



Mission régionale d'autorité environnementale

**Pays-de-la-Loire**

**Avis délibéré de la Mission Régionale d'Autorité  
environnementale des Pays de la Loire  
sur le projet de modification n°4 du  
plan local d'urbanisme (PLU)  
de SAINT-JEAN-DE-MONTS (85)**

n° : PDL-2019-4257

## Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

La MRAe<sup>1</sup> des Pays-de-la-Loire a donné délégation à Bernard Abrial, membre titulaire, en application de sa décision du 7 octobre 2019 portant exercice de la délégation prévue à l'article 17 du décret n°2015-1229 du 2 octobre 2015 modifié relatif au CGEDD, pour statuer sur la demande d'avis sur le projet de modification n°4 du plan local d'urbanisme (PLU) de Saint-Jean-de-Monts (85), les membres ayant été consultés le 19 novembre 2019.

En application de l'article 9 du règlement intérieur du CGEDD, 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 le 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 Saint-Jean-de-Monts pour avis de la MRAe, l'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçues le 22 août 2019.

Cette saisine étant conforme aux dispositions de 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 un délai de trois mois.

Conformément aux dispositions de l'article R. 104-24 du même code, la DREAL a consulté par courriel du 23 août 2019 l'agence régionale de santé des Pays de la Loire, qui a transmis une contribution en date du 23 septembre 2019.

En outre, la DREAL a consulté par mail du même jour le directeur départemental des territoires et de la mer de la Vendée, qui a transmis une contribution en date du 6 novembre 2019.

Sur la base des travaux préparatoires de la DREAL, et 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 de la personne responsable 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.**

1 Mission régionale d'autorité environnementale des Pays-de-la-Loire (MRAe).

# Synthèse

Le dossier de présentation de la modification du PLU de Saint-Jean-de-Monts intégrant l'évaluation environnementale appelle des évolutions significatives et des compléments.

En effet, si les impacts du projet ne semblent pas majeurs en matière de paysage et de milieux naturels, l'ouverture à l'urbanisation immédiate des secteurs 2AU concernés par la modification du PLU est cependant susceptible d'affecter les grands équilibres en matière d'habitat et de consommation d'espaces, et contradictoire avec la nécessité de favoriser la mobilisation préférentielle du potentiel identifié au sein de l'enveloppe urbaine.

Au regard de l'enjeu que constituent ces réserves foncières pour la commune, leur maintien en l'état donnerait le temps à la collectivité d'optimiser son projet de développement dans le cadre de l'élaboration de son futur PLU.

La MRAe recommande de revoir l'estimation des besoins en logements, de reconsidérer à la hausse la densité brute moyenne des opérations et de mobiliser prioritairement le potentiel foncier et bâti identifié au sein des enveloppes urbaines existantes.

La MRAe recommande également de compléter le dossier en matière de desserte et d'offre de mobilités pour les zones 2AU projetées et en matière d'engagement de performances énergétiques des futures constructions, notamment dans le domaine des énergies renouvelables.

La MRAe ne peut pas se prononcer sur la prise en compte des milieux naturels et de la biodiversité, faute d'éléments suffisants.

L'ensemble des recommandations figure dans l'avis détaillé ci-après.

# Avis détaillé

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 ou après examen au cas par cas de la procédure d'évaluation environnementale. La commune estime que la modification n°4 de son PLU relève obligatoirement de cette procédure en tant que commune littorale comportant des sites Natura 2000.

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

### 1.1 Contexte et présentation du territoire

La commune de Saint-Jean-de-Monts, qui compte environ 8600 habitants pour une surface de 6172 hectares, se situe sur le littoral vendéen au cœur du marais breton. Elle occupe un site de grande valeur sur les plans écologique<sup>2</sup> et paysager, et exposé aux risques littoraux.

Bien que la commune dispose d'une capacité d'accueil contrainte, elle est dotée d'un nombre de places d'hébergement touristique parmi les plus importants du territoire national<sup>3</sup>.

L'enveloppe urbaine, relativement étendue au regard du nombre d'habitants, se caractérise également par une interpénétration avec les milieux naturels et l'existence de secteurs d'urbanisation lâche.

### 1.2 Présentation du projet de modification du PLU

La présente modification du PLU, engagée le 1<sup>er</sup> juillet 2019, comporte 26 composantes :

- 19 ajustements du règlement écrit du PLU, visant à simplifier certaines règles et à en

2 La commune est concernée par la zone spéciale de conservation (ZSC) FR5212009 et les zones de protection spéciale (ZPS) FR5200653 Marais breton, baie de Bourgneuf, Ile de Noirmoutier et forêt de Monts, et ZPS FR5212015 secteur marin de l'île d'Yeu

3 Un article de presse récent (août 2019) indique que la population en haute saison est d'environ 100 000 habitants et que la commune présente une capacité officielle d'hébergement de 130 000 lits. <https://www.ouest-france.fr/pays-de-la-loire/saint-gilles-croix-de-vie-85800/vendee-de-9-000-100-000-habitants-le-defi-de-l-ete-saint-jean-de-monts-6470620>

améliorer la compréhension ;

- la suppression d'une zone d'urbanisation future 1AUe1 située à l'est de la zone d'activités des Clousis (secteur dit du Fer à cheval) au profit d'un zonage Nd L.146-6 naturel protecteur correspondant aux espaces remarquables au titre de la loi Littoral. La commune indique vouloir ainsi officialiser la suppression de cette zone, qui aurait disparu par erreur du plan de zonage lors de l'approbation courant 2018 d'une précédente modification du PLU ;
- le transfert de 2 secteurs mineurs enclavés zonés UC2 (à vocation de logement) en zone UL1 (à vocation de camping). Le premier secteur, de 10 270 m<sup>2</sup>, correspond à une emprise bâtie de camping existant. La modification a pour objet d'y conforter l'activité de camping. Le second secteur, de 5 400 m<sup>2</sup>, correspond à une enclave entre deux campings existants. La modification a pour effet de conforter l'activité de camping qui s'y est déjà pour partie développée, sans indication au dossier sur la régularité de cette occupation actuelle ;
- le transfert d'une zone UL1 de 1 840 m<sup>2</sup> en zone UC2 en vue d'une mise en cohérence avec l'existant. Le site est actuellement urbanisé et construit et n'a pas vocation à changer d'affectation ;
- l'ouverture à l'urbanisation de trois zones 2AU (zones d'urbanisation future dites fermées) totalisant environ 19 ha, dans les secteurs du Chenal (ouverture partielle sur 2,1 ha de la partie sud de l'actuelle zone 2AU) et d'Orouet (les Sertouzes 5,8 ha et Les Grandes Chaumes 10,5 ha).

### **1.3 Principaux enjeux environnementaux du projet de modification du PLU identifiés par la MRAe**

Au regard des effets attendus du fait de la mise en œuvre du plan d'une part, et des sensibilités environnementales du territoire d'autre part, les principaux enjeux environnementaux de la modification du PLU identifiés par la MRAe sont :

- la maîtrise de la consommation d'espace et des impacts sur les milieux naturels et la biodiversité, en favorisant un mode de développement urbain prenant en compte la sensibilité environnementale du territoire et ménageant des possibilités de développement à plus long terme.,
- les nuisances sonores potentielles liées aux changements de vocations de zones envisagés.

## **2. Caractère complet et qualité des informations contenues dans le rapport de présentation**

Le dossier prend la forme d'un document de 130 pages intitulé « complément au rapport de présentation » intégrant l'exposé des motifs des changements apportés et l'évaluation environnementale, auquel sont jointes la délibération engageant la procédure de modification et son annexe.

Il permet d'appréhender de façon claire les composantes de la modification et les principaux enjeux qui lui sont liés, sans toutefois démontrer de façon probante l'adéquation de certaines d'entre elles.

Par ailleurs, si les modifications ponctuelles du règlement écrit du PLU sont clairement signalées, le règlement écrit intégral n'est pas annexé au dossier.

## 2.1 Diagnostic

Le diagnostic des besoins en surfaces urbanisables est développé mais n'est pas démonstratif (cf. partie 3 du présent avis).

## 2.2 Articulation du projet de modification du PLU avec les autres plans et programmes

Le rapport de présentation argumente la cohérence du projet de modification du PLU notamment vis-à-vis du projet de schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Nord Ouest vendéen arrêté le 12 février 2019. Cependant, les éléments figurant au dossier sont contradictoires, concernant notamment le nombre de logements attendus à l'hectare.

***La MRAe recommande de mieux analyser l'articulation de la modification du PLU vis-à-vis du projet de SCoT Nord Ouest vendéen.***

## 2.3 Explication des choix

Concernant le reclassement en espace remarquable au titre de la loi Littoral de la zone 1AUe1 supprimée par erreur lors de la modification n°3 du PLU, le dossier indique sans plus de détail que la collectivité a mené une réflexion sur l'opportunité ou non de rétablir cette zone de 4,2 ha et décidé finalement de la supprimer au profit d'un zonage Nd-L. 146-6. Ce reclassement est cohérent avec les enjeux environnementaux et paysagers de la commune. Pour autant, le dossier devrait expliciter les considérations – économiques ou autres – prises en compte par la collectivité pour conclure que le maintien de la zone n'est pas opportun, étant rappelé que l'arrêt n°14NT00270 du 7 mai 2015 de la cour administrative d'appel de Nantes, non évoqué au dossier, avait précisément annulé partiellement le PLU de 2011 en ce qu'il attribuait un zonage 1AUe aux parcelles cadastrées WC n°1 et 2, au lieu d'un zonage Nd-L 146-6.

***La MRAe recommande de mieux étayer la composante n°23 de la modification du PLU, relative à la suppression de la zone 1AUe1 du fer à cheval.***

## 2.4 État initial, analyse des incidences, mesures d'évitement, de réduction et de compensation

Les secteurs que la collectivité projette d'ouvrir à l'urbanisation se situent au sud est de la commune, au sein de secteurs pour partie arborés bordant des zones d'urbanisation lâche, ceinturées de zones d'inventaires et de protection du patrimoine naturel, en particulier les sites Natura 2000 liés à la forêt dunaire du pays de Monts et la zone humide d'importance nationale du marais breton.

L'analyse des impacts des trois ouvertures à l'urbanisation couvre les différentes thématiques environnementales mais comporte des indications pour partie trop génériques, liées à une absence d'état initial précis. De façon plus ponctuelle, la qualification de certains impacts pose question (l'indication de la capacité du réseau routier à absorber la circulation induite par

l'aménagement de la zone des Sertouzes ne justifie pas le qualificatif d'incidence positive pour l'environnement mais plutôt d'incidence neutre). La conduite de la séquence éviter, réduire, compenser renvoie beaucoup vers la responsabilité de futurs porteurs de projets, sous forme de simples préconisations (exemple : « le projet pourra laisser des espaces perméables ») au lieu de guider prioritairement la rédaction du règlement de la zone, voire de l'orientation d'aménagement et de programmation.

**La MRAe recommande de compléter :**

- ***d'une part, l'état initial, l'analyse des incidences et la conduite de la séquence éviter, réduire, compenser de façon à revoir la teneur de la modification du PLU en conséquences ;***
- ***d'autre part, le dossier en fournissant le règlement qui sera applicable aux trois zones 2AU ouvertes au sud de la commune.***

## **2.5 Dispositif de suivi**

Le dossier indique que les indicateurs de suivi du PLU sont inchangés et en fournit la liste et l'état zéro en 2010. De fait, si la mise en œuvre d'une modification de PLU n'implique pas nécessairement de modifier la liste des indicateurs de suivi, au cas présent il serait pertinent de fournir l'état actuel du suivi réalisé, sans se limiter aux chiffres visant à justifier au fil du dossier de nouvelles ouvertures à l'urbanisation. Il serait par exemple intéressant de dresser un premier bilan des effets concrets de l'absence de protection et de la protection souple de certains boisements mise en place dans le PLU approuvé, de façon à identifier l'utilité éventuelle de réexaminer les orientations définies en la matière sur l'emprise des secteurs concernés par la modification du PLU.

De même, une juste appréciation des impacts de la présente modification justifierait d'en prévoir au dossier un suivi assorti d'éléments chiffrés (exemple : la modification va engendrer l'apport de combien d'habitants supplémentaires au sein des zones exposées à un risque de feu de forêt avec enjeu humain).

**La MRAe recommande d'actualiser voire compléter le suivi des effets du PLU dans le cadre de la présente modification.**

## **2.6 Méthodes et résumé non technique**

Le résumé non technique, qui comporte un paragraphe générique d'explication des méthodes utilisées pour réaliser l'évaluation environnementale de la modification, est peu éclairant sur la teneur de la modification et de son évaluation. En ce sens, il ne remplit pas son rôle de vulgarisation des informations.

### **3. Prise en compte de l'environnement par le projet de modification du PLU**

#### **3.1 Organisation spatiale et consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers**

La MRAe rappelle que, dans le contexte où la Commission européenne a fixé un objectif d'arrêt d'ici 2050 de « toute augmentation nette de la surface de terre occupée », la lutte contre l'artificialisation s'opère en France à travers plusieurs approches : les lois sur l'urbanisme (lois SRU (2000), Grenelle II (2010) et ALUR (2014)) qui visent à limiter la périurbanisation à travers les documents d'urbanisme ; la loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche (2010) qui fixe un objectif de réduction de moitié à l'horizon 2020 du rythme d'artificialisation des terres agricoles ; et les orientations stratégiques de la politique climatique (la stratégie nationale bas carbone (2015) vise un arrêt à terme de la consommation des terres agricoles et naturelles, avec une forte réduction à l'horizon 2035). Le plan biodiversité publié en juillet 2018 vient conforter et renforcer cette ambition.

Selon le dossier, depuis l'approbation du PLU en décembre 2011 (soit en 8 ans) la commune a consommé environ 26,5 ha pour l'habitat soit 3,3 ha/an. Ce bilan a été établi au sein des zones U à vocation d'habitat et 1AU à vocation d'habitat sur la base de données communales (autorisations d'urbanisme accordées), couplées à des données géographiques (comparaison entre la photo aérienne et le cadastre de 2017). 1000 logements environ (soit environ 125 logements/an) ont été autorisés depuis décembre 2011 (environ 70 % dans le cadre d'opérations organisée de plus de 3 lots – permis d'aménager ou lotissements – et 30 % correspondant à des opérations isolées au sein de l'enveloppe urbaine de 1 ou 2 lots).

Il est précisé dans la notice explicative que « l'atlas qui a permis de répertorier l'ensemble des parcelles construites ou qui ont fait l'objet d'une autorisation (permis d'aménager, permis de construire, lotissement) depuis décembre 2011 » est annexé, ce qui n'est pas le cas et ne permet donc pas de vérifier ces éléments.

L'inventaire des zones libres dans l'enveloppe urbaine a permis à la collectivité d'identifier un potentiel disponible d'environ 35 ha. Toutefois, la commune réduit ce potentiel de 70 % en mettant en avant des difficultés dans leur mobilisation : environ 20 % de ces zones sont présentées comme trop enclavées et environ 50 % présenteraient une « dureté foncière » forte, car n'ayant fait l'objet d'aucun projet de construction bien qu'identifiées en zone constructible depuis plus de 20 ans. Au vu de ces éléments, le potentiel libre pouvant être mobilisé dans l'enveloppe urbaine se limiterait à environ 10,5 ha. À raison d'une densité moyenne constatée dans l'enveloppe urbaine de 20 logements/ha, la commune estime le potentiel à seulement 200 logements, alors que le PADD du PLU prévoit l'application d'un coefficient de rétention<sup>4</sup> de 20 %, qui contredit les hypothèses prises dans le calcul évoqué ci-dessus.

La collectivité observe la production moyenne de 125 logements neufs tous les ans depuis l'approbation de son PLU en décembre 2011. Parmi ces logements, 79 logements sont produits pour maintenir le nombre d'habitants actuel, du fait notamment de la pression touristique : 7 logements sont bâtis pour compenser les logements démolis ou qui ont fait l'objet d'un

4 Le coefficient de rétention foncière désigne, de façon résumée, le pourcentage de terrains potentiellement urbanisables que, dans les faits, leurs propriétaires ne proposent pas à la vente. Pour plus de détails, voir <http://www.pays-de-la-loire.developpement-durable.gouv.fr/la-retention-fonciere-r1231.html>

changement d'usage ou d'une modification structurelle du bâti, 63 logements pour pallier les transformations de résidences principales en résidences secondaires et 9 logements pour absorber le desserrement des ménages.

La commune souhaite pouvoir maintenir son rythme de production de logements jusqu'à l'approbation de la prochaine révision de son PLU en proposant une réserve foncière mobilisable sur les 5 ans à venir en vue de la production de logements sur la base de l'objectif du SCoT de 144 logements par an, équivalant à 720 logements. La MRAe observe que la procédure de révision du PLU serait engagée en 2021 en vue d'une approbation en 2024 alors que le code de l'urbanisme impose de mettre le PLU en compatibilité avec le futur SCoT dans un délai maximal de 3 ans à compter de l'approbation de ce dernier.

L'objectif est d'en réaliser 33 % en densification (soit 237 logements dont déjà 200 mobilisables) et 483 logements en extension. Le dossier en déduit un besoin de 16 à 19 ha en fonction de la densité préconisée par le SCoT (25 à 30 logts/ha). Elle envisage donc l'ouverture à l'urbanisation de 3 zones 2AU (2,1 ha sur les 3,5 ha que compte le secteur du « Chenal », 5,8 ha aux « Sertouzes », 10,5 ha aux « Grandes Chaumes - ) représentant une surface de 18,5 ha, susceptible d'affecter les grands équilibres en matière d'habitat et de consommation d'espaces.

Les besoins en logements affichés pour les 5 prochaines années (144 par an) paraissent surestimés par rapport au rythme effectif de production (125 par an) observé depuis l'approbation du PLU, d'autant que la collectivité affirme vouloir « maintenir son rythme de production de logements jusqu'à l'approbation de la prochaine révision de son PLU ».

Le projet de modification comporte par ailleurs des contradictions au niveau des densités. Il y est en effet indiqué qu'en cas d'ouverture à l'urbanisation, « le ratio utilisé est la densité minimale préconisée dans le projet de SCOT à savoir 25 logements/ha » et que les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont toutes maintenues. Or les OAP existantes prévoient des densités de seulement 10 à 14 logements/ha, qui sont insuffisamment économes du foncier qui se raréfie, et le secteur 2 AU « Le Chenal » ne comporte quant à lui pas d'OAP.

Les secteurs 2AU « Les Sertouzes » et « les Grandes Chaumes » sont identifiés dans le sommaire et les en-têtes de paragraphes du dossier comme « partiellement » ouvert à l'urbanisation, alors qu'ils font, suivant le contenu du dossier, l'objet d'une ouverture totale.

L'ouverture concomitante des trois secteurs à l'urbanisation risque de favoriser une urbanisation prioritaire de ces dernières au détriment de la mobilisation souhaitable du potentiel identifié au sein de l'enveloppe urbaine.

#### **La MRAe recommande à la collectivité :**

- ***d'annexer au dossier, tel qu'annoncé, l'atlas qui a permis de répertorier l'ensemble des parcelles construites ou qui ont fait l'objet d'une autorisation depuis décembre 2011,***
- ***de revoir l'estimation des besoins en logements en prenant mieux en compte le rythme de construction effectif observé,***
- ***de revoir la densité brute moyenne des opérations et de se montrer plus ambitieuse en matière d'intensification et d'économie d'espace, dans le respect des milieux naturels et paysages,***

- ***d'organiser rigoureusement l'ouverture progressive des zones 2AU afin de ne pas neutraliser le potentiel de construction dans l'enveloppe urbaine – de mobiliser prioritairement le potentiel foncier et bâti identifié au sein des enveloppes urbaines existantes.***

### **3.2 Préservation des milieux et de la biodiversité**

Les ouvertures à l'urbanisation concernées par la modification évitent les secteurs à enjeux identifiés pour leur intérêt écologique sur le territoire communal (sites Natura 2000, zones naturelles d'intérêt faunistique ou floristique, zones humides et marais). L'évolution projetée du PLU n'apparaît pas de nature à porter d'atteinte notable au fonctionnement de ces derniers.

Pour autant, la collectivité ne justifie ni de la réalisation d'inventaires faune flore récents, ni de son entière capacité à combiner le maintien des caractéristiques et aménités naturelles de ces secteurs en matière par exemple de continuités écologiques.

Concernant l'ouverture partielle sur 2,1 ha de la partie sud de l'actuelle zone 2AU Chenal (qualifié un peu rapidement au dossier de « non boisée » au vu des photographies aériennes), l'indication suivant laquelle l'OAP est maintenue n'apporte pas les garanties attendues, le secteur 2 AU « Le Chenal » ne comportant justement pas d'OAP. L'indication suivant laquelle la bande concernée par la zone d'importance pour la conservation des oiseaux (ZICO), non cartographiée au dossier, devra faire l'objet d'une note d'incidences en cas de constructions est dépourvue de fondement réglementaire. Il appartient au contraire aux rédacteurs du PLU d'édicter des règles suffisamment protectrices pour ne pas porter atteintes aux intérêts écologiques en présence, y compris ceux liés à la présence de clairières, non identifiés au dossier (exemples : présence éventuelle de l'Engoulevent d'Europe et de plantes protégées).

De même, le dossier est peu éclairant concernant les impacts indirects potentiels induits par les trois ouvertures à l'urbanisation sur le fonctionnement écologique des espaces naturels périphériques, ces impacts n'étant ni décrits ni caractérisés.

Il n'est pas adapté de présenter le reclassement de la zone 1AUe1 en zone ND L.146-6 comme une mesure de réduction des impacts des trois ouvertures à l'urbanisation projetées : ce reclassement résulte notamment d'une décision de justice sanctionnant une application insuffisante de la loi Littoral dans le PLU approuvé en 2011. Il n'a pas pour effet de réduire les impacts des autres ouvertures à l'urbanisation.

**La MRAe ne peut pas se prononcer sur la prise en compte des milieux naturels et de la biodiversité, faute d'éléments suffisants. Elle recommande de donner toutes les informations relatives aux impacts du projet sur les écosystèmes et les espèces sauvages, notamment celles qui sont à protéger, et de mettre en œuvre la séquence *éviter, réduire, compenser*.**

### 3.3 Paysage

La modification du PLU n'apparaît pas de nature à impacter le paysage de façon notable à l'échelle de la commune compte tenu, d'une part, de la teneur des évolutions réglementaires projetées et, d'autre part, de la localisation des secteurs AU concernés au sein de secteurs d'urbanisation diffuse en partie masqués par la végétation existante et des principes d'aménagement paysager développés dans les orientations d'aménagement et de programmation.

La suppression d'une zone d'urbanisation future à vocation économique au profit d'un zonage espace remarquable est bénéfique en ce qu'elle réduit l'emprise aménagée du PLU sur le marais. Toutefois, le dossier n'analyse pas si cette évolution appelle un travail de requalification des franges urbaines de l'enveloppe déjà bâtie.

***La MRAe recommande à la collectivité d'analyser si la redéfinition de la limite urbaine engendrée par la suppression d'une zone d'urbanisation future à vocation économique justifie ou non un travail de requalification des franges urbaines existantes.***

### 3.4 Prise en compte des risques et limitation des nuisances

#### Risques naturels

Les secteurs que la modification du PLU vise à ouvrir à l'urbanisation ne sont pas compris dans les zones de la commune exposées à un aléa d'inondation ou de submersion mais sont tous exposés en revanche à un risque de feu de forêt.

Les autres composantes de la modification n'apparaissent pas de nature à aggraver la vulnérabilité des personnes et des biens aux risques naturels.

***La MRAe recommande à la commune de préciser comment elle prend en compte le risque de feux de forêts dans les zones qu'elle souhaite ouvrir à l'urbanisation.***

#### Bruit

La parcelle concernée par la modification n°26 (Chemin de la Davière) se trouve en limite du camping « la Davière-Plage », qui plus est à proximité immédiate du bar et d'une zone d'animation de ce camping. Ceci risque de générer des nuisances sonores pour les futurs riverains dans l'hypothèse du transfert en zone pavillonnaire envisagé dans le cadre de la modification.

### 3.5 Contribution au changement climatique, énergie et mobilité

Les enjeux en termes d'énergie et de mobilité sont abordés de façon générique, avec la mention d'une augmentation des besoins énergétiques et des émissions de polluants, de la proximité du maillage viaire, de la mise en place de continuités douces pour limiter le recours à la voiture individuelle et du fait que l'économie d'énergie et l'utilisation des énergies renouvelables sont favorisées, sans davantage de précisions. Le dossier n'analyse pas le fonctionnement futur de ces secteurs relativement excentrés et n'est pas renseigné, par exemple, sur leur niveau de desserte par les transports en commun.

Vu l'ancienneté relative du PLU, il est probable que le règlement qui sera applicable aux zones que la modification projette d'ouvrir à l'urbanisation ne soit pas doté des outils qui permettent

désormais de mieux encadrer le bilan énergétique des opérations d'aménagement, dans le cadre des nouveaux règlements de PLU. Au regard de l'enjeu que constituent ces réserves foncières pour la commune, leur maintien en l'état donnerait le temps à la collectivité d'affiner ses réflexions dans le cadre de l'élaboration de son futur PLU.

***La MRAE recommande de compléter le dossier en matière de desserte et d'offre de mobilités pour les zones 2AU projetées et en matière d'engagement de performances énergétiques des futures constructions notamment dans le domaine des énergies renouvelables.***

Nantes, le 22 novembre 2019  
Pour la MRAe des Pays-de-la-Loire,  
par délégation

**Signé**

Bernard ABRIAL