les enjeux de réservoir de biodiversité et de corridors écologiques, le dossier s'attache à préserver les grands ensembles de paysages naturels que sont les massifs forestiers, la trame bocagère et les abords de la vallée de la rivière Vendée, au travers de zonages adaptés aux

dispositions réglementaires restrictives, complétés le cas échéant par des protections de type espace boisé classé (article L113-1 du code de l'urbanisme) ou via l'identification au titre des articles L 151-19 ou L 151-23 du même code. Ces dispositions visent également à préserver les franges urbaines à l'interface avec le milieu agricole et sont complétées par une OAP thématique spécifique consacrée à ce sujet.

Des dispositions ont pour objectif d'assurer la préservation des éléments de patrimoine naturel qui, notamment lorsqu'ils sont situés aux abords ou au sein de l'enveloppe urbaine, contribuent à la qualité du cadre de vie des habitants.

En complément, dans le cadre de la prise en compte de la qualité du paysage urbain du bourg et des hameaux, le PLU entend préserver les éléments de patrimoine bâti et, plus largement, vernaculaire, ayant fait l'objet d'un recensement ou d'une identification au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme (maisons de bourg, écarts, fermes, granges, moulins, calvaires, murs, murets ...).

3.2.4. Assainissement et ressource en eau

Assainissement

Au regard de ce qui a été relevé précédemment en ce qui concerne le secteur NI destiné à accueillir un équipement communal, la MRAe relève que ce secteur est situé hors zonage d'assainissement collectif alors qu'au regard de son dimensionnement et de sa fréquentation, un équipement de type salle des fêtes induira des effluents qui nécessiteront un traitement adapté.

Le zonage d'assainissement des eaux usées issu du schéma directeur d'assainissement de la communauté de communes figurant au rapport de présentation fait encore mention de zonages de PLU obsolètes sans lien avec le nouveau PLU et n'apparaît pas cohérent avec le plan de zonage d'assainissement fourni au sein des annexes sanitaires.

Ainsi, le secteur 1AUh La Bretonne à l'ouest du bourg (désormais Ubb dans le projet de PLU) n'est pas inclus dans le périmètre d'assainissement collectif présenté en annexe sanitaire.

Inversement des parties d'anciens secteurs constructibles aujourd'hui en zone A sont compris en zone d'assainissement collectif.

De fait, le zonage d'assainissement des eaux usées de la commune nécessite d'être actualisé de manière cohérente avec le projet de PLU.

La MRAe rappelle qu'en vertu des dispositions de l'article R122-17-II du code de l'environnement, l'élaboration et la révision des zonages mentionnés à l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales doivent être précédés d'une demande d'examen au cas par cas afin qu'il soit statué quant à la nécessité pour la personne publique responsable de réaliser ou non une évaluation environnementale.

Au cas présent, la décision de dispense d'évaluation environnementale rendue le 21 juillet 2017 concernant la révision du zonage d'assainissement des eaux usées de la commune de Pissote portait sur un zonage dont la délimitation des secteurs d'assainissement collectif était différente de celle présentée dans le cadre du PLU révisé.

La MRAe recommande d'engager l'actualisation du zonage d'assainissement des eaux usées en cohérence avec la nouvelle délimitation des enveloppes urbaines à desservir en assainissement collectif et le moment venu de la saisir dans le cadre du dispositif d'examen au cas par cas afin de statuer quant à la nécessité de la soumettre à évaluation environnementale.

Eau

La question de l'évolution des consommations d'eau induites par le projet de PLU et ses conséquences du point de vue de la disponibilité de la ressource ne sont pas abordées par

l'évaluation environnementale. Les dispositions du PLU relatives à cette ressource en eau portent exclusivement sur la prise en compte des périmètres de captage du complexe hydraulique de Mervent qui concerne pour 50 ha une partie nord du territoire zonée en N, et sur l'intégration au sein d'une OAP thématique d'une disposition qui vise à encourager la réduction de consommation d'eau potable par la récupération des eaux de pluie. La MRAe observe que parallèlement, le règlement du PLU maintient la possibilité de réalisation de piscines sans que l'évaluation environnementale ne porte un regard sur leurs incidences alors même que le sujet revêt un enjeu particulier au regard de la ZRE du Bassin du Lay. Aussi, au-delà des enjeux relatifs à l'implantation de ces ouvrages, le principal impact des piscines porte sur la consommation d'eau potable. Le projet de PLU gagnerait à assurer au minimum un encadrement des volumes pour les nouvelles piscines au sein des différentes U, AU, A et N, quand bien même leur niveau de prélèvement reste à mettre en perspective avec ceux relatifs à l'ensemble des autres usages de la ressource. Au-delà du présent PLU de Pissotte, cette problématique aura également vocation à être prise en compte dans le cadre des réflexions à mener pour le futur PLUi.

Au regard de l'analyse ci-dessus, la MRAe recommande de compléter l'évaluation environnementale du point de vue des effets du projet de PLU sur la gestion quantitative de la ressource en eau et de compléter les dispositions du PLU pour en assurer une meilleure préservation.

3.3 - Changement climatique

La révision du PLU ne s'est que faiblement emparée du sujet du changement climatique.

L'absence d'évocation de la thématique climat en plus des six autres thématiques abordées par l'évaluation environnementale est à ce titre révélatrice d'un défaut de prise en compte du sujet de l'atténuation qui passe nécessairement par la réduction des consommations énergétiques d'origine fossile, la réduction des émissions de gaz à effets de serre, le développement des énergies renouvelable et l'accroissement de la capacité de stockage de carbone du territoire.

Les seules dispositions se limitent à préconiser la conception bioclimatique des constructions prévue à l'OAP thématique n°4.

Quand bien même la contribution d'une commune de 1 300 habitants d'ici 2036 dans les consommations énergétiques et émissions de GES est relative à l'échelle de la communauté de communes, elle peut néanmoins s'avérer pertinente du point de vue de l'enjeu de développement des énergies renouvelables et de la séquestration de carbone au regard de ses potentialités. La MRAe rappelle aussi que le code de l'urbanisme offre la possibilité aux collectivités de fixer des objectifs particuliers en exigeant une performance énergétique supérieure à la réglementation, en définissant des moyens pour la construction de logements neufs et la rénovation du parc ancien ou encore en attribuant des bonus de constructibilité ou en exigeant un pourcentage d'énergies renouvelables.

La MRAe note une présentation insuffisante en ce qui concerne l'articulation des orientations du projet de PLU avec les orientations stratégiques et le programme d'actions du PCAET sur les thématiques concernées pour laquelle une analyse de la compatibilité est attendue et une évaluation des incidences des dispositions du PLU soit clairement développée au sein de l'évaluation environnementale.

De la même manière le volet adaptation au changement climatique n'est pas traité dans le rapport de présentation et plus particulièrement au sein de l'évaluation environnementale. La trajectoire de réchauffement de référence pour l'adaptation au changement climatique (Tracc) prévoit un réchauffement moyen de +4 °C en France en 2100 par rapport à l'ère pré-industrielle. A la suite de la présentation du nouveau plan national d'adaptation au changement climatique (Pnacc 3) de

mars 2025, il est attendu à partir de 2027 que les collectivités intègrent cette Tracé lors de l'évolution de leurs documents.

Au regard des développements qui précèdent, la MRAe recommande de traiter la façon dont le projet de PLU s'empare des sujets d'atténuation et d'adaptation au changement climatique, notamment en articulation avec la stratégie et le plan d'actions du PCAET du Pays de Fontenay Vendée.

Nantes, le 30 octobre 2025
Pour la MRAe Pays de la Loire, par délégation

Signé

Daniel Fauvre