



Mission régionale d'autorité environnementale

Pays-de-la-Loire

**Avis délibéré de la Mission régionale
d'autorité environnementale des Pays-de-la-Loire
Révision générale du plan local d'urbanisme (PLU)
de SAINT-ANDRÉ-DES-EAUX (44)**

n°MRAe 2017-2798

Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

La Mission régionale de l'autorité environnementale de la région Pays de la Loire, s'est réunie par conférence téléphonique le 7 février 2018. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur la révision générale du PLU de Saint-André-des-Eaux (44).

Étaient présents et ont délibéré : Thérèse Perrin, et en qualité de membres associés Antoine Charlot et Vincent Degrotte.

Étaient excusées : Fabienne Allag-Dhuisme, Odile Stefanini-Meyrignac.

En application de l'article 9 du règlement intérieur du CGEDD chacun des membres délibérants cités 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.

* *

La direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) des Pays-de-la-Loire a été saisie par la communauté d'agglomération de la région nazairienne et de l'estuaire (CARENE) pour avis de la MRAe, le dossier ayant été reçu le 8 novembre 2017.

Cette saisine étant conforme à 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 le délai de 3 mois.

Conformément aux dispositions de l'article R. 104-24 du même code, la DREAL a consulté le délégué territorial de l'agence régionale de santé de Loire-Atlantique par courriel le 14 novembre 2017.

Après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit.

Il est rappelé ici que pour tous les plans et documents soumis à évaluation environnementale, une autorité environnementale désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage et du public.

Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du plan ou du document, il porte sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage, et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à permettre d'améliorer sa conception et la participation du public à l'élaboration des décisions qui portent sur celui-ci.

Les observations et propositions recueillies au cours de la mise à disposition du public sont prises en considération par l'autorité compétente pour adopter le plan, schéma, programme ou document.

Synthèse

Le présent avis porte sur l'évaluation environnementale de la révision générale du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Saint-André-des-Eaux (6 191 habitants au 1^{er} janvier 2017). Le conseil communautaire a arrêté le projet de révision générale du PLU le 3 octobre 2017. Ce PLU est soumis à évaluation environnementale du fait de la présence des sites Natura 2000 « Grande Brière et Marais de Donges ».

Les principaux enjeux identifiés concernent la consommation d'espace, et la bonne prise en compte des enjeux écologiques des espaces naturels liés aux marais et aux zones humides.

Avis sur la qualité des informations fournies

Dans sa structuration d'ensemble, le dossier de projet de PLU intègre les exigences des textes réglementaires relatifs à l'évaluation des incidences sur l'environnement des documents d'urbanisme et permet d'appréhender les enjeux environnementaux en présence. L'autorité environnementale relève toutefois des qualités inégales en matière notamment de productions cartographiques et le manque d'explication quant à la méthodologie mise en œuvre pour la définition de la trame bleue. Elle recommande de compléter les légendes de certaines cartographies ou d'améliorer la lisibilité de certaines d'entre elles en retenant une meilleure échelle de présentation.

Avis sur la prise en compte de l'environnement

La collectivité affiche sa volonté de modérer la consommation d'espaces naturels et agricoles et de préserver les secteurs à enjeux environnementaux de son territoire.

Le dossier met bien en avant la nécessité, dans une logique de consommation économe de l'espace et de limitation du mitage, de privilégier le développement de l'habitat sur le bourg et de limiter la constructibilité dans les hameaux. Il témoigne ainsi d'une nette évolution à la baisse de la consommation d'espace pour l'habitat par rapport à l'actuel PLU et la décennie passée, même s'il accompagne encore une forte croissance démographique. Toutefois, le maintien de la zone d'extension de la zone d'activités des Pédras sur le site des Tétras interroge quant au contexte de récentes ouvertures à l'urbanisation des zones économiques de la CARENE. La MRAe recommande d'apporter des éléments de justification supplémentaires quant à la nécessité du maintien de l'extension de la zone d'activités des Pédras.

Avis détaillé

L'ordonnance n° 2004-489 du 3 juin 2004, portant transposition de la directive 2001/42/CE du parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, a introduit la notion d'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement. Le décret n°2005-608 du 27 mai 2005 a complété le code de l'urbanisme par les articles R.104-1 et suivants, révisés par le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015.

La procédure d'évaluation environnementale, diligentée au stade de la planification, en amont des projets opérationnels, vise à repérer de façon préventive les impacts potentiels des grandes orientations du document d'urbanisme sur l'environnement, à un stade où les infléchissements sont plus aisés à mettre en œuvre. Elle vise aussi à assurer une meilleure transparence du cadre décisionnel. Elle doit contribuer à une bonne prise en compte et à une vision partagée des enjeux environnementaux.

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 de la révision générale du PLU de Saint-André-des-Eaux (article L.104-2 du code de l'urbanisme), la commune comportant un site Natura 2000 sur son territoire.

1 Contexte et présentation du projet

Saint-André-des-Eaux est une commune adossée à la Brière, située à une dizaine de kilomètres de Saint-Nazaire, la Baule et Guérande. Elle est comprise dans le Parc Naturel Régional de Brière. Elle appartient à la presqu'île guérandaise et fait partie de la Communauté d'agglomération de la Région Nazairienne et de l'Estuaire (CARENE) regroupant 10 communes. Elle est concernée par le schéma de cohérence territoriale (SCoT) de la métropole Nantes-Saint-Nazaire et par l'élaboration en cours du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la CARENE, concomitante à celle du plan climat et du plan de déplacement urbain.

Le territoire communal est marqué par une double influence : celle du marais de Brière d'une part avec un patrimoine identitaire marqué s'exprimant tant dans le paysage que l'environnement ou l'architecture, celle du développement rétro-littoral ensuite, marquée par une dynamique économique et démographique du bassin de vie guérandais et nazairien.

La population de la commune compte 6 191 habitants (recensement INSEE au 1^{er} janvier 2017) pour une superficie d'environ 2 470 ha.

La révision générale du PLU a été prescrite par délibération du conseil municipal en date du 26 octobre 2015.

La commune s'étend au sein du bassin versant de la Brière au relief peu marqué et présente un paysage agricole bocager relativement homogène, offrant des espaces semi-ouverts délimités par un maillage de haies arborées de qualité. Elle est concernée par la présence d'espaces naturels d'intérêts écologiques et paysagers liés au marais de Grande Brière dont l'intérêt est reconnu au travers des zones d'intérêts écologique faunistique et floristique (ZNIEFF) et du site Natura 2000 « Grande Brière, Marais de Donges et du

Brivet » au titre de la Directive Oiseaux. Une partie de la zone de marais de la commune fait par ailleurs partie du site inscrit de la Grande Brière. Enfin, la commune est concernée par la directive territoriale d'aménagement (DTA) de l'Estuaire de la Loire, avec des espaces naturels sites et paysages reconnus à « fort intérêt patrimonial ».

Elle est soumise à plusieurs types de risques naturels : le risque d'inondation, la commune est concernée par l'atlas des zones inondables (AZI) de la Brière et, dans une moindre mesure, le risque de retrait et gonflement des argiles et le risque sismique.

Un captage d'eau potable fait l'objet de périmètres de protection.

La commune possède des éléments architecturaux patrimoniaux, dont font partie la Croix de Brangouré et le Mehnir à Cupules de Coicas.

Les orientations générales du projet de PLU, telles qu'elles sont présentées dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD), se déclinent selon les axes suivants :

- préserver l'identité tant naturelle qu'agricole de la commune, dans sa richesse et sa diversité,
- renforcer l'attrait du bourg en veillant à maintenir la variété des quartiers et la mixité sociale et générationnelle,
- accompagner le développement de l'offre de services et la dynamique économique, tant commerciale, touristique, artisanale qu'industrielle.

Le rapport de présentation ne précise pas comment l'élaboration du PLU de Saint-André-des-Eaux s'articule avec les réflexions en cours pour le PLUi de la CARENE.

2 Analyse du caractère complet et de la qualité des informations contenues dans le rapport de présentation

Le rapport de présentation est organisé en sept chapitres. Après des propos liminaires, il délivre un diagnostic territorial, puis une analyse des capacités de densification et de mutation des espaces, l'analyse de l'état initial de l'environnement, l'explication des choix retenus, l'évaluation environnementale et le résumé non technique.

Sur le plan formel, le rapport de présentation intègre les exigences des textes réglementaires relatifs à l'évaluation des incidences sur l'environnement des documents d'urbanisme. L'autorité environnementale relève toutefois les qualités inégales en matière de production cartographique pour l'ensemble des pièces du dossier. Cet élément a un impact important sur la compréhension du rapport, notamment au niveau de la prise en compte de l'environnement.

Le dossier est également constitué du PADD, d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP), d'un règlement (écrit, graphique), du diagnostic patrimonial du CAUE¹ et d'annexes.

1 Le CAUE (conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement) est un organisme investi d'une mission d'intérêt public, né de la loi sur l'architecture du 3 janvier 1977. Il a pour objectif de promouvoir la qualité de l'architecture, de l'urbanisme et de l'environnement dans le territoire départemental.

Les OAP et le règlement graphique appellent les mêmes remarques que le rapport de présentation en termes de formalisation, notamment quant à l'absence de légende. À titre d'exemple la légende du règlement graphique ne reprend pas l'intitulé des différents zonages, ce qui s'avère problématique pour la compréhension des plans fournis.

La MRAe recommande de compléter les légendes, les échelles et les titres des cartographies sur l'ensemble du dossier de PLU.

2.1 L'articulation du PLU avec les autres plans et programmes

Ce point est abordé spécifiquement dans le chapitre 1 du titre V relatif aux explications des choix retenus. Ce chapitre est ciblé sur le SCoT de la métropole Nantes – Saint-Nazaire, le plan local de l'habitat (PLH), le plan de déplacement urbain (PDU) de la CARENE, et le plan climat énergie territorial (PCET) de la CARENE. Pour ces derniers, au-delà des principales orientations de ces documents, il s'attache à préciser dans quelle mesure et comment le projet de PLU leur est compatible ou en tient compte.

Le schéma de cohérence territoriale (SCoT) de la métropole Nantes – Saint-Nazaire est intégrateur sur son périmètre des autres politiques sectorielles environnementales. Il est donc légitime pour le rapport de présentation de se dispenser d'un exercice de démonstration formelle de prise en compte ou de compatibilité du PLU avec la plupart des plans programmes à portée environnementale approuvés antérieurement au SCoT.

La MRAe relève toutefois que le dossier évoque, d'ailleurs de manière assez inégale, plusieurs de ces documents au sein de l'état initial : plan de gestion des risques inondation (PGRI), schéma directeur d'aménagement des eaux (SDAGE) 2016–2021, schéma d'aménagement des eaux (SAGE) Estuaire de la Loire, schéma régional de cohérence écologique (SRCE) des Pays de la Loire, directive territoriale d'aménagement (DTA) de l'Estuaire de la Loire ou encore charte du parc naturel régional (PNR) Brière. Une présentation homogène de ces documents, regroupée au sein d'un même chapitre, permettrait au lecteur de mieux en appréhender les orientations et leur caractère structurant pour le territoire.

2.2 L'état initial de l'environnement

L'état initial aborde l'ensemble des thématiques attendues et met notamment en évidence les richesses patrimoniales paysagères et naturelles du territoire. Il permet ainsi de cerner le territoire et ses grands enjeux environnementaux.

Toutefois, l'autorité environnementale souligne ici à nouveau la faiblesse de certaines cartographies présentées.

Trame verte et bleue

Pour la définition de la trame verte et bleue (TVB), le PLU s'appuie sur le SRCE, sur la DTA, sur le SCoT et sur la charte du PNR. Il ajuste les données issues des documents supra communaux en intégrant des données ou investigations complémentaires. On citera notamment la compilation de l'ensemble des inventaires des zones humides déjà réalisés (cf. ci-après), ou les inventaires de terrain ayant permis l'identification des haies et boisements. Ces derniers ont permis de recenser 207 ha de boisements remarquables et 68,08 km de haies bocagères de qualité.

La méthodologie retenue pour la définition des haies remarquables est définie au rapport de présentation. Par contre, s'agissant des zones humides, le dossier renvoie, en page 141, le lecteur aux annexes pour connaître les détails des différents inventaires déjà réalisés². Or, le dossier reçu par l'autorité environnementale ne comporte pas ces annexes.

La MRAe recommande de joindre en annexe la méthodologie et le détail des résultats des inventaires menés.

La trame verte et bleue de la commune se caractérise par la présence de nombreuses zones humides, les marais de Brière, et la présence d'un bocage intéressant.

Paysage

La description des unités paysagères est fondée sur l'utilisation des données de l'atlas des paysages de la Loire-Atlantique (2011). La quasi-totalité du territoire communal fait partie de la Presqu'île guérandaise, les secteurs de marais appartiennent à l'unité paysagère des grands marais. La charte paysagère du PNR définit quant à elle le territoire communal comme un paysage de bocage « *avec une distinction entre le bocage péri-urbain et le bocage touristique* »³.

L'analyse du paysage menée à l'échelle communale distingue 4 sous-entités paysagères que la cartographie insérée page 107 permet d'illustrer.

Le paysage est également analysé sous l'entrée milieu urbain, avec l'analyse du développement de l'urbanisation du bourg, laquelle revient largement sur la ZAC multi-sites en cours de réalisation, son programme de 385 logements et son phasage en 3 étapes opérationnelles, et présente une analyse spécifique sur les hameaux accroissant le phénomène de mitage. Ces derniers ont connu un fort développement sur la décennie passée (30 à 40 % de l'urbanisation totale). Ils sont définis en fonction de leur aire d'influence : influence de la partie agglomérée, influence du marais de Brière, influence du golf. Cette typologie sert ensuite à définir le niveau d'évolution permis dans ces écarts par le projet de PLU.

Le patrimoine historique et remarquable de la commune est rapidement évoqué. La commune est concernée par le site inscrit de la Grande Brière pour une moitié nord. Elle compte 2 monuments historiques : la Croix de Brangouré et le Menhir à Cupules à Coicas. Si la commune a fait réaliser par le CAUE une étude pour identifier le patrimoine bâti remarquable, le rapport n'en reprend pas une synthèse. Il renvoie simplement le lecteur à la lecture de l'étude en annexe.

2 Inventaire des zones humides de la CARENE de 2011 mené par le cabinet HARDY, étude menée en 2016 par Efétudes sur le secteur de Ranlieu ou encore étude menée par BIOTOP pour la CARENE au niveau des zones 2AUB de Chateauloup et l'Espace du Marais

3 La charte identifie 7 unités paysagères : marais indivis, marais privés, bocage tourné vers le marais, bocage tourné vers les terres, bocage périurbain, bocage touristique, bassin du Mès.

Risques et nuisances

L'ensemble des risques naturels auxquels est soumis le territoire communal est présenté.

Le risque principal est le risque inondation, reconnu par la présence de l'AZI du Marais de Brière. Le dossier souligne toutefois que les zones inondables ne concernent que des « *zones naturelles sans enjeu humain sur la commune* ».

Aucune des cartographies présentées (aléa sismique, retrait-gonflement des sols argileux, remontée de nappes, risque inondation) n'est légendée.

Une synthèse cartographique des risques, nuisances et servitudes constituant la « trame orange » de la commune est insérée page 170 avec un gradient en fonction du degré de nuisances. Là encore, la carte souffre d'une insuffisance quant à sa légende et à l'explicitation de la méthodologie retenue pour qualifier le niveau de nuisances, ce qui renvoie à la recommandation générique précédemment formulée.

2.3 L'explication des choix retenus

La justification des choix retenus est délivrée au sein du titre 5 du rapport de présentation. Cette partie, développée de façon claire, est relativement détaillée.

Le rapport revient ainsi sur les éléments qui ont conduit à établir le PADD, les OAP, à délimiter les divers secteurs U (urbains), AU (à urbaniser), A (agricoles), N (naturels) et argumente les choix des diverses dispositions réglementaires retenues pour encadrer le droit des sols.

Le PLU est bâti sur une hypothèse de croissance démographique annuelle moyenne d'environ + 2 %, soit légèrement en deçà de la période passée (2,7 % de 2009 à 2014). La commune a en effet connu une forte progression démographique s'expliquant par son passage de commune rurale à commune périurbaine de l'aire urbaine de Saint-Nazaire.

En accord avec les orientations du programme local de l'habitat et avec le SCoT de la métropole Nantes - Saint-Nazaire, un objectif de production de 70 logements par an, soit 840 logements sur 12 ans a été défini. La population communale comptera alors 1 400 à 1 500 habitants supplémentaires d'ici 2030.

Le dossier souligne la nécessité, dans une logique de consommation économe de l'espace et de lutte contre le mitage, de privilégier le développement de l'habitat sur le bourg de Saint-André-des-Eaux. Le dossier met ainsi en avant le travail réalisé sur les dents creuses à l'échelle de tout le territoire et l'optimisation du foncier dans l'enveloppe agglomérée pour y parvenir. Ainsi, autour de 90 % de la capacité d'accueil se situe dans l'enveloppe urbaine (dents creuses ou opérations de valorisation du foncier).

La constructibilité à vocation d'habitat dans les hameaux est encadrée de façon à ce qu'en préservant leur enveloppe existante de toute extension, leur capacité d'accueil ne dépasse pas les 10 %. L'encadrement est distinct selon les zones d'influence des hameaux (cf. détails en partie 3 du présent avis). Le projet marque une réelle rupture avec le développement passé, ce qu'il faut saluer. Ainsi, bien qu'affichant des densités moins ambitieuses dans les projets en périphérie du bourg, la commune passe de 50 ha consommés dans la décennie précédente à moins de 22 ha consacrés à l'habitat, soit une diminution de 56 %. (cf. partie 3 du présent avis sur les incidences du PLU quant à la consommation d'espace).

Le choix du maintien de l'extension de la zone d'activités économiques des Pédras sur le secteur des Tétrás, d'une surface de 19 ha appelle plus de questions quant à une gestion économe de l'espace (cf. partie 3 du présent avis).

2.4 L'analyse des incidences prévisibles de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement, et des mesures pour les éviter, les réduire et les compenser

L'analyse des incidences a pour objet d'identifier les effets bénéfiques et potentiellement dommageables du projet de PLU, afin le cas échéant de pouvoir les corriger par la recherche, prioritairement, de mesures d'évitement, de réduction et, à défaut de solution satisfaisante, de compensation.

En l'espèce elle se présente, en titre 6, par une présentation assez synthétique des impacts du projet de PLU et des mesures sur chacune des grandes thématiques environnementales à enjeux sur le territoire : milieux naturels dont Natura 2000, eau et milieu aquatique, trame verte et bleue, paysage et patrimoine bâti, agriculture, climat, air et énergie, risques et nuisances (cf. infra, partie du présent avis pour les remarques sur le fond et par thématique qu'appelle le projet).

Les propos auraient mérité d'être complétés d'une synthèse sous forme de tableau permettant de mettre en regard les incidences attendues avec les mesures prises par le projet pour éviter, réduire ou compenser les incidences négatives.

L'évaluation des incidences Natura 2000 est développée au sein de ce titre. Comme évoqué supra, la commune est concernée par le site Natura 2000 « Grande Brière, Marais de Donges et du Brivet ». Le dossier précise que l'ensemble de ces espaces est inclus en zone naturelle Nn, allant dans le sens d'une préservation complète des espaces classés Natura 2000, notamment au travers l'interdiction des affouillements des sols, les habitats d'intérêt communautaire recensés sur Saint-André-des-Eaux étant des zones humides. Elle conclut à l'absence d'incidences notable sur ces sites en raison notamment de l'éloignement des secteurs d'urbanisation ou encore de la préservation des zones humides, des boisements et bosquets, ce qui n'appelle pas d'observations de la MRAe.

2.5 Le résumé non technique et la description de la méthode employée pour l'évaluation environnementale

Le résumé non technique doit permettre de rendre accessible au public les éléments constitutifs du projet de PLU.

Au cas présent, il est développé en fin de rapport. Une présentation distincte permettrait de faciliter son accès pour le public. Il intègre l'essentiel des parties du rapport environnemental et comporte des illustrations cartographiques mais la lisibilité de certaines d'entre elles, n'est pas toujours totalement assurée, du fait de l'échelle retenue. La partie relative aux incidences du PLU sur l'environnement (évaluation environnementale) se réduit aux impacts sur la TVB, uniquement sous le prisme de cartographies et avec les limites évoquées.

La MRAe recommande de compléter la partie relative aux incidences du PLU sur l'environnement au sein du résumé non technique et de présenter ce dernier de façon

distincte du dossier, ou en tout début du rapport de présentation pour en faciliter son accès.

L'analyse des méthodes de l'évaluation environnementale est intégrée au sein du titre consacré à l'évaluation environnementale. Elle relate le caractère itératif de la démarche d'évaluation environnementale, le recours à l'outil SIG lors de la phase diagnostic afin de localiser, croiser et hiérarchiser les enjeux environnementaux du territoire communal, ou encore la réalisation de reconnaissance terrain. Si le rapport souligne que l'évaluation environnementale a été menée sur une version provisoire du projet, il précise toutefois que les modifications apportées entre cette version provisoire et la version arrêtée du projet ont pu être analysées du point de vue environnemental. Les auteurs de l'évaluation sont identifiés.

2.6 Les mesures de suivi

Le dispositif de suivi proposé s'avère limité, et se traduit par la définition de 10 indicateurs. Si les sources des données à mobiliser sont identifiées dans le tableau joint en page 290, ni un état zéro des indicateurs, ni les objectifs quantifiés ne sont fournis contrairement à ce qui est évoqué.

La MRAe recommande de compléter le dispositif de suivi en fournissant un état zéro et les objectifs quantifiés pour les indicateurs retenus.

3 Analyse de la prise en compte de l'environnement par le projet de PLU

3.1 Rythme de croissance, organisation et consommation de l'espace

Habitat

Le PADD affiche une volonté de recentrer l'urbanisation vers le bourg et de limiter le développement des hameaux en zone agricole et naturelle, ce qui est positif, notamment du point de vue des déplacements et de la consommation d'espace. Le dossier met ainsi en avant un objectif de réduction de 40 % de la consommation d'espace par rapport à la décennie passée (soit 2 ha/an contre 5 ha/an sur la décennie passée). Le dossier envisage la mobilisation des dents creuses et des logements vacants.

Pour répondre à l'objectif de production de 70 logements par an, soit un volume de 840 logements supplémentaires en 2030 - défini en cohérence avec le PLH et le SCoT-, le projet prévoit l'urbanisation de 21,6 ha, dont 5,71 ha restants au sein de la ZAC centre-bourg, le reste étant réparti sur les secteurs suivants au sein et en extension du bourg : Châteauloup est (3,5 ha), Châteauloup ouest (3,15 ha), l'Espace du Marais (5 ha), le Pré Allain (0,34 ha), les Frênes (0,85 ha), la Barbotte (0,47 ha), La Garenne (0,43 ha), Les Fosses Paviolles (0,82 ha) et la Métairie Neuve (1,29 ha).

La densité moyenne est de 24,5 logements par hectare (hors ZAC, cette dernière présentant une densité de 60 logements par hectare), avec une densité plus importante à proximité du centre bourg (30 logements par hectare), et plus faible en extérieur (20 à 25 logements par hectare).

Concernant les hameaux, la constructibilité à vocation d'habitat est encadrée de façon, à ce qu'en préservant leur enveloppe existante de toute extension, leur capacité d'accueil ne dépasse pas les 10 %. Cet encadrement est distinct selon les zones d'influence des hameaux. Ainsi, le secteur sous influence du Parc et de ses corridors écologiques est préservé de toutes nouvelles constructions de logements, les secteurs sous influence agglomérée et sous influence du Golf sont confortés par des constructions en dents creuses dont la constructibilité est encadrée afin de préserver le paysage.

Activités économiques

Le projet de PLU prévoit le maintien de l'extension de 19 ha de la zone des Pédras sur le site des Tétras, déjà prévue par le précédent PLU approuvé en 2007, sans qu'aucun projet n'émerge depuis. Ce maintien est justifié au dossier en anticipation d'une reprise économique de l'agglomération nazairienne. Le dossier souligne ainsi que le projet des Tétras s'inscrit dans la stratégie foncière de la CARENE qui est d'avoir deux parcs majeurs d'entrée d'agglomération, l'un à l'ouest Brais-Pédras, l'autre à l'est, Six Croix à Donges. Le maintien de cette extension interroge toutefois sur le besoin à court et moyen terme, dans un contexte de récentes ouvertures à l'urbanisation des zones économiques de la CARENE (Six Croix II, Cadréan, Providence, extension sud de Brais). Il serait pertinent de mettre en perspective le besoin à l'origine de ce projet d'extension avec les éléments de diagnostic recueillis dans le cadre de l'élaboration du PLUi de la CARENE en cours.

Dans une logique de gestion économe de l'espace, la MRAe recommande de réinterroger le besoin de surfaces et l'extension prévue pour l'accueil d'activités.

3.2 Espaces d'intérêt biologique et paysager

Le dossier met en avant que le projet s'est attaché à préserver les principaux réservoirs de biodiversité et les principales continuités écologiques présents sur le territoire communal. Une OAP thématique relative aux continuités écologiques est d'ailleurs mise en avant. Ces milieux naturels remarquables bénéficient d'un zonage Nn "naturel" protecteur. Les autres continuités écologiques, également supports de la fonctionnalité de ces milieux, sont intégrées en zones naturelles (au niveau des principaux cours d'eau notamment) ou agricoles afin de préserver les principales voies de déplacement empruntées par la faune.

L'évaluation des incidences au titre de Natura 2000 conclut à raison à l'absence d'incidences notables du projet vis-à-vis du site présent sur le territoire communal.

Les haies et boisements présentant un intérêt écologique et ou paysager sont identifiés sur les plans de zonage et préservés au titre des articles L.151-19 ou L.151-23 du code de l'urbanisme. Enfin, des éléments arborés et bocagers d'intérêt paysager et/ou écologique sont également préservés au sein des OAP.

Les zones humides font l'objet d'une trame idoine assortie de prescriptions adaptées sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme (superficie de 417 ha). Au PLU, les zones humides à protéger bénéficient d'un classement en zone N pour les zones humides liées au marais, en zone A pour les autres. Par exception, des zones humides recensées dans le cadre d'un inventaire réalisé sur la zone en 2017, sont concernées par la zone AU de Chateauloup. Cet inventaire a conduit à diminuer le périmètre précédent de la zone 2AU prévue. Toutefois, la zone proposée intègre une partie des zones humides qualifiées de plus ou moins dégradées. Comme relevé

précédemment, le PLU ne comporte pas la méthodologie de cet inventaire, ni ses résultats détaillés sur la zone, ce qui aurait permis de qualifier la fonctionnalité de ces zones humides. La commune précise que la surface ayant été revue à la baisse en raison de la présence de zones humides, la densité sur le secteur a été revue à la hausse, tout en dressant un protocole de valorisation et compensation des zones humides. L'OAP sur le secteur subordonne l'aménagement urbain à une compensation écologique surfacique et fonctionnelle de l'artificialisation des zones humides recensées sur le site (maintien en limite nord d'une « bande verte et bleue » intégrant à la fois des mesures de restauration de quatre mares existantes et de revalorisation des zones humides restantes et des mesures de gestion alternative des eaux pluviales du site et en prévoyant des mesures proportionnées de restauration de milieux naturels dégradés identifiées sur le territoire communal).

Au final, les espaces concernés par les extensions urbaines renferment à priori des milieux ordinaires, peu propices au développement d'une forte biodiversité, à l'exception du secteur de Chateauloup. Toutefois, le dossier ne présente pas le résultat d'éventuelles prospections naturalistes ou le détail de sondages pédologiques réalisés en anticipation de la phase opérationnelle sur ces secteurs.

3.3 Eaux pluviales et usées

Le territoire communal n'est actuellement pas couvert par un zonage d'assainissement, mais la CARENE, compétente en la matière, a planifié sa mise en œuvre. Il convient de rappeler que les zonages eaux usées doivent faire l'objet d'un examen préalable au cas par cas par la MRAe pour conclure quant à la nécessité de les soumettre ou de les dispenser d'évaluation environnementale. Pour mémoire, le zonage d'assainissement des eaux pluviales de la commune a quant à lui fait l'objet d'une dispense d'évaluation environnementale par décision en date du 1^{er} juin 2017.

Depuis 2012, les effluents de la commune sont traités sur le site intercommunal des Ecosières à Saint-Nazaire, d'une capacité de 102 000 équivalents-habitants (EH). La charge moyenne oscille entre 37 280 et 41 766 habitants selon les années. Les performances de traitement sont conformes. Si ponctuellement des pics de charge en entrée sont au-delà de la capacité nominale sur une journée, ces événements ponctuels sont notés comme sans conséquence sur le traitement des effluents et décorrélés du nombre de personnes raccordées au réseau d'assainissement. La qualité des rejets est notée comme conforme aux normes en vigueur.

Dès lors, compte-tenu de ces éléments la station dispose des capacités suffisantes pour traiter les effluents liés à l'urbanisation projetée.

En dehors des zones agglomérées raccordées aux réseaux d'eaux usées, les constructions relèvent de l'assainissement individuel, géré par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) et la CARENE depuis 2012. Le dossier n'intègre toutefois pas le bilan de fonctionnement de ce dernier. Or, le sujet de la conformité des installations d'assainissement autonome dans les écarts est important en raison des enjeux liés aux milieux des marais et aux zones humides associées.

3.4 Eau potable

Le périmètre de protection rapproché 2 de captage d'eau potable existant de Sandun situé à Guérande a été pris en compte par le projet de PLU. Ces périmètres valant servitudes d'utilité publique, leurs dispositions réglementaires s'imposent au PLU. La

préservation des milieux naturels protégés, des zones humides et des cours d'eau, à travers le zonage et le règlement, contribue à la protection des zones de captage.

3.5 Risques naturels, nuisances

Cette partie est relativement succincte.

Le territoire communal est concerné par l'atlas des zones inondables (AZI) de la Brière et du Brivet.

Le projet de PLU a intégré l'ensemble des zones inondables en les classant en zones naturelles Nn, agricole inondable (Ai) et économique (Uei) et elles font l'objet de prescriptions réglementaires. La MRAe souligne une incohérence avec le fait que l'état initial signale l'absence d'enjeu humain (biens et personnes) en zone inondable.

Un report des zones inondables sur le règlement graphique améliorerait l'identification des secteurs concernées par ce risque.

3.6 Changement climatique, énergie, mobilité

Au regard des enjeux particuliers relatifs à ce thème, compte tenu de la taille de la collectivité et de la spécificité du territoire fortement dépendant de l'automobile pour les déplacements, les principales dispositions dans ce domaine se traduisent par la mise en place de liaisons douces afin de faciliter les déplacements de proximité comme alternative à la voiture. Le projet intègre ainsi une OAP continuités douces matérialisant l'ensemble des continuités douces existantes sur le territoire, piétonnes et cyclables, ainsi que les continuités cyclables que la commune souhaite voir mises en place. Il est envisagé de relier les 3 ports sur le marais (Tréhé, Belot, La Chaussée Neuve) au bourg, ainsi que de relier dans le bourg les différentes polarités entre elles (zones des équipements vers les secteurs d'habitat actuels et futurs).

Sont ainsi matérialisées les continuités existantes et celles qui nécessitent d'être complétées pour permettre les connexions souhaitées. L'appréciation des incidences de ces projets n'est pas présentée dans le rapport. L'OAP précise toutefois que les installations, ouvrages et travaux d'aménagement dédiés aux cheminements piétonniers et cyclables pourront être autorisés s'ils présentent un caractère d'utilité publique ou d'intérêt général suffisant et sous la condition de la démonstration, pour ceux susceptibles d'atteinte à l'environnement, notamment aux zones humides et aux cours d'eau reportés au PLU, de l'absence d'alternatives avérées et de la mise en place de mesures compensatoires.

Nantes, le 7 février 2018

Pour la présidente de la MRAe des Pays-de-la-Loire,
la présidente de séance,

A blue ink signature, appearing to be 'Thérèse Perrin', written in a cursive style.

Thérèse Perrin