

**Avis de la Mission régionale d'autorité environnementale de
Nouvelle-Aquitaine sur le projet de modification n°3
du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la
communauté de communes Aunis Sud (Charente-Maritime)**

Avis NA-2026-020645/A PP

Porteur du plan : communauté de communes Aunis Sud

Date de saisine de l'Autorité environnementale : 9 juillet 2026

Date de la consultation de l'Agence régionale de santé : 10 juillet 2026

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).

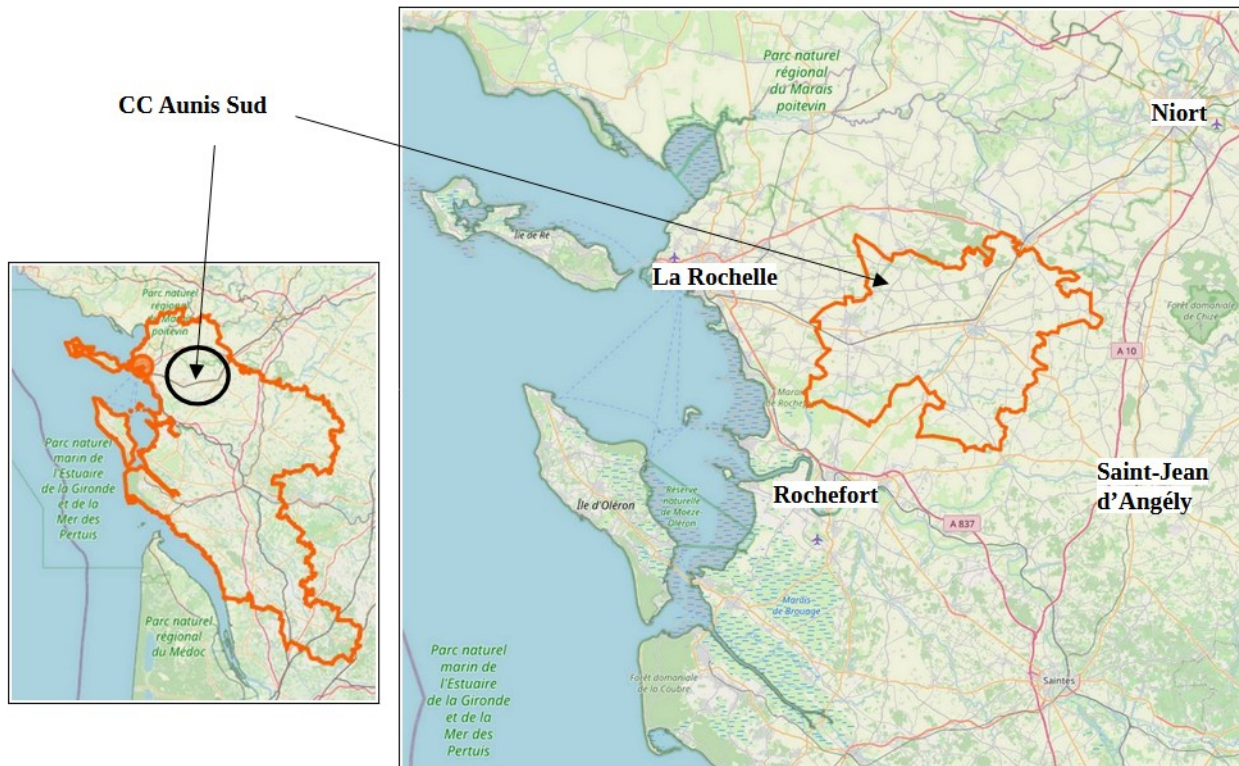
Cet avis d'autorité environnementale a été rendu par délégation de la commission collégiale de la MRAe Nouvelle-Aquitaine à Cédric GHESQUIERES.

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 dans le projet de modification n°3 du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté de communes Aunis Sud.

La communauté de communes Aunis Sud regroupe 24 communes (33 415 habitants en 2023 d'après les données de l'INSEE sur un territoire de 46 350 hectares) du nord du département de Charente-Maritime. Les communes de Surgères (6 897 habitants en 2023), d'Aigrefeuille-d'Aunis (4 677 habitants) et du Thou (2 117 habitants) sont les plus peuplées. Les autres communes comptent moins de 2 000 habitants.



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

L'élaboration du PLUi Aunis Sud a fait l'objet d'un avis¹ de la MRAe en date du 12 juillet 2019. Le PLUi a été approuvé le 11 février 2020.

Le territoire est couvert par le schéma de cohérence territoriale (SCoT) La Rochelle-Aunis approuvé le 2 juillet 2025 et par le plan climat-air-énergie territorial (PCAET) de la communauté de communes Aunis Sud approuvé le 20 mai 2025. La MRAe a émis un avis sur le projet d'élaboration du SCoT² le 18 décembre 2024 et sur le projet de PCAET³ le 12 février 2025.

Le territoire s'étend sur de vastes plateaux ondulés qui accueillent de grandes cultures céréalières, ponctués d'une trame boisée éparse, de bosquets dispersés et de haies relictuelles. Ce paysage agricole ouvert est favorable aux oiseaux de plaine, dont certaines espèces d'intérêt à fort enjeu de préservation. Cinq cours d'eau et leurs affluents irriguent le territoire (le Curé, le Virson, le Mignon, la Gères et la Devise) à travers des vallons boisés au relief peu marqué. Les marais mouillés de Rochefort, situés au sud du territoire, constituent un réservoir humide d'intérêt majeur.

Le territoire intercommunal est concerné par les sites Natura 2000 *Le Marais de Rochefort* et le *Marais Poitevin* désignés au titre de la directive « Habitats-faune-flore » ainsi que par l'*Anse de Fouras, baie d'Yves, marais de Rochefort* et le *Marais Poitevin* au titre de la directive « Oiseaux ».

Le projet de modification du PLUi est soumis à la réalisation d'une évaluation environnementale au titre de l'article R. 104-12 du Code de l'urbanisme.

1 https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pp_2019_8191_plui-h_e_aunissud_avis_ae_jo_mrae_signe.pdf

2 <https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/avis-rendus-sur-plans-et-programmes-de-la-mrae-a1359.html>

3 https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pp-2024-16840-e-pcaet-aunissud_17_.pdf

L'évaluation environnementale est une démarche itérative qui doit permettre au porteur du plan, ainsi qu'au public, de s'assurer de la meilleure prise en compte possible des enjeux environnementaux, entendus dans une large acception, aux différents stades d'élaboration du document. La démarche a pour but d'évaluer les incidences de la modification du plan sur l'environnement et d'envisager les mesures visant à éviter, réduire ou, en dernier lieu, compenser les incidences négatives.

II. Objet de la modification n°3

La modification n°3 du PLUi de la communauté de communes Aunis Sud a pour objet de :

- supprimer les emplacements réservés (ER) n°21 dédié à l'installation d'un commerce et d'un parking, n°23 et 25 pour un aménagement routier à Ballon, n°89 relatif à un cône de vision sur le château à Saint-Georges-du-Bois, n°101 pour la création de voirie à Saint-Pierre d'Amilly ainsi que les ER n°142 et 173 pour la création d'un équipement sportif à Surgères ;
- ajouter l'ER n°168 pour l'extension de la station d'épuration de Surgères ;
- reprendre la numérotation des emplacements réservés à la suite des suppressions et ajout des ER susmentionnés ;
- ajouter quatre bâtiments susceptibles de changer de destination en zone agricole A répartis sur les communes de Breuil-la-Réorte, Genouillé, Saint-Georges-du-Bois et Vouhé, en supprimer deux en zone agricole sur la commune de Marsais, changer la destination (de logement vers une activité économique) d'un bâtiment identifié sur la commune de Chambon ;
- reclasser en zone A un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dédié à une activité économique sur la commune de Marsais ;
- créer en zone A un STECAL d'environ 0,63 hectare sur la commune de Le Thou pour le développement d'une offre touristique, notamment d'hébergement, en diversification d'une activité agricole ;
- créer deux orientations d'aménagement et de programmation (OAP n°66 et n°67) à vocation d'habitat en zone urbaine U au nord de la commune de Surgères ;
- modifier les règles de stationnement au sein de l'OAP n°51 à vocation d'habitat de la commune de Surgères et des OAP n°1 à 10 à vocation d'activités économiques des communes d'Aigrefeuille d'Aunis, Ciré d'Aunis, Forges, La Devise, Saint-Georges-du-Bois, Saint-Pierre-la-Noue, Saint-Mard et Surgères ;
- modifier les dispositions générales du règlement relatives aux réservoirs de biodiversité en zones A et N afin de limiter strictement les possibilités de constructions et d'installations démontables ;
- supprimer pour les zones U, A et N la disposition interdisant l'usage de plaques préfabriquées pour les clôtures en limites séparatives ;
- supprimer la sous-destination « activités de services » dans les zones urbaines à vocation d'activités économiques et commerciales ;
- supprimer les règles relatives au stationnement dans les centres-villes de Surgères et d'Aigrefeuille-d'Aunis à l'intérieur du périmètre de mixité renforcée ;
- harmoniser les règles des zones U (degrés 2 et 3) et des zones A et N relatives aux toitures ;
- permettre une implantation libre des annexes en zone A ;
- élargir les destinations des STECAL à vocation économique en zones A et N au commerce de détail et aux activités de services pour répondre aux besoins des entreprises de travaux agricoles ;
- ajuster une règle relative à la réalisation et à la mise aux normes des dispositifs d'assainissement non collectif en zone A et N ;
- ajouter sur le plan en annexe du PLUi les périmètres d'inconstructibilité réciproque avec les zones d'habitat concernant le bâtiment d'une nouvelle activité agricole dans la commune de Genouillé ;
- corriger des erreurs matérielles, les justifications apportées dans le dossier permettant d'en apprécier le caractère manifeste.

III. Qualité de l'évaluation environnementale

1 Remarques générales

Le dossier comporte une notice de présentation, un résumé non technique, un document intitulé « évaluation environnementale » ainsi que les pièces modifiées du PLUi.

La MRAe estime, comme elle l'a déjà indiqué dans son avis⁴ sur le projet de modification n°1 du PLUi, que la présentation d'un document unique est à privilégier pour rendre compte, de façon indissociable, du projet et de la démarche d'évaluation environnementale qui l'a guidé tout au long de sa conception.

Par ailleurs, le dossier ne fournit pas systématiquement d'explications permettant de comprendre les motifs des évolutions envisagées pour le PLUi. La justification de la suppression des ER n°101 à Saint-Pierre d'Amilly, n°142 et 173 à Surgères, de l'ajout d'un ER pour l'extension de la station d'épuration ou du choix d'autoriser une implantation libre des annexes en zone agricole A n'est, par exemple, pas présentée. Il convient de compléter le dossier par la justification de l'ensemble des évolutions envisagées dans le cadre de la modification n°3 du PLUi.

Le dossier précise que l'état initial de l'environnement s'est appuyé sur celui décliné lors de l'élaboration du PLUi (données de 2017) et actualisé sur les thématiques de la ressource en eau, des risques et des nuisances. Il comporte de nombreuses illustrations cartographiques et photographiques facilitant son appréhension. L'état initial de l'environnement présente des synthèses des thématiques étudiées en identifiant les enjeux et les besoins à l'échelle du territoire intercommunal. Il manque toutefois une présentation de l'état initial de l'environnement à l'échelle des secteurs de projet.

En outre, le dossier ne propose pas d'inventaire naturaliste permettant de caractériser les sensibilités écologiques des secteurs de projet et d'évaluer les incidences potentielles de la modification n°3 sur la faune, la flore, les habitats naturels et les fonctionnalités écologiques, y compris en milieu urbain. Les sites de projet n'ont pas fait l'objet d'une caractérisation de la présence de zones humides au moyen de sondages pédologiques et de relevés des végétations caractéristiques, en application des dispositions de l'article L. 211-1 du Code de l'environnement.

La MRAe considère que l'état initial de l'environnement de la modification n°3 du PLUi n'est ainsi pas suffisamment précis pour évaluer les sensibilités environnementales des secteurs de développement de l'urbanisation. Dans le cadre de l'évaluation environnementale, l'identification détaillée des enjeux spécifiques à chaque secteur constitue un prérequis indispensable pour évaluer le niveau d'incidences potentielles, et définir des mesures d'évitement et de réduction proportionnées aux impacts.

La MRAe recommande de compléter l'état initial de l'environnement, établi à l'échelle intercommunale, par des éléments d'analyse plus détaillés spécifiques aux secteurs concernés par la procédure. Elle recommande de mener des inventaires naturalistes sur une période favorable à l'observation de la biodiversité et représentative des cycles biologiques des espèces concernées⁵ afin de caractériser les sensibilités écologiques de chaque secteur de développement de l'urbanisation. Il est notamment attendu une évaluation précise des incidences de la modification n°3 sur la faune, la flore, les zones humides et sur les fonctionnalités écologiques locales.

2 Qualité de la démarche d'évitement-réduction-compensation (ERC)

Le dossier identifie les enjeux présents sur les secteurs de projet de la modification n°3. Il met en évidence et propose une hiérarchisation des incidences résiduelles potentielles de chacun des objets. Certains objets restent confrontés à des risques et des nuisances, sont concernés par des éléments constitutifs de la trame verte et bleue (TVB) ou sont sensibles d'un point de vue paysager.

La MRAe relève qu'en dépit d'incidences environnementales identifiées sur certains sites retenus pour le projet de modification n°3, le dossier ne présente pas les solutions alternatives étudiées permettant de justifier la pertinence du choix des parcelles et leur moindre impact environnemental.

Le projet de modification du PLUi prévoit ainsi l'urbanisation de secteurs présentant des incidences résiduelles et reporte la responsabilité d'une démarche ERC aboutie sur les porteurs de projets d'aménagement ou de construction.

La MRAe recommande de fournir une carte de synthèse superposant les secteurs de développement de l'urbanisation aux enjeux identifiés afin de mettre en évidence les incidences potentielles et la démarche d'évitement et de réduction mise en œuvre par le PLUi.

Elle considère que la modification n°3 du PLUi doit constituer l'opportunité de favoriser une prise en compte des enjeux environnementaux suffisamment en amont des projets d'aménagement ou de construction plutôt que de reporter la prise en compte de l'environnement au moment de l'instruction des projets ou des autorisations. Ce principe est essentiel pour simplifier les démarches d'autorisation qui seront menées par la suite par les futurs porteurs de projet.

⁴ https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pp-2023-13961_m1_plui-h_aunis_sud_17_mrae_signe.pdf

⁵ Voir notamment le Guide de Nouvelle Aquitaine pour la prise en compte de la réglementation des espèces protégées dans les projets d'aménagement et d'infrastructures édité en 2021 : https://www.nouvelle-aquitaine.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/guide_nouvelleaquitaine_pour_la_prise_en_compte_de_la_reglementation_especes_protegees.pdf

Il conviendra également de prêter une attention particulière aux enjeux de préservation de la ressource en eau. Le territoire est en effet marqué par un réseau hydrographique dense en relation avec trois masses d'eau souterraines et avec des milieux humides particulièrement sensibles et d'intérêt écologique majeur (Marais poitevin et marais de Rochefort). Selon le dossier, l'intégralité du territoire est classée en zone de répartition des eaux (ZRE), classement qui caractérise un important déséquilibre entre besoins et ressources en eau, et conduisant à établir des restrictions pour les prélèvements d'eau notamment en période estivale.

Or, la notice n'apporte pas de précision sur les besoins en eau potable induits par le projet de modification n°3.

Selon le dossier, le territoire dispose d'un réseau d'assainissement collectif bien développé avec 23 stations d'épuration, tandis que l'assainissement non collectif est réduit aux écarts, aux bâtis isolés et aux communes les moins habitées avec un taux⁶ de conformité des dispositifs d'assainissement non collectif de 79,23 % en 2024. Selon le dossier, certains secteurs du territoire sont à éviter pour les constructions relevant de l'assainissement non collectif.

Le dossier ne présente pas de diagnostic des performances des systèmes d'assainissement des eaux usées concernés par les sites de projet ni d'information sur l'aptitude des sols à l'épuration afin d'anticiper les équipements d'assainissement dans ces secteurs et de permettre de préserver les milieux récepteurs sur les sites de projet.

La MRAe recommande de fournir des éléments de connaissance et d'analyse relatifs aux secteurs de projet concernés par la modification n°3 du PLUi en matière d'alimentation en eau potable et d'assainissement des eaux usées afin de mettre en perspective la disponibilité de la ressource en eau et les capacités épuratoires du territoire avec les projets potentiellement permis par la modification n°3 du PLUi, dans un contexte de changement climatique.

3 Articulation avec les documents de rang supérieur

Le dossier analyse la compatibilité du projet de modification n°3 du PLUi avec le SCoT La Rochelle-Aunis, le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) de Nouvelle-Aquitaine, les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Adour-Garonne et Loire-Bretagne et les schémas d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) Sèvre Niortaise et Marais Poitevin, Charente et Boutonne.

Il conviendrait de compléter la notice par une analyse de l'articulation de la modification n°3 du PLUi Aunis Sud avec le PCAET.

4 Méthode de suivi de la modification du PLUi

Selon le dossier, les indicateurs de suivi de la mise en œuvre de la modification n°3 du PLUi ont été choisis parmi ceux d'ores et déjà identifiés dans le PLUi de 2020.

Le dossier⁷ identifie deux indicateurs, l'un mesurant la surface artificialisée pour l'extension de la station d'épuration de Surgères (projet d'ER n°168), l'autre dénombrant les bâtiments agricoles ayant changé de destination, ces indicateurs ayant pour objectif un suivi des incidences environnementales de ces projets.

D'autres indicateurs de suivi de la mise en œuvre de la modification n°3 du PLUi pourraient être mobilisés tels que des indicateurs de suivi des mesures d'évitement et de réduction de l'exposition des nouveaux résidents aux nuisances sonores générées par la RD 911 ou de suivi des incidences de l'implantation libre des annexes en zone agricole A sur le paysage, la biodiversité et la consommation d'espaces.

Le système d'indicateurs devra comprendre des fréquences de suivi adaptées et des valeurs cibles pour vérifier l'atteinte des objectifs poursuivis et déclencher d'éventuelles mesures correctrices.

IV. Prise en compte de l'environnement par le projet de modification n°3

L'avis de la MRAe porte plus particulièrement sur l'ajout de l'ER n°168 pour l'extension de la station d'épuration de Surgères, sur les projets de changements de destination de bâtiments agricoles, sur la création d'un STECAL diversification agricole à Le Thou, sur la création des OAP n°66 et 67 à vocation d'habitat à Surgères ainsi que sur l'implantation libre des annexes en zone A. Les autres objets de la modification n°3 du PLUi n'appellent pas d'observations particulières de la part de la MRAe.

⁶ Ce taux de conformité des dispositifs d'assainissement non collectif contrôlés par le syndicat des eaux de Charente Maritime comptabilise les installations non conformes mais qui ne présentent pas de danger pour la santé des personnes ou de risques avérés de pollution de l'environnement.

⁷ Indicateurs de suivi - Dossier Évaluation environnementale page 158

1 Ajout de l'emplacement réservé (ER) n°168 pour l'extension de la station d'épuration de Surgères

Un emplacement réservé (ER) d'une surface de 24 290 m² est envisagé pour l'extension de la station d'épuration de Surgères sur les parcelles AR53 et 48 en zone agricole A et sur la parcelle AR55 en zone naturelle N.

La station d'épuration présente une capacité nominale de 30 000 équivalents-habitants (EH) pour une charge maximale en entrée de 20 090 EH en 2024. Les eaux traitées sont rejetées dans le cours d'eau de La Gères, situé à un peu plus de 50 mètres de la station d'épuration.

Selon le dossier, l'ER se situe sur une zone potentiellement sujette aux débordements de nappe et sur une zone inondable identifiée par une étude hydraulique communale. Le cours d'eau de La Gères est sensible aux rejets des stations d'épuration.

L'ER est par ailleurs situé au sein d'un réservoir de biodiversité à préserver identifié dans le PLUi en vigueur et à environ 20 mètres d'une zone humide à préserver.

Selon le dossier, l'extension de la station d'épuration pourrait avoir une incidence sur les milieux naturels et la biodiversité ainsi que sur la ressource en eau. Le dossier conclut que les incidences du projet sur l'environnement et la santé humaine sont jugées négatives de niveau modéré à fort. Pour autant, le dossier ne propose aucune mesure d'évitement ni de réduction des incidences potentielles. Le choix du site retenu pour la réalisation de l'extension n'est pas justifié.

Une analyse des incidences potentielles de cet ER sur la faune, la flore, les habitats naturels et les fonctionnalités du réservoir de biodiversité et de la zone humide est nécessaire.

La MRAe recommande de mener des inventaires de terrain, de compléter le dossier par une évaluation fine des incidences potentielles de la création d'un emplacement réservé au sein d'un réservoir de biodiversité et à proximité du cours d'eau de La Gères et d'une zone humide. Elle recommande également de proposer des mesures d'évitement et de réduction des incidences potentielles qui soient proportionnées aux enjeux. Dans le cadre de l'évaluation environnementale, il est par ailleurs attendu que les mesures d'évitement et de réduction fassent l'objet d'une traduction réglementaire dans le document d'urbanisme.

2 Identification de bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination

Le projet de modification n°3 prévoit le changement de destination en logement d'une ancienne grange agricole en pierre localisée sur les parcelles A809 et A810 au lieu-dit « La Jarriette » à Breuil-la-Réorte, d'un ancien bâtiment agricole situé sur la parcelle C521 au lieu-dit « Magné » à Genouillé, d'un bâtiment situé sur la parcelle ZM103 rue du Moulin du Curé à Saint-Georges-du-Bois et d'un ancien bâtiment agricole localisé sur la parcelle B172 à Vouhé.

Ces quatre bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination vers des logements sont situés sur des sites à enjeux environnementaux significatifs. Selon le dossier, ces constructions sont en effet situées à proximité immédiate du cours d'eau Le Curé (Saint-Georges-du-Bois, Vouhé), d'une zone inondable (Breuil-la-Réorte, Saint-Georges-du-Bois, Vouhé), de zones humides (Vouhé). Des bâtiments sont implantés en limite ou à proximité d'un réservoir de biodiversité ou d'un corridor écologique identifiés dans la trame verte et bleue du PLUi (corridor aquatique et réservoir de biodiversité protégés dans le PLUi à Saint-Georges-du-Bois et Vouhé).

Le dossier n'analyse pas la proximité des bâtiments avec les périmètres de réciprocity des bâtiments agricoles existants, afin d'identifier potentiellement des conflits d'usage entre urbanisation et activités agricoles. Les bâtiments identifiés à Breuil-la-Réorte et à Genouillé semblent potentiellement concernés.

La MRAe recommande de s'assurer, par une analyse suffisamment argumentée, que le changement de destination des bâtiments agricoles en logements ne fragilise pas la reprise des exploitations agricoles et préserve les potentialités agricoles.

Par ailleurs, le dossier ne comporte pas d'information concernant l'assainissement des eaux usées des secteurs de projet concernés par un changement de destination à vocation de logement, source potentielle de pollution des milieux récepteurs sensibles, en particulier des eaux superficielles.

La MRAe recommande d'apporter des informations sur les capacités des secteurs de projet à l'auto-épuration (aptitude des sols, taux de conformité des installations d'assainissement non collectif existantes selon le rapport du service public d'assainissement non collectif (SPANC) et performance des dispositifs autonomes existants) pour permettre d'évaluer précisément les enjeux relatifs à l'assainissement. Il convient également de présenter une évaluation de la défense incendie des secteurs de projet (état de fonctionnement et capacité des dispositifs).

La MRAe considère qu'au stade de la planification territoriale, la démarche d'évaluation environnementale doit aboutir à un évitement des sites les plus sensibles et à un évitement ou une réduction significative des incidences environnementales.

La MRAe recommande d'exposer dans le dossier les critères ayant conduit à sélectionner les bâtiments susceptibles de changer de destination dans le PLUi et de présenter de quelle manière ces bâtiments répondent à ces critères.

Elle recommande de ne pas différer les éventuelles mesures d'évitement ou de réduction à mettre en œuvre au stade de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

3 STECAL diversification agricole dans la commune de Le Thou

Le projet de modification n°3 du PLUi prévoit la création d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) d'une surface d'environ 0,63 hectare en zone agricole A au sein d'une exploitation agricole pour le développement d'une offre touristique, notamment des constructions et des aménagements liés à la restauration, à l'hébergement hôtelier et touristique. Le STECAL est situé dans le périmètre de réciprocité de l'exploitation agricole.

Le périmètre du STECAL est délimité au plus près des constructions existantes et comprend l'aire de stationnement existante. Au sein du STECAL, l'emprise au sol (limitée à 60 %), l'implantation et la hauteur des constructions (8 mètres au faîtage maximum) sont réglementées. Le dossier fait état de la nature des projets envisagés sur ce site et montre que le projet s'inscrit dans un objectif de modération de la consommation d'espaces.

Le STECAL est toutefois situé en limite d'un espace boisé classé (EBC) et d'un réservoir de biodiversité de la trame verte et bleue à préserver. Les sensibilités écologiques du secteur de projet en lien avec les espaces naturels environnants ne sont pas évaluées.

Le projet induit en outre une augmentation des besoins en eau potable et en assainissement qui ne sont pas évalués. La défense incendie du secteur de projet n'est pas présentée.

La MRAe recommande de poursuivre l'évaluation environnementale du projet de STECAL en matière de biodiversité et de ressource en eau afin d'instaurer dans le PLUi, le cas échéant, des mesures d'évitement et de réduction des incidences potentielles du projet sur l'environnement.

4 Création des OAP n°66 et 67 à vocation d'habitat à Surgères

Le projet de modification n°3 prévoit la création de deux OAP à vocation d'habitat sur deux secteurs (0,76 hectare et 1,02 hectare) situés le long de la RD 911. Ces OAP permettront d'encadrer l'urbanisation de ces secteurs classés en zone urbaine U dans le PLUi en vigueur.

Les OAP définissent les grands principes d'aménagement avec une densité attendue de 25 logements à l'hectare, soit 44 logements au total sur ces espaces. Le dossier précise que la densité observée dans les quartiers environnants est de 20 logements à l'hectare.

La commune de Surgères dispose d'un réseau d'assainissement collectif. Le dossier ne précise pas si les secteurs de projet pourront s'y raccorder afin de permettre un développement évitant tout risque de pollution des milieux récepteurs sensibles.

Les OAP préconisent « un maintien des boisements et des haies les plus significatives existantes » sans que ces éléments naturels ne soient repérés dans les OAP ou le règlement graphique. Faute d'investigation naturaliste et d'analyse des continuités écologiques locales (trame verte et bleue urbaine), le dossier ne permet pas d'appréhender les sensibilités écologiques des secteurs de projet.

Afin de permettre une insertion paysagère des projets de logements dans les quartiers environnants, les OAP préconisent le traitement paysager des lisières avec la mise en œuvre d'une bande paysagère à l'interface avec les espaces résidentiels existants ainsi que d'une bande tampon végétalisée le long de la RD 911 sans en préciser la nature ni l'épaisseur.

Les secteurs de projet sont en outre situés en milieu urbain sans lien avec les espaces agricoles. La MRAe considère que la rédaction des OAP n°66 et 67 doit être adaptée afin de supprimer toute référence à des aménagements en lien avec les espaces agricoles.

Elle constate également que les schémas de principe des OAP des secteurs de projet ne prévoient pas de cheminement doux au sein des secteurs de projet comme en maillage inter-quartier.

Enfin, le dossier ne montre pas qu'une démarche d'évitement-réduction a été mise en œuvre sur ces secteurs urbanisables potentiellement exposés à des nuisances sonores liées à la RD 911. Des mesures d'évitement et de réduction telles que le recul des constructions, l'orientation des bâtiments et les morphologies urbaines peuvent être instaurées afin de limiter l'exposition des futures populations aux nuisances sonores.

La MRAe recommande de poursuivre l'évaluation environnementale des projets d'OAP n°66 et 67 le long de la RD 911 et de mener une véritable démarche d'évitement-réduction des incidences potentielles en instaurant des dispositions réglementaires dans le document d'urbanisme.

5 Implantation libre des annexes en zone agricole A

Le projet de modification n°3 du PLUi prévoit de clarifier le règlement de la zone agricole A pour permettre une implantation libre des annexes par rapport aux limites séparatives.

Le règlement en vigueur de la zone A autorise en effet « les annexes aux habitations existantes d'une emprise au sol inférieure à 50 m² sous condition d'être implantées dans un rayon de 50 mètres par rapport au bâtiment d'habitation principal ».

Le dossier conclut qu'une implantation libre des annexes en zone agricole A est susceptible d'incidences faibles sur le paysage et faibles à modérées sur la biodiversité et les fonctionnalités écologiques du territoire, sans le démontrer. Les incidences potentielles de cette disposition sur les activités agricoles, sur le renforcement potentiel du mitage des espaces agricoles et la consommation d'espaces ne sont pas évaluées.

La MRAe recommande de montrer que les règles de la zone agricole A du PLUi favorisent un regroupement des constructions, dont les annexes, à proximité du bâti existant, dans un objectif de limitation de la consommation d'espace et de préservation de la qualité des paysages, de la biodiversité et de l'activité agricole.

V. Synthèse des points principaux de l'avis de l'autorité environnementale

Le projet de modification n°3 du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté de communes Aunis Sud porte sur de nombreux objets et prévoit notamment l'ajout d'un ER pour l'extension de la station d'épuration de Surgères, le changement de destination de quatre bâtiments agricoles, la création d'un STECAL diversification agricole, la création de deux OAP à vocation d'habitat ainsi que l'implantation libre des annexes par rapport aux limites séparatives en zone agricole.

Le dossier met en évidence un projet de modification du PLUi susceptible d'avoir des incidences sur l'environnement et la santé humaine, certains secteurs présentant des enjeux paysagers, écologiques ou étant exposés à des nuisances.

L'état initial de l'environnement doit être complété par une analyse spécifique et précise des enjeux environnementaux présents sur les différents secteurs de projet. Il convient notamment d'identifier les sensibilités paysagères et écologiques évoquées dans le dossier en s'appuyant sur des inventaires naturalistes précis et proportionnés. Des précisions sont également attendues sur les systèmes d'assainissement collectif et non collectif des sites de projet concernés par la modification n°3 afin de s'assurer de l'absence d'incidence significative sur les milieux récepteurs sensibles.

L'évaluation environnementale de la modification n°3 du PLUi doit être poursuivie en mettant en œuvre une démarche d'évitement-réduction des incidences du projet sur l'environnement.

La modification n°3 du PLUi doit favoriser une prise en compte des enjeux environnementaux suffisamment en amont des projets et proposer des mesures d'évitement et de réduction des incidences potentielles traduites dans le PLUi, plutôt que de reporter la prise en compte de l'environnement au moment de l'instruction des projets ou des autorisations.

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

Fait à Bordeaux, le 7 octobre 2026

Pour la MRAe Nouvelle-Aquitaine,
le membre délégataire

SIGNÉ

Cédric GHESQUIÈRES