



DOSSIER DE CREATION

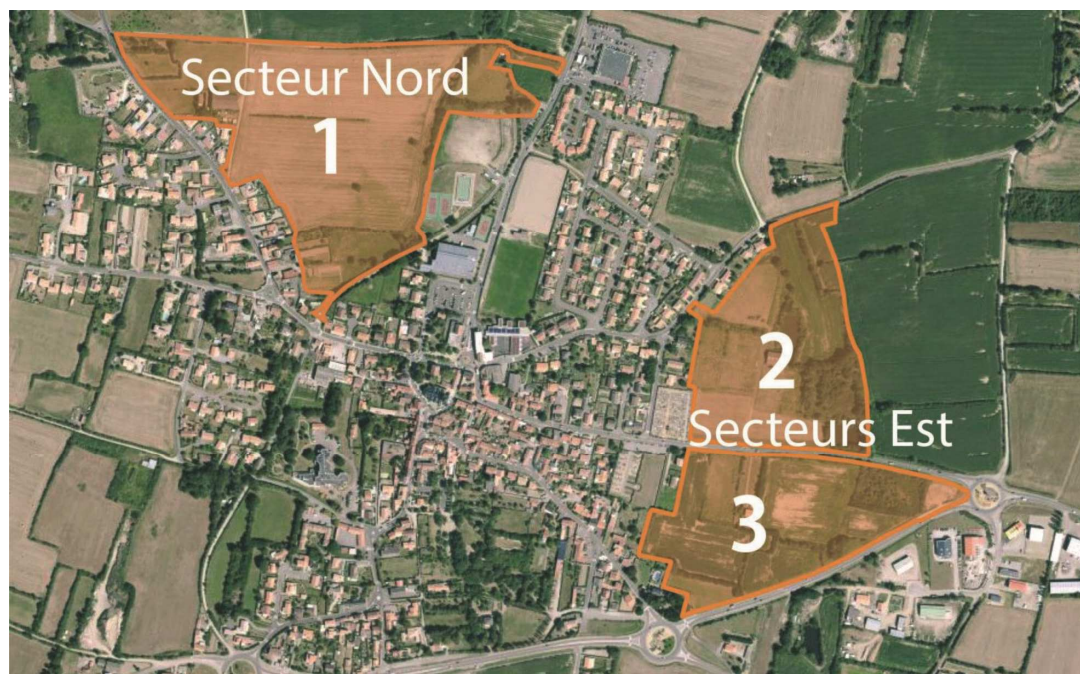
PROJET D'EXTENSION DU CENTRE-BOURG

ZAC MULTISITES

NOTE EN REPONSE

A L'AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE DU 23 NOVEMBRE 2015

SUR LE PROJET DE CREATION DE LA ZAC



MAITRISE D'OUVRAGE

Commune de la PLAINE-SUR-MER

MAITRISE D'OEUVRE

Paysages de l'Ouest – Urbanisme et Paysage – Mandataire
Théma Environnement – Environnement

Décembre 2015

PRISE EN COMPTE DE L'AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE DANS LE PROJET DE ZAC

Les observations formulées par l'autorité environnementale (avis du 23 novembre 2015) sur la qualité de l'étude d'impact et sur la prise en compte de l'environnement par le projet ont nécessité d'actualiser et de mettre en cohérence certains éléments de la notice de présentation de la ZAC.

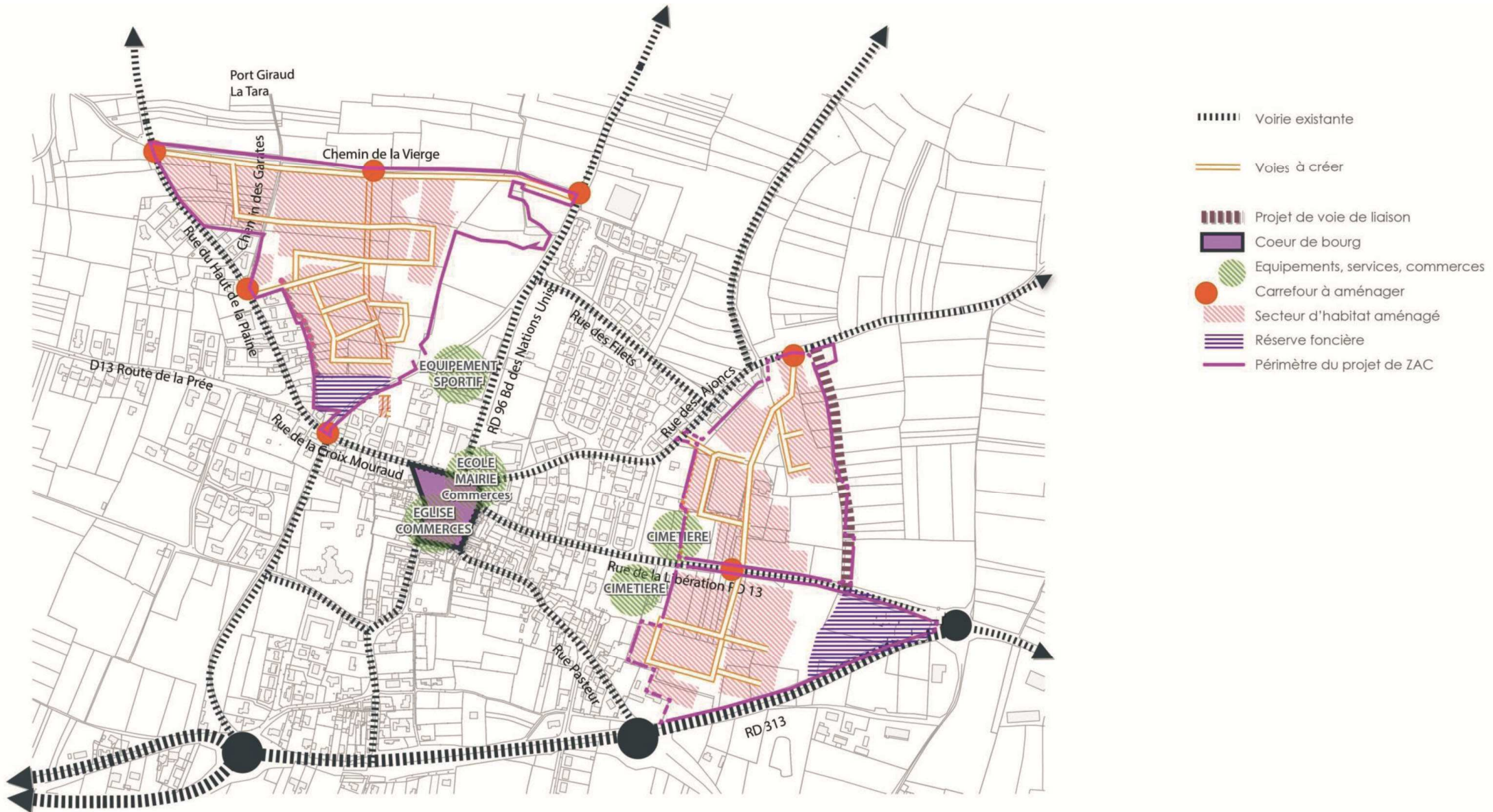
Les réponses apportées à ces observations sont détaillées ci-après et constituent ainsi un document annexe à la notice de présentation comprise dans le dossier de création de la ZAC. Ce document annexe sera pris en compte dans les études ultérieures du projet de la ZAC et notamment dans la phase ultérieure opérationnelle, dite phase de réalisation.

■ QUALITE DU DOSSIER

➤ Incohérences et imprécisions soulevées dans le dossier

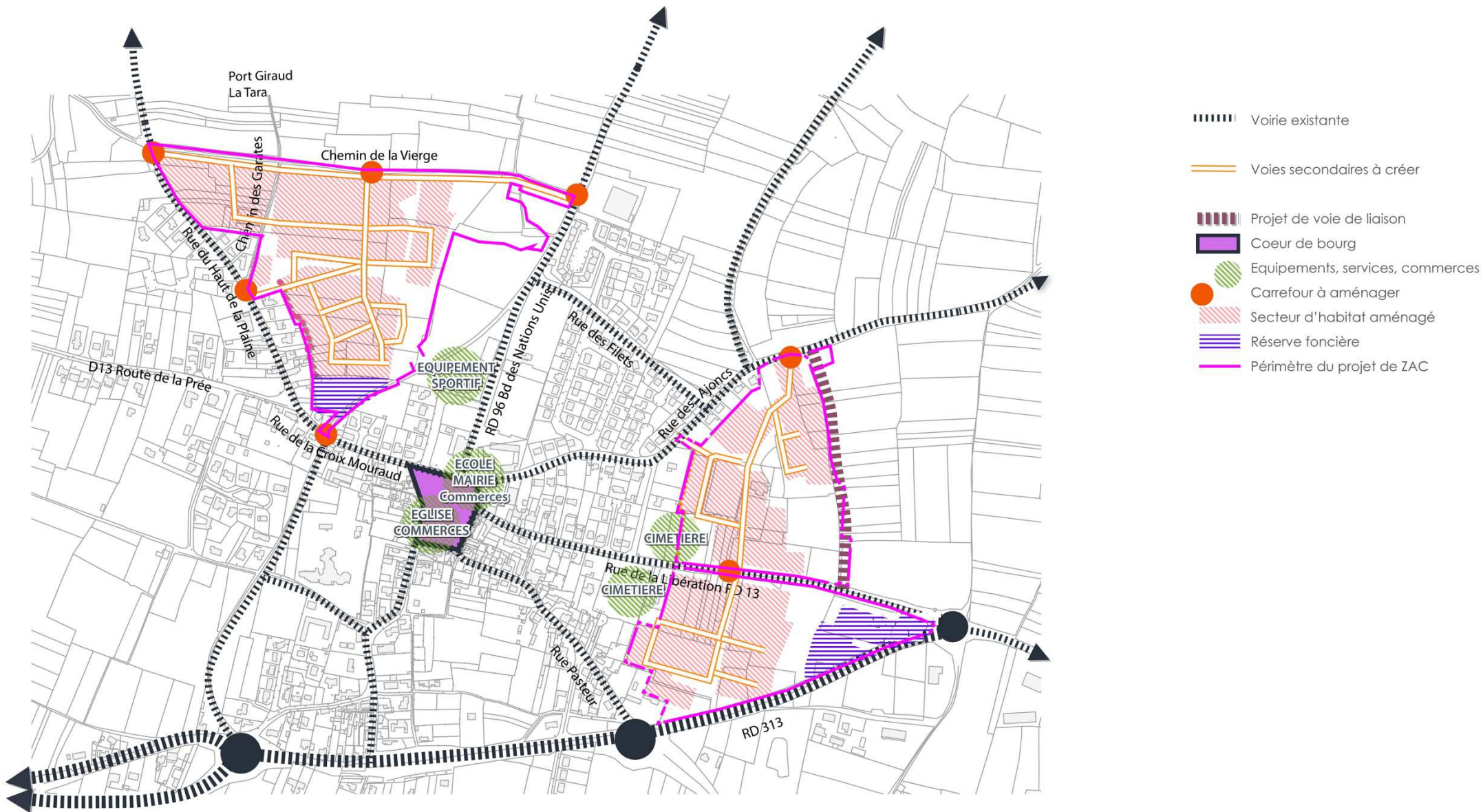
Suite aux remarques de l'autorité environnementale concernant la représentation graphique insatisfaisante des réserves foncières et des éléments naturels à préserver, les cartes des pages 14 et 39 de la notice de présentation ont été modifiées pour assurer une meilleure compréhension du projet.

Carte de la page 14 de la notice de présentation



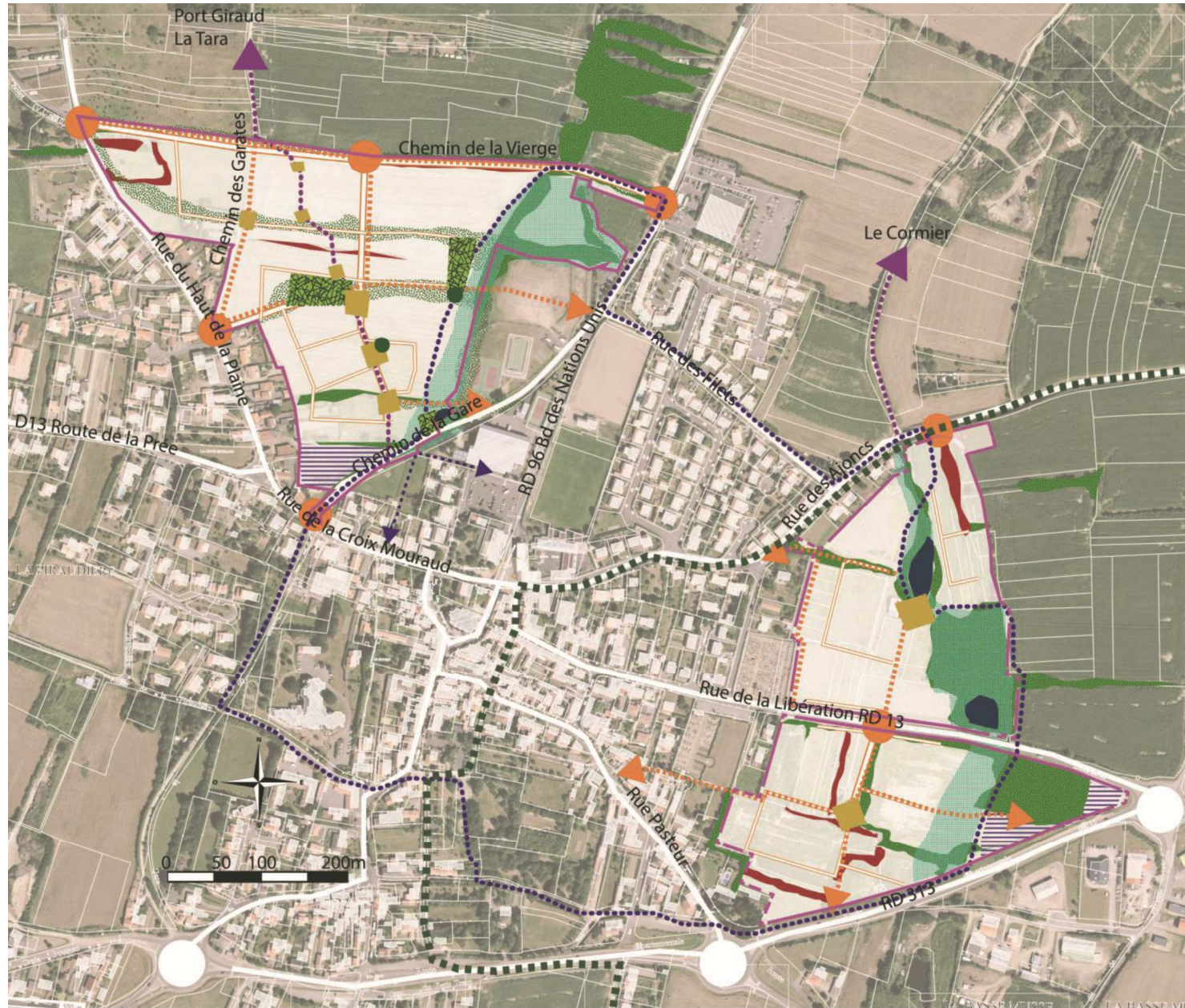
Paysages de l'Ouest – Septembre 2015

Carte de la page 14 de la notice de présentation modifiée suite aux remarques de l'autorité environnementale















Paysages de l'Ouest – Décembre 2015

Carte de la page 39 de la notice de présentation : Principe indicatif de trame verte et bleue

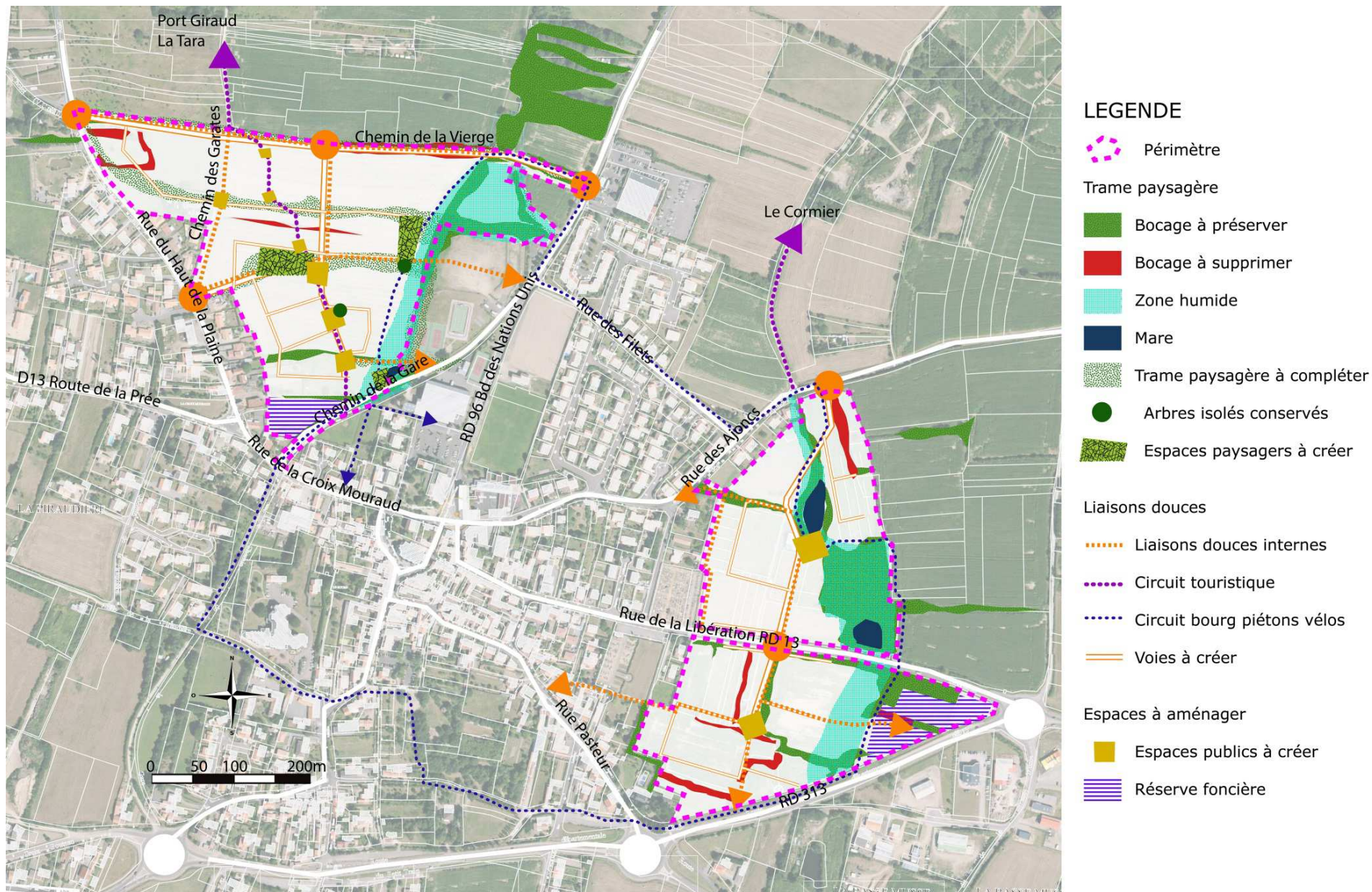


LÉGENDE

-  Périmètre
- Trame paysagère
 -  Bocage existant
 -  Bocage supprimé
 -  Zone humide
 -  Mare
 -  Trame paysagère à compléter
 -  Arbres isolés conservés
 -  Espaces paysagers à créer
- Liaisons douces
 -  Liaisons douces internes
 -  Circuit touristique
 -  Circuit bourg piétons vélos
 -  Voies à créer
 -  Vélocéan
- Espaces à aménager
 -  Espaces publics à créer
 -  Réserve foncière

Paysages de l'Ouest – Septembre 2015

Carte de la page 39 de la notice de présentation modifiée suite aux remarques de l'autorité environnementale



Principe indicatif de trame verte et bleue – Paysages de l'Ouest – Décembre 2015

■ INTEGRATION DE LA ZAC - GESTION ECONOMIQUE DE L'ESPACE

➤ Incohérence entre le périmètre de la ZAC et le périmètre des Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) a été établi alors que le plan d'aménagement de principe et la définition du périmètre exact de la ZAC n'étaient pas encore aboutis. Une incohérence existe ainsi entre le projet de création de la ZAC et les OAP « Nord Bourg » et « Est bourg » du PLU.

Une procédure de modification du PLU sera lancée en début d'année 2016 avec une approbation envisagée pour la fin 2016. Elle sera l'occasion de corriger cette incohérence.

➤ Respect des objectifs de densité

Suite à la procédure de modification du PLU qui sera lancée en 2016, le périmètre des OAP prendra en compte celui de la ZAC. Ainsi le respect de la densité de 20 logements/ha devra être observé au regard du périmètre de la ZAC (24,1 ha).

Au stade du dossier de création de la ZAC, la densité du projet est appréciée au regard du nombre de logements et des surfaces à déduire indiquées au PLU, dans lequel il est noté : « la densité minimale imposée, porte uniquement sur les parties réellement aménageables de l'opération, c'est-à-dire, hors zone humide inscrite en tant que trame verte de l'opération, hors voiries existantes incluses dans le périmètre de zones AU, hors emprises importantes prévues au sein des secteurs Nord et Sud pour du stationnement ».

Egalement, le projet d'aménagement de la ZAC tient compte des préconisations du PLU concernant la préservation de la trame verte et bleue en place sur ces secteurs en périphérie du bourg et intègre le maillage bocager et les ensemble boisés à conserver.

Ainsi, la prise en compte de l'ensemble des contraintes d'aménagement et des potentialités paysagères du site a permis de définir des espaces aménageables représentant environ 74,6 % de la surface de la ZAC, soit environ 18 ha.

Le programme proposé comporte de façon indicative, environ 370 logements minimum répartis sur les deux sites :

- secteur Nord avec environ 190 logements sur environ 10ha,
- secteur Est avec environ 180 logements sur environ 8ha.

Aussi la densité de 20 logements/ha sur l'ensemble de la ZAC est respectée. Elle est cohérente et compatible avec le PLU.

➤ Ouverture à l'urbanisation des zones 2AU

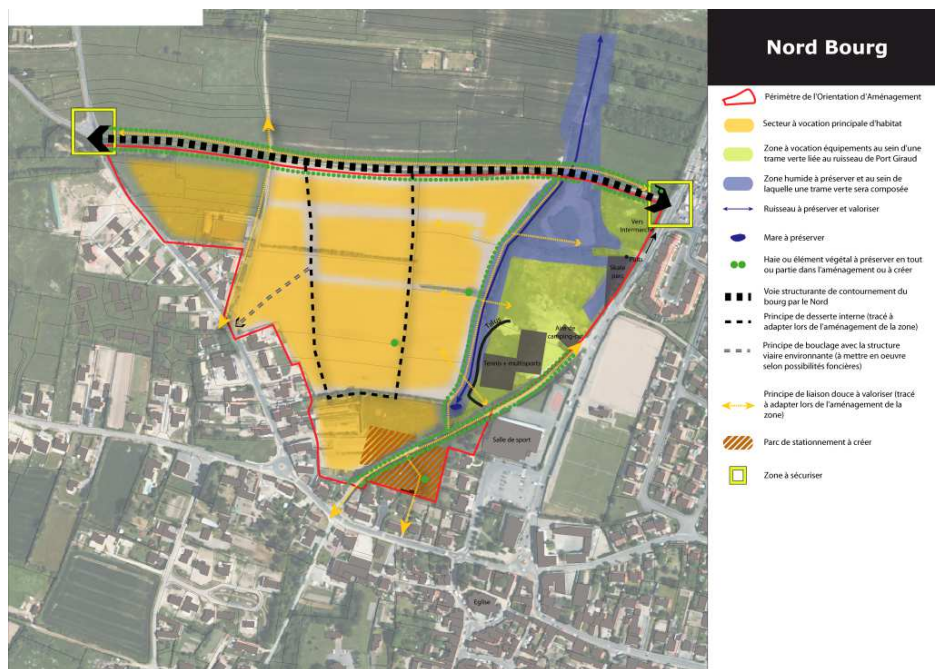
Conformément aux exigences du code de l'urbanisme, l'ouverture des zones 2AU sera justifiée dans le cadre d'une procédure de modification du PLU. En effet, suite à l'établissement du dossier de réalisation, une procédure de modification du PLU sera envisagée pour les zones 2AU où la maîtrise foncière aura été acquise.

■ **MILIEUX NATURELS ET PAYSAGE**

➤ Mesures prises pour préserver les éléments paysagers identifiés dans les OAP

Un certain nombre de principes définis dans les OAP sont pris en compte dans le projet de ZAC :

- préservation et mise en valeur des zones humides ;
- préservation ou création en tout ou partie dans l'aménagement d'une haie ou d'un élément végétal.
-

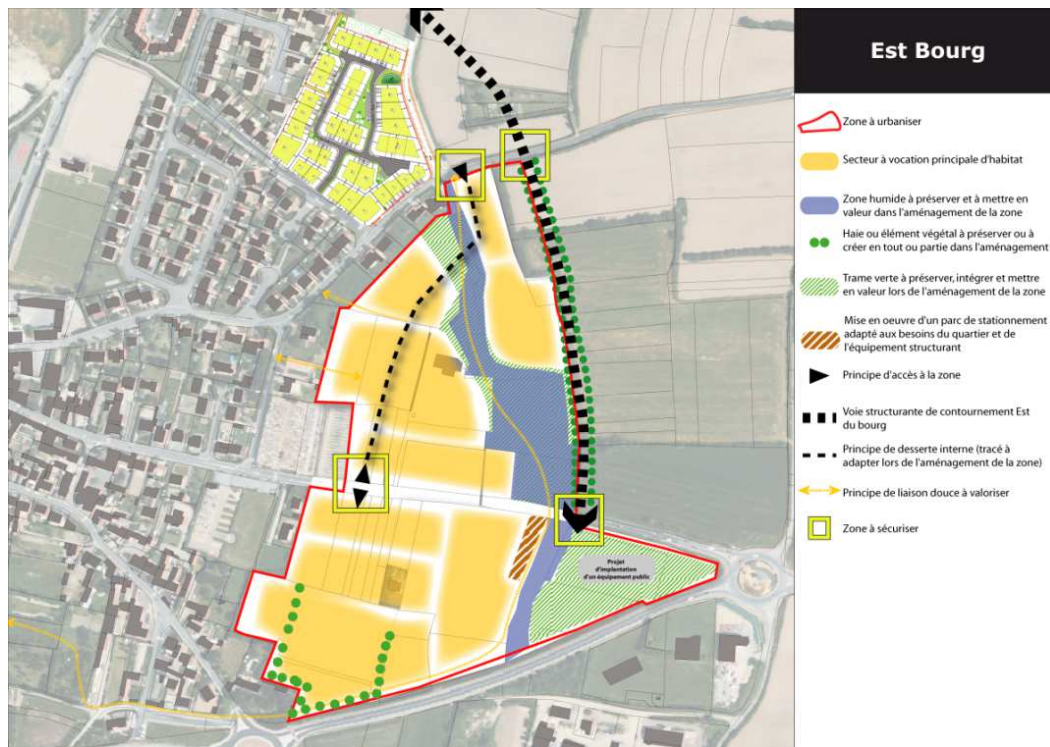


Orientation d'aménagement et de programmation « Nord Bourg »
Extrait du PLU approuvé le 16/12/2013

Dans le secteur nord, l'OAP indique une haie ou un élément végétal à préserver ou à créer en tout ou partie de part et d'autre du chemin de la Vierge. Chemin qui sera élargi dans le projet de la ZAC, ce qui impactera partiellement les haies présentes sur le linéaire (cf. figure 33 *Occupation des sols*, p. 95 de l'étude d'impact). A ce stade, il est prévu de replanter une haie uniquement sur la frange nord de la future voie dans la mesure où les habitations bénéficieront d'accès directs sur la voie côté sud.

Le chemin de la Vierge a été privilégié comme principe d'accès nord de la ZAC afin de garantir un accès aisé depuis la voie structurante du Boulevard des Nations Unies (RD 96) et une bonne connexion à la trame viaire existante. De plus, le choix de ce chemin est justifié par la volonté de desservir la ZAC tout en préservant les espaces agricoles au nord et la prairie humide au sud et tout en évitant de traverser des cours d'eau et la zone d'équipement sportif au sud.

Enfin, il est également prévu de conserver la haie de part et d'autre du chemin de la Gare conformément à l'OAP.



Orientation d'aménagement et de programmation « Est Bourg »
Extrait du PLU approuvé le 16/12/2013

Dans le secteur Est, la trame verte (bosquet et haies) sera en grande partie préservée. La zone humide sera également préservée et étendue entre le futur équipement et le secteur d'habitat au sud de la rue de la Libération.

De plus, des haies seront préservées et/ou replantées dans la partie sud notamment en bordure de la RD 313.

➤ Compatibilité avec le SDAGE du bassin Loire-Bretagne

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) révisé a été approuvé par arrêté du préfet coordonnateur du bassin Loire-Bretagne le 18 novembre 2015 pour la période 2016-2021 dans la continuité du SDAGE 2010-2015. Le débit de fuite considéré pour les bassins de rétention est compatible avec le débit de fuite spécifique (3 l/s/ha) préconisé par le SDAGE 2016-2021.

Impact sur les zones humides

La démarche « Eviter-Réduire-Compenser » a été respectée dans la conception du plan de composition suite à l'identification des zones humides dans le cadre des études préalables.

Cette démarche est la suivante :

1. Éviter l'impact de l'aménagement sur les zones humides en veillant à leur protection et à leur gestion afin de préserver leurs fonctionnalités.
2. Réduire l'impact des aménagements afin de conserver en partie les zones humides et leurs fonctionnalités.
3. Compenser l'impact des aménagements sur les zones humides détruites par la création, la restauration ou la reconstruction de zones humides dégradées, de fonctionnalité équivalente.

La quasi-intégralité des 3,3 ha de zones humides identifiées sur les deux sites sera ainsi préservée. Des mesures seront mises en œuvre pour maintenir leur alimentation en eau et une gestion adaptée de ces espaces sera respectée par la commune.

Le projet est susceptible d'interférer avec environ 450 m² de zones humides en raison du franchissement des cours d'eau par la voirie :

○ élargissement du chemin de la Vierge susceptible d'impacter 200 m² au niveau du ruisseau de Port Giraud ne pouvant être évité dans la mesure où deux véhicules ne peuvent aujourd'hui se croiser et qu'il s'agit d'un point d'accès principal au secteur nord depuis le boulevard des Nations Unies.

Les milieux concernés sont les suivants :

- côté sud : une haie et le ruisseau de Port Giraud qui s'apparente, en bordure du chemin, à un fossé. L'impact sur les fonctionnalités de cette zone humide peut être considéré comme très faible d'autant plus que la prairie humide ne sera pas affectée au sud.
- côté nord : l'extrémité d'un boisement (sureaux, ormes) et un émissaire affluent du ruisseau de Port Giraud.

○ franchissement du ruisseau des Grenouilletts afin de permettre un accès aisé à l'extrémité nord-est du secteur est et éviter le transit des véhicules par la rue Corticholet et la rue des Ajoncs. Les abords du cours d'eau, côté ouest, sont occupés par une prairie de type mésophile qui ne présente pas véritablement de caractère humide (cf. figure 35 *Cartographie des habitats* de la page 108 de l'étude d'impact). La fonctionnalité biologique apparaît ainsi limitée. Il est également prévu au titre d'une mesure compensatoire, la restauration et la gestion sur le site d'une zone humide dégradée de 7 450 m² sur le secteur est (cf. pages 289 à 291 de l'étude d'impact).

Il convient de rappeler que les emprises précises nécessaires dans ces secteurs ne sont pas à ce stade définies. Les études ultérieures prendront en compte ce point de façon à réduire autant que possible les emprises.

■ RISQUE DE POLLUTION DES SOLS

Le diagnostic de pollution des sols n'a pu être réalisé au droit de l'ancienne exploitation maraîchère dans le secteur est de la ZAC en raison de l'absence de maîtrise foncière des terrains par la collectivité.