



PRÉFET DE LA RÉGION PAYS DE LA LOIRE

Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement  
et du logement des Pays de la Loire

Nantes, le 23 NOV. 2015

**AVIS DE L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE**  
**sur le projet de création de la ZAC multisites d'extension du centre bourg**  
**sur la commune de la Plaine-sur-Mer**  
(Département de la Loire-Atlantique)

L'avis qui suit, a été établi en application de l'article L 122-1 du code de l'environnement. Il porte sur la qualité de l'étude d'impact du projet de création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) et sur la prise en compte de l'environnement par ce projet de ZAC.

Le dossier de création d'une ZAC a pour objet de définir les grandes lignes du projet en fonction des enjeux en présence. Le projet peut si besoin être affiné lors d'une phase opérationnelle ultérieure, dite phase de réalisation, au cours de laquelle l'étude d'impact est alors "*complétée en tant que de besoin, notamment en ce qui concerne les éléments qui ne pouvaient être connus au moment de la constitution du dossier de création*", conformément à l'article R 311-7 du code de l'urbanisme.

### **1 - Présentation du projet**

Le dossier concerne la création d'une ZAC de 24 hectares à vocation principale d'habitat, composée de trois secteurs identifiés en zones d'urbanisation future dans le PLU approuvé en 2013, situés au nord et à l'est du bourg et correspondant aux trois tranches successives d'aménagement de la ZAC envisagées sur une période de 10 à 15 ans.

La ZAC prévoit une surface cessible de 9,5 hectares, 1,8 hectares de voirie et près de 13 hectares d'espaces verts ou naturels, dans lesquels semblent comptabilisées des réserves foncières notamment pour des équipements publics.

Le projet est situé en dehors des zonages d'inventaire et de protection du patrimoine naturel et situé à 2 km du site Natura 2000 marin situé au droit de la commune. Il est néanmoins concerné par des inventaires des zones humides ainsi que des haies et boisements réalisés au niveau communal dès l'élaboration du PLU et précisés dans le présent dossier.

## **2 - Les principaux enjeux identifiés par l'autorité environnementale**

Au regard de la nature et de la localisation du projet, les enjeux environnementaux identifiés concernent essentiellement la gestion économe de l'espace et l'insertion de la ZAC vis-à-vis des secteurs habités ainsi que dans son environnement paysager (entrée de la zone agglomérée) et naturel (maîtrise des eaux de ruissellement, préservation des continuités écologiques intégrant les zones humides et le réseau bocager).

## **3 - Qualité du dossier**

Le dossier traite l'ensemble des enjeux en présence de façon sérieuse, complète et pédagogique, sans négliger l'examen de thématiques telles que les déplacements, par exemple. Les variantes étudiées sont rappelées et les choix réalisés sont clairement expliqués.

Le dossier comporte toutefois une faiblesse liée à un défaut de cohérence ou de précision interne au dossier sur certaines données chiffrées et cartographiques (concernant par exemple la représentation de la réserve foncière du secteur sur les pages 14 et 39 de la notice de présentation ou la préservation des éléments naturels caractérisant les deux secteurs), ce qui appellerait une vérification et une mise en cohérence pour la bonne information du public et la conduite ultérieure du projet. Une actualisation du dossier sera également utile, pour intégrer par exemple le nouveau SDAGE du bassin Loire-Bretagne.

## **4 – Prise en compte de l'environnement par le projet**

### Intégration de la ZAC, gestion économe de l'espace

Le choix d'implanter ce projet de ZAC en continuité du centre bourg s'inscrit dans le droit fil du projet d'aménagement et de développement durable du PLU en vigueur, qui ambitionne de conforter le bourg, principal lieu d'installation et de vie de la population permanente, tout en améliorant le fonctionnement de ce dernier en vue d'un rééquilibrage vis-à-vis de l'urbanisation à vocation plus saisonnière déjà développée sur la frange littorale de la commune.

Le projet de ZAC prévoit des formes urbaines diversifiées, comprenant de l'habitat collectif et de l'habitat individuel plus ou moins dense, ainsi que des espaces verts de nature à permettre une intégration cohérente de cette nouvelle greffe urbaine vis-à-vis du bourg existant. Celle-ci est également appréhendée en termes d'organisation des circulations et stationnements, notamment à travers la proximité des transports en commun, la hiérarchisation des voies et la création de circulations douces.

Cependant, le dossier de création fait apparaître des différences avec l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) "centre bourg" du PLU en matière de périmètre projeté de la ZAC pour le secteur nord, de surface concernée (18 à 24 ha selon les documents), de nombre de logements prévus et de densité.

Le projet de création de la ZAC s'étend sur une superficie totale de 24 ha et prévoit la création de 340 à 370 logements, avec une densité de 20 logements/ha sur les surfaces aménageables. Toutefois le périmètre et la superficie totale de la ZAC étant différents de ceux indiqués dans l'OAP qui prévoit 360 logements, le lecteur n'est pas à même vérifier que les objectifs de densité affichés dans cette dernière seront effectivement atteints.

Les éléments portés dans le dossier devront ainsi être plus précis sur le nombre de logements et les surfaces effectivement urbanisées afin de permettre le respect d'une densité réelle de 20 logements/ha sur l'ensemble de la ZAC.

Le phasage de l'ouverture à l'urbanisation sur une durée de 10 à 15 ans devra permettre de maîtriser l'urbanisation et l'étalement urbain. Dans le respect des dispositions du code de l'urbanisme, l'ouverture des zones 2AU devra être justifiée en s'appuyant notamment sur une analyse des potentiels de densification des zones déjà urbanisées et des mesures mises en place pour favoriser cette densification.

### Milieux naturels et paysage

L'état initial montre un intérêt modéré des milieux naturels, résidant principalement dans la préservation d'un corridor vert autour des deux ruisseaux traversant le site et des habitats naturels associés, assurant un lien fonctionnel pour la faune (milieux prairiaux, réseau bocager, zones humides et mares notamment), avec un enjeu de maîtrise des ruissellements des eaux pluviales.

La position des sites en entrée de bourg, dans un paysage de plateau plus ou moins ouvert, leur confère également une certaine sensibilité paysagère.

Le schéma d'aménagement de la ZAC s'attache à prendre en compte les enjeux identifiés, notamment les éléments de paysage protégés dans le PLU au titre de l'article L123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme et les corridors écologiques, et de compenser les quelques atteintes pressenties, en recherchant une cohérence entre le traitement des enjeux biologiques et paysagers.

Les principes d'organisation proposés devront toutefois préciser les mesures prises pour protéger les éléments paysagers identifiés dans l'OAP (les haies ou éléments végétaux à préserver ou à créer le long des chemins de la Gare et de la Vierge dans le secteur nord et la trame verte dans le secteur sud notamment). Sur la forme, la légende des plans d'aménagement d'ensemble devrait indiquer les éléments de bocage "à préserver" plutôt qu'"existants".

L'atteinte à environ 450 m<sup>2</sup> de zones humides sera réduite tant du point de vue des surfaces que de leurs fonctionnalités, à mettre en comparaison avec les 3,2 hectares protégés et les 7500 m<sup>2</sup> de restauration compensatoire envisagée sur site. On relève cependant que l'argumentaire apporté dans la partie "compatibilité avec le SDAGE" se limite à mentionner une absence d'alternative, alors qu'il convient de la justifier expressément dans le respect de la séquence éviter/réduire/compenser.

### Risque de pollution des sols

La base de données BASIAS mentionne un site potentiellement pollué au droit de l'ancienne exploitation maraîchère (dépôt de gaz et d'hydrocarbures de type carburant) sur le secteur est de la ZAC.

Le dossier annonce, au vu de la vocation du site (zone d'habitat et d'espaces verts), la réalisation ultérieure d'un diagnostic préventif pour vérifier l'état des sols et la nécessité e mesures de dépollution.

Il aurait été nécessaire de produire et de restituer ce diagnostic dès à présent dans l'étude d'impact, de façon à disposer des éléments permettant de s'assurer, dès le stade décisionnel de création de la ZAC, de la compatibilité sanitaire du site avec les usages envisagés.

## **5 – Conclusion**

Sous réserve des ajustements recommandés ci-dessus en termes de mise en cohérence des données et de traduction des objectifs de densité et de protection, les principes d'aménagement de la ZAC apparaissent cohérents avec la prise en compte des enjeux environnementaux détectés.

Le directeur adjoint,  
Philippe VIROULAUF