



Mission régionale d'autorité environnementale

**PAYS-DE-LA-LOIRE**

**Avis délibéré de la Mission Régionale  
d'Autorité environnementale des Pays-de-la-Loire  
de la modification n°4 du plan local d'urbanisme (PLU)  
de VUE (44)**

n°MRAe 2018-3433

# 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 vendredi 16 novembre 2018. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur la modification n°4 du PLU de Vue (44).*

*Étaient présents et ont délibéré collégalement : Fabienne Allag-Dhuisme, Odile Stefanini-Meyrignac, et en qualité de membres associés Antoine Charlot et Vincent Degrotte.*

*Était présente sans voix délibérative : Thérèse Perrin.*

*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 commune de Vue pour avis de la MRAe, le dossier ayant été reçu le 16 août 2018.*

*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 la Loire-Atlantique par courriel le 17 août 2018.*

*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 du maître d'ouvrage et du public.**

**Cet avis porte sur la qualité du rapport de présentation 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 et sur le site de la DREAL. Il est intégré dans le dossier soumis à la consultation du public.**

# Avis

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 de la modification n°4 du PLU de Vue, comprenant un site Natura 2000, (article R 104-8 du code de l'urbanisme).

## **1 Contexte, présentation du territoire, du projet de modification du PLU et de ses principaux enjeux environnementaux**

La demande de modification n°4 du PLU de Vue, portée par la commune, est destinée à ajuster et modifier les règlements écrits et graphiques du PLU.

Elle vise à :

- créer deux emplacements réservés pour un cheminement doux et pour une école,
- rectifier le périmètre de l'emplacement réservé (ER n°2) pour l'extension du cimetière passant de 2\_723 m<sup>2</sup> à 6\_558 m<sup>2</sup>,
- réduire une marge de recul le long de la RD 723 afin de faciliter la constructibilité de la zone d'activités de la Croix Marteau,
- modifier le règlement écrit en simplifiant pour les zones Ub et Uh les règles relatives aux hauteurs des clôtures, en définissant les caractéristiques des annexes et extensions, en supprimant une règle relative à l'éclairage public et en ajoutant des règles pour les logements de fonction,
- modifier les deux sous-zonages affectés à l'habitat et les équipements publics au sein de la zone 1AU (zone d'urbanisation à court terme) de la ZAC de « la Fontaine aux Bains » pour permettre la réalisation du complexe sportif, sans modification du périmètre de la ZAC.

Le choix d'implantation de la nouvelle école (ER n°12) pour une surface de 2 890 m<sup>2</sup> est motivé par la collectivité par la proximité de l'école privée, du centre-bourg, de la bibliothèque et de la maison des jeunes.

La création d'un cheminement pédestre sécurisé (ER n°13), en site propre, pour une surface de 3 005 m<sup>2</sup> permettra de relier les différents équipements localisés au sud de la RD 723 : les écoles publique et privée, la future salle de sport, la bibliothèque, la cantine et la maison des jeunes. Elle constituera également un point d'entrée supplémentaire de la ZAC de la Fontaine aux Bains.

Le changement de zonage au sein de la ZAC a pour objet la réalisation du complexe sportif en déplaçant la zone d'habitat à l'est et la zone d'équipements à l'ouest.

Pour la MRAe, les principaux enjeux environnementaux sont la biodiversité liée notamment à la présence de sites Natura 2000 et les risques d'inondation.

## **2 Analyse de la qualité des informations contenues dans le rapport et prise en compte de l'environnement par le projet de modification**

En préambule, la MRAe précise que cette partie concerne les remarques relatives à la modification du zonage interne de la ZAC de la Fontaine aux Bains, l'extension du cimetière, la diminution de la marge de recul de long de la RD 723 et l'analyse de la prise en compte de l'environnement dans la création des deux emplacements réservés relatifs à la création de la nouvelle école et au cheminement pédestre.

Les autres objets de la modification n°4 du PLU de Vue n'appellent pas d'observation particulière de la MRAe.

### **Diminution de la marge de recul au croisement des RD 723 et RD 58**

L'étude de projet urbain approuvé dans le cadre d'une modification du POS en 2000 et reprise au PLU de 2009, en application des dispositions prévues par l'article 52 de la loi n°95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement (dite loi Barnier), avait permis à la commune de justifier la réduction de la marge de recul de 75 m à 40 m.

Cette nouvelle réduction de la marge de recul à 25 m s'appuie sur un accord du Conseil départemental, sans qu'il soit fait référence à la compatibilité de cette mesure avec le projet urbain pré-cité en matière de prise en compte des nuisances, de la multifonctionnalité des espaces en particulier les mobilités douces, de la sécurité, de la gestion des eaux de pluie, de la qualité architecturale, urbanistique et paysagère.

Aussi, compte-tenu de l'absence d'éléments issus d'une étude de projet urbain intégrant cet abaissement de la marge de recul assortis d'une traduction des prescriptions retenues pour la mise en place dudit projet dans les articles concernés du règlement du PLU, il n'est pas démontré que cette évolution soit acceptable en termes de nuisances sonores possibles et de compatibilité avec le projet urbain envisagé.

### **Extension du cimetière**

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU en vigueur n'identifie pas cette évolution de la surface prévue pour l'extension du cimetière. De plus, le rapport de présentation de ce même PLU n'évoque que succinctement cet équipement.

***La MRAe recommande que le rapport de présentation soit plus explicite sur les modalités d'extension du cimetière envisagées par la modification du PLU.***

### **Projet de création de la nouvelle école**

Le PADD du PLU en vigueur s'est fixé pour objectif de prendre en compte les besoins en équipements notamment sportifs, socioculturels (salle polyvalente, terrains de sport) et

en services (pôle médical) dans le cadre de l'aménagement de la ZAC de la Fontaine aux Bains. Il est peu fait référence dans le PLU au projet de construction d'une nouvelle école.

Ce projet de construction mériterait donc d'être justifié davantage dans la présente modification, notamment au regard de l'évolution des besoins et /ou d'autres enjeux et de son articulation avec le projet de développement global de la commune tel qu'initialement envisagé dans le PLU en vigueur.

Le choix retenu pour la localisation de la future école en lien avec le projet initial envisagé dans la ZAC de la Fontaine aux Bains – qui prévoit une zone réservée aux équipements collectifs – et les équipements et aménagements existants ou prévus mériterait aussi d'être explicité.

La création de l'emplacement réservé (ER n°12) pour une nouvelle école concerne une zone naturelle d'intérêt écologique floristique et faunistique (ZNIEFF) de type 2, le site Natura 2000 de l'estuaire de la Loire et par des espaces reconnus par la directive territoriale d'aménagement (DTA) de l'estuaire de la Loire.

En outre, les parcelles concernées sont situées en bordure du ruisseau du Tenu. La moitié du terrain d'assiette de l'emplacement réservé est en zone inondable, dans le lit majeur exceptionnel de l'Acheneau défini dans l'atlas des zones inondables (AZI) du bassin versant du Lac de Grand-Lieu.

La démonstration de l'absence d'exposition des personnes à ce risque constitue un préalable indispensable pour envisager la réalisation de ce type d'équipement, a fortiori compte tenu du public ayant vocation à y être accueilli. Dans cette logique, l'implantation des bâtiments ne peut s'effectuer qu'en dehors de la zone inondable et les clôtures conçues de façon à faciliter l'écoulement des eaux en cas de crue.

Le rapport de présentation apporte comme justification principale pour ce projet que « *l'école se situe dans le secteur dont la vocation d'urbanisation est imminente* », visant ainsi l'urbanisation de la ZAC de la Fontaine aux Bains, située au sud de ce projet de nouvelle école et que « *cet équipement répondra aux besoins de la commune* », besoins notamment liés à la réalisation de cette ZAC.

Le rapport conclut également que ce projet d'école n'aura pas d'incidences sur le site Natura 2000 de l'estuaire de la Loire.

Cette conclusion n'est pas suffisamment étayée au vu de la localisation de ce projet dans ce site Natura 2000 et de la faible précision des mesures prévues par la commune.

***Au vu des secteurs à enjeux concernés par l'implantation du projet d'école, la MRAe recommande de :***

***— justifier le besoin de réaliser une nouvelle école et de localiser ce projet sur le site retenu au vu des forts enjeux environnementaux présents, et notamment de sa situation en partie en zone inondable, de motiver ce choix au regard d'éventuelles alternatives susceptibles de répondre aux besoins identifiés en termes de réduction d'impact sur l'environnement et de protection des populations ;***

***— réaliser un diagnostic écologique plus précis du site d'implantation de ce projet,***

***— analyser les incidences éventuelles sur les habitats et les espèces d'intérêt du site Natura 2000 ;***

***— proposer des mesures pour éviter, réduire ou le cas échéant, compenser les impacts sur l'environnement.***

### Projet de création d'un cheminement pédestre

Le PADD du PLU en vigueur s'est fixé comme objectif de poursuivre le développement des cheminements piétons et deux roues, notamment pour les scolaires, entre l'école et les équipements sportifs, dans le cadre de l'urbanisation de la ZAC de la Fontaine aux Bains.

La création de l'emplacement réservé (ER n°13) vise à relier les différents équipements localisés au sud de la RD n°723 notamment l'école publique et la bibliothèque.

Si cette intention s'avère vertueuse et s'inscrit en cohérence avec le PLU en vigueur, son articulation avec l'emplacement réservé n°12 fait défaut au dossier, dans l'hypothèse d'une construction de la nouvelle école qui s'effectuerait par substitution à l'école publique actuelle.

Ce chemin piétonnier traverserait des espaces naturels situés en zones humides, en zone naturelle d'intérêt écologique floristique et faunistique (ZNIEFF) de type 2, en site Natura 2000 et en espaces répertoriés par la directive territoriale d'aménagement (DTA) de l'estuaire de la Loire.

Le rapport de présentation précise par ailleurs, suivant les séquences de ce chemin, que les cheminements sont inexistant, difficilement praticables et traversent des fossés, des talus, des zones humides et des ruisseaux.

Le rapport conclut, sans réelle justification, que ce projet de liaison pédestre n'aura pas incidence ni sur les zones humides, ni sur le site Natura 2000 de l'estuaire de la Loire.

La commune affiche un objectif de « *prise en considération adaptée de la biodiversité afin d'en assurer l'impact le plus faible et du ruisseau du Tenu qui sera traversé* » sans préciser le type de mesures environnementales retenues, ce qui ne permet d'évaluer ni leur pertinence ni leur pérennité et leur réelle acceptabilité environnementale.

Cette liaison est projetée en secteur Nn (naturel) correspondant aux zones naturelles protégées dans lequel la réalisation de cheminements doux est possible sous réserve de la mise en place de mesures visant à en limiter l'impact.

Ainsi, en l'absence d'éléments au dossier relatifs à la nature des travaux envisagés et à la sensibilité des milieux, le projet de liaison douce mériterait d'être davantage explicité dans le dossier de modification.

Il doit également démontrer l'absence d'incidences engendrées par les travaux et aménagements et démontrer la prise en compte des problématiques d'intégration paysagère, de protection des haies et végétation existantes, des enjeux environnementaux (impact sur les zones humides, franchissement du Tenu).

***la MRAe recommande de mieux justifier la pertinence du tracé du cheminement pédestre projeté au regard des enjeux environnementaux, et de préciser l'éventuelle articulation du projet avec l'emplacement réservé n°12 (future école).***

### Modification du zonage au sein de la ZAC de la Fontaine aux Bains

La zone 1AU (zone d'urbanisation future à court terme) de la ZAC de la Fontaine aux Bains est divisée en deux sous secteurs : un zonage 1AUBz pour l'habitat et un zonage 1AULz destiné à réaliser des équipements publics.

La modification n°3 du PLU en vigueur, approuvée le 23 septembre 2014, a réduit la zone 1AULz (dont l'emplacement de la future école) au profit de la zone 1AUBz à vocation d'habitat.

La présente modification du PLU prévoit un nouveau changement de la répartition entre de ces deux zones à vocation d'habitat et d'équipement publics.

Le rapport de présentation apporte comme justification principale de ce changement de zonage qu'il « s'opère à périmètre constant au sein de la ZAC », ce qui n'est pas suffisant.

Le rapport conclut de nouveau, sans réelle justification, que ce projet n'aura pas d'incidence ni sur les zones humides et le Tenu, ni sur le site Natura 2000 de l'estuaire de la Loire.

Il n'explique pas non plus suffisamment la nécessité de modification géographique de la répartition entre la zone d'habitat et la zone d'équipements publics au sein de la ZAC de la Fontaine aux Bains.

Au-delà même de ce seul secteur 1AU, le dossier n'explique pratiquement pas comment les différentes évolutions envisagées vont influencer sur la logique d'organisation globale de la commune et en particulier au niveau des déplacements et liaisons urbaines vers le centre du bourg.

***Au vu de la localisation du projet de ZAC, la MRAe recommande de :***

***— rappeler les éléments contenus dans l'étude d'impact du dossier de réalisation de la ZAC de la Fontaine aux Bains (diagnostic écologique et paysager, incidences sur le milieu naturel et sur les habitats et les espèces d'intérêt du site Natura 2000, mesures pour éviter, réduire ou compenser les impacts sur l'environnement) ;***

***— préciser les impacts prévisibles de ce projet de changement de zonage sur le milieu naturel, et le paysage et les mesures environnementales envisagées.***

### **3 Conclusion**

La présente modification du PLU de Vue concerne plusieurs ajustements des règlements écrits et graphiques du PLU. La MRAe considère que ces évolutions sont significatives aux regards des enjeux environnementaux, sans que le rapport environnemental n'apporte de réelles justifications des choix retenus, notamment en ce qui concerne la répartition entre les secteurs d'habitat et les équipements publics.

Le PLU en vigueur s'est fixé pour objectifs de prendre en compte, les besoins en équipements et de poursuivre le développement des cheminements piétons et deux roues, en particulier pour les scolaires, en créant notamment deux emplacements réservés.

Le besoin de réaliser une nouvelle école et la localisation retenue mériteraient d'être mieux justifiés, en prenant en compte le risque inondation.

Malgré la présence de forts enjeux environnementaux, le rapport de présentation n'apporte pas suffisamment d'éléments concernant le diagnostic écologique du site d'implantation de ce projet, une analyse des incidences éventuelles sur le milieu naturel et le paysage et des propositions de mesures pour éviter, réduire ou compenser les impacts sur l'environnement.

Enfin, ce dossier n'apporte pas d'argumentaire satisfaisant permettant de conclure à l'« absence d'incidences notables sur le site Natura 2000 de l'estuaire de la Loire ».

Nantes, le 16 novembre 2018  
pour la la MRAe des Pays-de-la-Loire,  
la présidente de séance,



Fabienne ALLAG-DHUISME