



Mission régionale d'autorité environnementale

Pays-de-la-Loire

**Avis délibéré de la Mission Régionale d'Autorité
environnementale Pays de la Loire
sur le projet de modification n°3 du plan local
d'urbanisme (PLU) de la commune
de La Boissière-des-Landes (85)**

n° : PDL-2020-4928

Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

La MRAe des Pays-de-la-Loire a donné délégation à son président en application de sa décision du 17 septembre 2020 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°3 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de La Boissière-des-Landes (85), les membres ayant été consultés le 22 décembre 2020.

Ont ainsi participé à l'élaboration de cet avis : Thérèse Perrin et Daniel Fauvre et en qualité de membres associés, Vincent Degrotte et Mireille Amat.

En application du règlement intérieur de la MRAe adopté le 10 septembre 2020, le délégataire et les participants cités ci-dessus attestent qu'aucun intérêt particulier ou élément dans leurs activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause leur 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 le maire de la commune de La Boissière-des-Landes pour avis de la MRAe, l'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçues le 28 septembre 2020.

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 6 octobre 2020 l'agence régionale de santé des Pays de la Loire, dont la réponse du 12 octobre 2020 a été prise en compte.

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.

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 après examen au cas par cas de la procédure d'évaluation environnementale. C'est le cas du projet de modification n°3 du PLU de La Boissière-des-Landes, suite à la décision de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) du 14 septembre 2020.

1. Contexte et principaux enjeux environnementaux

1.1 Contexte et présentation du territoire

La Boissière-des-Landes est une commune de 2 374 ha qui compte 1 388 habitants (population légale 2017). Son centre bourg est situé à une dizaine de kilomètres au sud de La Roche-sur-Yon, à 25 km de La Tranche-sur-Mer au sud et à 25 km des Sables-d'Olonne à l'ouest.

La commune est rattachée à la communauté de communes Vendée Grand Littoral constituée au 1^{er} janvier 2018¹ qui regroupe 20 communes pour une population totale de 32 877 habitants.

Le schéma de cohérence territoriale Sud-ouest vendéen qui couvre la communauté de communes Vendée Grand Littoral et celle du Pays des Achards a été approuvé le 7 février 2019.

Par ailleurs, la communauté de communes Vendée Grand Littoral a adopté son plan climat air énergie territorial le 17 décembre 2019.

Le plan local d'urbanisme (PLU) communal a été approuvé le 2 mars 2009, il a connu depuis diverses procédures de modification ou de révision dont la dernière a été approuvée le 30 novembre 2017.

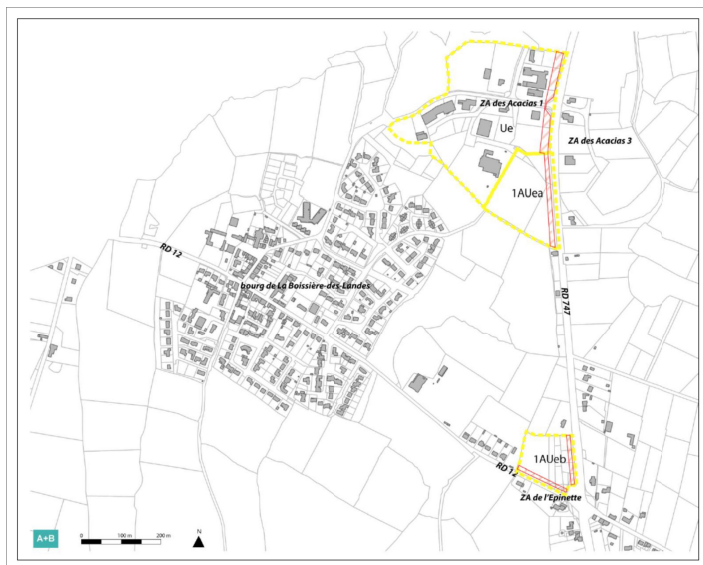
1.2 Présentation du projet de modification n°3 du PLU de La Boissière-des-Landes

Le projet de modification concerne les secteurs Ue, 1AUea (ZA des Acacias) et 1AUeb (ZA de l'Épinette) destinés à l'urbanisation à vocation d'activité économique pour lesquels il est envisagé de réduire les marges de recul inconstructibles le long des axes routiers les longeant (RD747 et RD 12) et d'assouplir certaines dispositions du règlement écrit de ces zones.

Plus largement, sur les espaces Ue et 1AUe, il est prévu d'assouplir voire de supprimer des dispositions réglementaires pouvant s'avérer complexes ou préjudiciables pour l'implantation, le développement ou le fonctionnement des activités.

1 Avant cette date La Boissière-des-Landes appartenait à la communauté de communes du Pays Moutierois qui a donc fusionné avec celle du Pays Talmondais pour former le nouvel EPCI.

La modification vise également la réduction de la part des espaces libres paysagers ou d'espaces verts communs, récréatifs ou d'agrément à réserver au sein des opérations d'aménagement en secteur AU.



Zones Ue 1AUea et 1AUeb
 source dossier - A noter que par rapport à cette
 vue aérienne proposée, la ZA des Acacias est
 désormais desservie depuis la RD747 par un
 nouveau carrefour giratoire



Zones 1AU du Bourg – source dossier

1.3 Principaux enjeux environnementaux du projet de la modification n°3 du PLU de La Boissière-des-Landes identifiés par la MRAe

Par décision du 14 septembre 2020, la MRAe a soumis le projet de modification n°3 du PLU de La Boissière-des-Landes à évaluation environnementale. Pour mémoire, cette décision précise que "les objectifs spécifiques poursuivis par la réalisation de cette évaluation environnementale [...] concernent notamment les effets de l'accroissement de la constructibilité des espaces à vocation économique, les justifications de la suppression de diverses dispositions réglementaires établies au regard d'enjeux architecturaux et ou paysagers. L'analyse des effets du point de vue de la gestion des eaux pluviales, des effets sur le climat et de l'adaptation au changement climatique de l'accroissement de la constructibilité au sein des zones d'activité (suppression des marges de recul) et de la densification par réduction exclusive des espaces paysagers ou récréatifs au sein des opérations d'aménagement nécessite d'être conduite et mise en perspective avec les solutions de substitutions qui peuvent s'offrir à la collectivité (notamment en matière de formes urbaines économes en espace) pour répondre aux mêmes objectifs de densification recherchés."

Dans la continuité de cette décision et au regard des effets attendus du fait de la mise en œuvre de la modification de plan d'une part, et des sensibilités environnementales du territoire d'autre part, les enjeux environnementaux du projet de modification n°3 du PLU de La Boissière-des-Landes identifiés comme principaux par la MRAe sont :

- les effets de l'artificialisation des sols induits du point de vue de la gestion des eaux et du changement climatique ;
- la préservation de la qualité du patrimoine bâti et des paysages.

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

Le dossier du projet de modification n°3 du PLU de La Boissière-des-Landes est composé :

- pièce n°1, d'une note de présentation intégrant l'évaluation environnementale ;
- pièce n°2, d'extraits du zonage (avant/après modification) ;
- pièce n°3, d'extraits de règlement écrits pour les parties rédactionnelles modifiées ;
- pièce n°4, de la modification de l'annexe 7 relative au projet urbain des secteurs de la Landette et de l'Épinette (avant/après modification).

La MRAe relève qu'alors même que la modification du PLU porte sur des espaces à urbaniser pour lesquelles des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ont été établies, le dossier ne précise pas si des évolutions sont susceptibles de les concerner du fait des objectifs poursuivis par la présente procédure de modification.

La MRAe recommande que soit présenté l'ensemble des OAP des secteurs AU qu'il s'agisse de secteurs à vocation d'habitat ou d'activités économiques, ainsi que leurs évolutions ou à défaut de préciser qu'elles ne sont pas modifiées par la présente procédure.

2.1 État initial de l'environnement

S'agissant d'une procédure de modification portant sur divers secteurs à urbaniser déjà inscrits au PLU, le dossier s'est attaché à rappeler les principales caractéristiques d'état initial des divers emplacements concernés qui avaient par ailleurs été décrits au rapport de présentation lors de l'élaboration du PLU approuvé en 2009.

Pour les espaces concernés par la diminution de marge de recul au sein des zones à vocation économique des Acacias et de l'Épinette, il est indiqué que des investigations naturalistes complémentaires ont porté sur 3 journées (une en juin, une en juillet et une en septembre 2020) sans plus de précision quant à la méthodologie retenue (choix des périodes, jours d'investigations, conditions d'observations aux dates de prospections, groupes d'espèces recherchés...). Compte tenu des périodes restreintes retenues pour procéder aux investigations naturalistes notamment pour la faune, le dossier gagnerait à rappeler les justifications concernant la méthodologie employée pour dresser un état des lieux représentatif au regard des enjeux potentiels des sites prospectés.

Le dossier présente des vues actualisées des espaces prospectés et expose en quelques lignes les résultats des prospections. Il indique que les investigations n'ont pas révélé la présence d'espèces floristiques protégées et que les espèces faunistiques rencontrées de manière extrêmement ponctuelle sont communes ou présentant un niveau d'enjeu mineur du point de vue de leur préservation et concernent principalement des oiseaux.

La MRAe rappelle toutefois que les oiseaux cités au dossier disposent d'un statut de protection au niveau national (ils figurent à l'arrêté du 29 octobre 2009 fixant la liste des oiseaux protégés sur l'ensemble du territoire et les modalités de leur protection).

La MRAe recommande de présenter les éléments d'argumentation permettant d'apprécier le caractère adapté et proportionné du niveau de prospection naturaliste au regard des enjeux potentiels des sites.

Pour les espaces à vocation d'habitat (en zone AU du bourg) concernés par la modification du règlement, le dossier rappelle qu'ils ne représentent que 3,1 ha des 8,6 ha inscrits au PLU en 1AU et qui ont depuis été pour partie urbanisés. Il rappelle brièvement leurs caractéristiques. Quand bien même il s'agit d'espaces déjà décrits au rapport de présentation initial du PLU, le dossier gagnerait à présenter des vues permettant d'illustrer le propos et d'apprécier notamment l'évolution de ces secteurs du fait de leur urbanisation. Ces compléments au plan de zonage, seraient de nature à mieux apprécier les caractéristiques des espaces résiduels encore non urbanisés.

2.2 Articulation du projet de la modification n°3 du PLU de La Boissière-des-Landes avec les autres plans et programmes

Le territoire étant couvert par le SCoT Sud ouest Vendéen, le dossier s'attache essentiellement à présenter l'absence d'incompatibilité de l'évolution du PLU avec le document supra qui assure un rôle intégrateur² des différentes politiques sectorielles sur le territoire.

En annexe 2 et 3 sont produites les cartes du schéma régional de cohérence écologique des Pays de la Loire (SRCE) et des grands éléments de la trame verte et bleue (TVB) du SCoT sud ouest Vendée.

La première permet de voir que le territoire communal s'inscrit au sein de la sous-trame bocagère en tant que réservoir de biodiversité du SRCE.

La seconde est paradoxalement présentée à une échelle moins lisible que celle du SRCE qui ne permet pas véritablement d'apprécier la situation des espaces concernés par la modification par rapport aux éléments de la TVB déclinés à l'échelle du SCoT. Aussi, l'affirmation du dossier selon

2 Le SCoT est chargé d'intégrer les documents de planification supérieure et/ou de politiques sectorielles (SDAGE, SAGE, SRCE, PGRI, futur SRADDET...) et est ainsi le document pivot : on parle de SCOT intégrateur, ce qui permet aux PLU(i) et cartes communales de ne se référer juridiquement qu'à lui pour assurer leur légalité au regard des objectifs portés par les documents supra.

laquelle le bourg et les secteurs d'activités de La Boissière-des-Landes sont localisés proches mais à l'extérieur des corridors écologiques définis par le SCoT, gagnerait à proposer une analyse de ces réservoirs et corridors écologiques à l'échelle communale, ceci notamment dans la mesure où le PLU a été établi antérieurement au SRCE et au SCoT.

Au regard de l'ancienneté du PLU par rapport au SCoT, le dossier gagnerait à rappeler si, plus globalement, le PLU nécessite une mise en compatibilité avec le document supra³.

Le document aborde la prise en compte du plan climat air énergie territorial (PCAET) de la communauté de communes Vendée Grand Littoral approuvé récemment. Toutefois, cette analyse reste très peu développée et n'est traitée qu'au travers de deux des orientations du PCAET (5.1 et 5.2)⁴ sans que l'on soit en mesure d'apprécier si la procédure d'évolution du PLU n'est pas susceptible d'entrer en contradictions avec certaines autres orientations de la quarantaine d'actions du plan. La prise en compte apparaît donc partielle et gagnerait à être élargie.

2.3 Incidences notables probables et mesures pour éviter, réduire et compenser les conséquences dommageables de la modification du PLU

Le dossier s'attache à développer les incidences possibles du projet pour différentes thématiques de l'environnement abordées à l'état initial du rapport de présentation telles que les sols, l'eau, le climat, les milieux naturels, le paysage, le bruit et les nuisances.

Toutefois la MRAe relève qu'alors même que le territoire communal est concerné par l'aléa inondation relatif à la Soivre, la présente évaluation n'aborde pas les effets potentiels de l'accroissement de l'imperméabilisation des sols vis-à-vis de ce risque naturel.

La MRAe recommande de compléter l'analyse des incidences du point de vue du risque inondation au regard des effets potentiels de l'accroissement de l'imperméabilisation des sols induite par la modification du projet de PLU.

Les aspects sur la qualité de l'évaluation sont traités en même temps que l'analyse de fond de la prise en compte de l'environnement par le projet en partie 3 ci-après.

2.4 Dispositif de suivi

Le PLU de La Boissière-des-Landes n'avait jusqu'à présent jamais fait l'objet d'une évaluation environnementale. Aussi, le dossier se limite à la présentation d'un tableau comportant 3 indicateurs qui ont vocation à suivre uniquement les effets de la mise en œuvre de la modification du document du point de vue de l'environnement.

Les trois indicateurs portent sur:

- la surface d'imperméabilisation des zones 1AUea et 1AUeb ;
- la surface d'espaces verts communs ou espaces libres communs au sein des opérations futures en zone 1AU à compter de 2020 ;
- la part d'espaces non imperméabilisés au sein des opérations futures en zone 1AU à compter de 2020.

3 L'article L131-6 du Code de l'urbanisme précise que lorsque le plan local d'urbanisme a été approuvé avant le SCoT, il est, si nécessaire, rendu compatible avec ce document dans un délai de trois ans si la mise en compatibilité implique une révision du plan local d'urbanisme .

4 Le PCAET à son axe 5 "Adapter le territoire aux changements climatiques" comprend notamment deux orientations opérationnelle fiche action 5,1 intitulée "Mettre en place une stratégie d'aménagement du territoire économe en foncier et en énergie" CONSACR2 et fiche action 5.2 intitulée "Maintenir et développer la séquestration du carbone"

Ainsi les indicateurs s'attachent essentiellement à suivre les effets au regard de la thématique sol/gestion des eaux /climat pour lesquels les sources, l'état zéro et les objectifs sont renseignés.

Cependant, l'évaluation pointant certains enjeux de préservations concernant des haies déjà identifiées au PLU ou la mise en œuvre de nouvelles haies en accompagnement des futurs projets, le dossier gagnerait également à prévoir un indicateur visant à suivre l'évolution de la trame arborée, tant du point de vue des fonctions liées à la biodiversité que du point de vue du climat. Et ce, d'autant que le dossier fait de la plantation de haies un argument par rapport à l'orientation 5.2 du PCAET.

Par ailleurs, le SCoT récemment approuvé ayant fait l'objet d'une évaluation environnementale, il a défini à son échelle un certain nombre d'indicateurs de suivi environnementaux. Il aurait été sans doute pertinent de rechercher à bâtir des indicateurs sur des bases similaires pour ainsi en faciliter l'incrémentation à l'échelle du SCoT.

2.5 Méthodes, résumé non technique

Le passage consacré à ce sujet reste général et n'apporte pas de précision sur les éventuelles difficultés rencontrées.

Au regard de la nature du projet de modification, le résumé non technique produit est clair mais présente les mêmes lacunes que l'évaluation environnementale.

3. Prise en compte de l'environnement par le projet de la modification n°3 du PLU de La Boissière-des-Landes

La présente partie se concentre sur les thématiques porteuses des principaux enjeux environnementaux tels qu'identifiés ci-avant.

3.1 Consommation des espaces agricoles et naturels, choix du parti d'aménagement

La MRAe rappelle que la stratégie nationale bas carbone, révisée en 2020, en cohérence avec le plan national biodiversité, vise à diminuer à court terme le rythme de l'artificialisation des espaces naturels, agricoles et forestiers et à inscrire les politiques d'urbanisme et d'aménagement dans une trajectoire conduisant à zéro artificialisation nette.

En se limitant à indiquer que *"le projet répond aux objectifs de densification urbaine, d'optimisation de l'utilisation de l'espace destiné à l'urbanisation et ainsi de modération de la consommation d'espace, en compatibilité avec les objectifs du SCoT et les dispositions du code de l'urbanisme"* le dossier s'exonère de toute analyse critique des effets de la modification sur cette thématique.

La mobilisation des terrains situés dans les bandes de reculs par rapports aux axes de circulation constitue effectivement une opportunité qu'il convient de saisir préférentiellement à la consommation de nouveaux espaces naturels ou agricoles, dès lors qu'ils répondent à un besoin économique justifié. Pour autant, le dossier n'aborde pas, parmi les solutions de substitution, la possibilité d'accroître la constructibilité au sein des espaces économiques existants autrement qu'en envisageant systématiquement de mobiliser nécessairement du nouveau foncier sans le compenser, ce qui constituerait une réelle solution d'évitement. A titre d'illustration on peut évoquer les pistes suivantes : réflexion sur la mutualisation d'espaces tels que les stationnements ou l'intégration des espaces de stationnement au sein des futures constructions.

Le dossier ne remet pas en perspective cette évolution de +6 % des espaces à vocation économique par rapport aux objectifs de consommation des espaces alloués à cet usage à l'échelle du SCoT. Par ailleurs, si ce dernier introduit bien une exigence en termes d'intensification et d'optimisation de l'occupation du sol, la MRAe relève que celle-ci doit s'opérer au sein des zones d'activités existantes sans nécessairement étendre leur périmètre comme dans le cas présent.

La solution retenue visant à mobiliser 8 400 m² supplémentaires ne s'accompagne pas d'une diminution par ailleurs des espaces constructibles des zones concernées. Aussi minimales soient-ils, les effets résiduels à compenser doivent être appréhendés au regard des différents services environnementaux que peuvent offrir les espaces convoités, au travers d'une approche conceptuelle différente privilégiant l'évitement, la réduction et lorsque cela n'est pas possible in fine de prévoir une compensation.

Concernant les futures opérations d'aménagement à vocation d'habitat, la recherche d'une densification de ces secteurs en zone 1AU pour entrer en conformité avec le SCoT ne s'est opérée qu'au travers d'une mobilisation plus grande du foncier en rognant sur la part des espaces communs paysagers et récréatifs de ces zones, passant ainsi à 10 % des surfaces à aménager sans que ne soit produit par ailleurs le rappel des justifications qui avaient conduit initialement le PLU de 2009 à fixer cette part à 20 %. Le dossier n'évoque pas de démarche alternative visant à envisager un développement faisant évoluer le modèle d'urbanisation basé exclusivement sur l'habitat pavillonnaire individuel vers d'autres formes plus compactes. Aussi l'approche réductrice visant à opposer préservation d'espace communs paysagers et récréatif et densification urbaine n'apparaît pas satisfaisante.

Par ailleurs, le tableau de la page 45 produit pour la justification des choix met en évidence que cette réduction des surfaces d'espaces communs aura pour effet d'accroître la taille moyenne des parcelles cessibles. Ce faisant il n'apporte pas la démonstration de l'augmentation de la densité sur l'ensemble des espaces convoités, par rapport aux dispositions qui régissent actuellement le PLU, ni les garanties nécessaires pour atteindre l'objectif de densité minimale qui gagnerait à être retranscrit au sein des OAP sectorielles.

La MRAe recommande :

- ***d'engager des réflexions sur des formes urbaines différentes et des aménagements (de type mutualisations de certains espaces) qui permettent d'atteindre la densité minimale fixée au SCoT autrement que par la reconduction du modèle qui conduit à produire exclusivement de l'habitat individuel pavillonnaire au détriment d'autres espaces communs paysagers récréatifs qui participent à la qualité de cadre de vie d'un projet urbain ;***
- ***d'introduire au sein des OAP les objectifs de densités minimum à respecter afin d'en garantir la réelle prise en compte au stade opérationnel.***

3.2 Prise en compte de l'artificialisation du point de vue de l'eau et du climat

L'évaluation indique que le surcroît d'imperméabilisation reste modeste et limité à 8 400 m² pour ce qui concerne la réduction des marges de recul par rapports aux RD 747 et RD 12 d'une part, et à 3 100 m² pour les secteurs encore non bâtis des zones AU. La MRAe relève que la modification du PLU consiste également à introduire un pourcentage maximal d'imperméabilisation de 80 % pour les zones 1AUe. De fait, ce pourcentage va concerner une surface bien supérieure à celle des 8 400 m² de la réduction des marges de recul. Quand bien même le PLU actuel ne proposait rien en la matière, le dossier se doit d'évaluer les effets d'une telle imperméabilisation maximale sur l'ensemble des zones 1AUe et d'en tirer les conséquences en termes de gestion des eaux

pluviales . De la même manière, dans la mesure où les effets de l'artificialisation des sols du point de vue de la séquestration du carbone n'avaient pas été analysés lors de l'élaboration du PLU, le dossier gagnerait à apporter un éclairage sur ce sujet compte tenu du choix de fixer un tel niveau d'imperméabilisation.

Concernant les effets de l'accroissement des capacités d'urbanisation en secteur Ue, le dossier tend à considérer que la disposition réglementaire de l'article Ue4 rappelée au dossier apparaît suffisante pour garantir la bonne gestion des eaux, d'autant qu'un bassin de rétention des eaux pluviales a été aménagé dans la zone. Néanmoins, le dossier n'apporte pas d'éléments permettant d'apprécier sur quelles bases ce bassin a été initialement dimensionné ni de considérer qu'il serait à même de satisfaire au surcroît d'imperméabilisation des sols introduit par cette modification.

L'évaluation indique que la disposition du PLU qui impose environ 20 % de surface non imperméabilisée dans les secteurs à aménager, couplée à celle qui impose un minimum de 30 % d'espaces non imperméabilisés sur chaque parcelle ou à défaut une régulation des eaux sur parcelles privées sont de nature à compenser la diminution des espaces libres ou d'espaces verts communs du point de vue de la gestion de l'eau. Le dossier indique par ailleurs que lors d'aménagements antérieurs la prise en compte de cette notion d'espaces libres ou d'espaces verts communs, ne s'était pas forcément traduite par la création d'espaces entièrement imperméabilisés.

Pour autant la MRAe relève que la régulation des eaux de ruissellement sur parcelles privées rendue possible peut conduire dans certains cas à une réduction de cette non imperméabilisation minimale du fait de la mise en place d'ouvrages de rétentions enterrés par exemple. Et de fait contribuer à une réduction du potentiel de séquestration du carbone vis-à-vis de laquelle il convient de rester vigilant à l'échelle du PLU, quand bien même les surfaces concernées ici en relativisent l'enjeu.

Elle relève également que le transfert de surface d'espaces libres ou d'espaces verts communs au profit de surfaces en espaces privés moins maîtrisables sur le long terme peut s'avérer en contradiction avec l'orientation opérationnelle 5.1 du PCAET Vendée Grand Littoral intitulée "mettre en place une stratégie d'aménagement du territoire économe en foncier et en énergie" au sein de l'axe 5 "Adapter le territoire au changement climatique". En effet, cette mesure concerne notamment le travail sur la végétalisation de l'espace public en lien avec les communes pour réintroduire des espaces naturels en centre bourg et augmenter les surfaces non imperméabilisées. Au cas présent ce transfert de la charge de la mise en place de mesures en faveur du climat des espaces publics vers des espaces privés prive la collectivité d'un levier pour concrétiser son engagement dans la lutte contre les effets du changement climatique.

La MRAe recommande d'apporter les éléments permettant d'apprécier la prise en compte du PCAET par la modification du règlement telle que proposée qui transfère des surfaces d'espaces libres ou d'espaces verts communs au profit de surfaces en espaces privés.

3.3 Prise en compte de la biodiversité

Nonobstant les éléments attendus en termes de méthodologie quant aux modalités d'inventaires faune-flore, les enjeux apparaissent limités. Toutefois, quand bien même les porteurs de projet en phase opérationnelle doivent s'assurer que leurs travaux ne seront pas de nature à porter atteinte à des espèces patrimoniales ou protégées, et indépendamment des autres procédures qui pourraient s'imposer aux opérations d'aménagement, la MRAe indique qu'il appartient au PLU de mettre en place les préventions nécessaires à la prise en compte des quelques enjeux biologiques

identifiés à ce stade, en introduisant des dispositions à prendre en compte dans le cadre des futures autorisations d'urbanisme.

Le dossier rappelle que les principales haies déjà identifiées au PLU seront maintenues. À ce titre la modification ne sera pas source de nouveaux impacts pour celles-ci. En revanche, il reconnaît que quelques jeunes arbres en nombre limité sont susceptibles d'être supprimés.

Quand bien même les espèces faunistiques détectées, au cas présent les oiseaux, sont des espèces communes (biodiversité ordinaire), il convient cependant de prévenir toute atteinte par des mesures d'évitement, en programmant notamment des interventions de travaux en dehors des périodes de reproduction. Cette phase relative à l'évitement pour la mise en œuvre du PLU nécessite d'être précisée, notamment au travers des OAP.

La MRAe recommande de préciser les mesures d'évitement à prendre en compte concernant la préservation des enjeux naturalistes pour la phase opérationnelle d'aménagement des secteurs.

3.4 Prise en compte du cadre bâti et paysager

Sur deux de ses dispositions qui concernent les espaces à vocation économique, la modification du PLU est susceptible de présenter des effets du point de vue du cadre bâti et du paysage :

- suppression des perspectives visuelles à maintenir sur le clocher de l'église depuis la RD 747 pour la zone 1AUea de la Landette ;

- hauteur maximale des constructions portée de 10 à 15 m en zone 1AUea de la Landette et de 8 à 15 m en zone 1AUeb de l'Épinette.

Concernant la première disposition, l'évaluation se limite à indiquer d'une part que la perspective à préserver correspondant à un angle de perception de 90° par rapport à la RD747 s'avère peu adapté - un automobiliste de cet axe devant maintenir son attention sur la conduite - et d'autre part que le maintien d'une telle perspective s'avère contraignante pour la construction de futurs bâtiments d'activités de ce secteur. Il est précisé par ailleurs que la vue est altérée par le développement de la strate arborée depuis 2008 le long de cet axe routier. Cependant, sans analyse paysagère reposant notamment sur des prises de vues depuis les secteurs concernés il est difficile d'apprécier ces affirmations.

Concernant l'évolution des règles des hauteurs de constructions, et compte tenu des surfaces en jeu, la modification peut conduire au final à des bâtiments aux gabarits imposants. Le règlement se limite à indiquer que "*la hauteur ne doit pas porter préjudice à l'habitat environnant (notamment au regard des ombres portées des constructions projetées)*". Sans autre forme d'analyse, le document s'affranchit de tout exercice d'évaluation à son niveau en renvoyant ce travail de vérification et de faisabilité de cette mesure à l'échelle des projets. L'évaluation environnementale n'apporte pas d'autre élément d'analyse des effets ni de justification de l'évolution significative de cette règle considérée comme un "simple assouplissement" alors qu'elle va conduire à un accroissement de 50 % de la hauteur limite autorisée pour la zone de La Landette et de près du double pour celle de l'Épinette.

Aucune analyse des co-visibilités induites ou perceptions nouvellement altérées par cet accroissement de la hauteur depuis divers secteurs du bourg n'est produite. Il est dès lors difficile de statuer quant à l'absence d'incidences significatives ou la nécessité de prévoir des mesures de réduction de ces effets.

La MRAe recommande de présenter une véritable analyse des effets du projet de modification du point de vue du paysage au regard de l'évolution significative des règles de construction en zone 1AUea et 1AUeb.

4. Conclusion

En l'état, l'évaluation environnementale du projet de modification du PLU de La Boissière-des-Landes nécessite d'être complétée sur plusieurs aspects.

C'est le cas de la méthode employée pour constituer l'état initial faune flore qui nécessite d'être rappelée pour pouvoir considérer ce dernier comme représentatif du point de vue des enjeux exposés et traités au dossier.

Le projet de modification s'exonère le plus souvent d'un réel travail de réinterrogation des choix au regard de l'évolution des enjeux sur son territoire depuis l'approbation du PLU de 2009. Ainsi, les réflexions en faveur d'une urbanisation selon des formes urbaines différentes de celle qui a présidé jusqu'à présent au développement communal gagneraient à être étudiées.

Quand bien même l'accroissement de l'artificialisation des sols induit par le projet de modification du PLU peut être considéré comme limité au regard de l'ensemble des espaces à urbaniser de la commune, il nécessite toutefois que soit abordés les effets induits du point de vue de l'aléa inondation présent sur la commune. Ainsi, la gestion des eaux pluviales, au travers du maintien d'espaces favorables à leur stockage et à leur infiltration revêt une importance particulière, l'accroissement de cette imperméabilisation constituant également un enjeu du point de vue de la résilience du territoire face au changement climatique.

Enfin l'analyse des effets du projet de modification au plan paysager mérite d'être approfondie pour que les effets des nouvelles dispositions réglementaires envisagées, visant à réduire des mesures de protection ou à introduire des règles constructives plus impactantes, puissent être correctement appréhendés.

Nantes, le 28 décembre 2020
Pour la MRAe des Pays-de-la-Loire, par
délégation,