

*Direction régionale de l'environnement,  
de l'aménagement et du logement des Pays de la Loire*

**AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE  
AU TITRE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE  
DU PLAN LOCAL D'URBANISME  
DE LA COMMUNE DE CHEIX-EN-RETZ**

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.121-14 et suivants, eux-mêmes révisés par le décret n° 2012-995 du 23 août 2012.

La procédure d'évaluation environnementale, diligentée au stade de la planification, en amont des projets, 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, et à assurer une meilleure transparence du cadre décisionnel. Elle doit contribuer à une meilleure prise en compte et à une vision partagée des enjeux environnementaux.

Les textes réglementaires applicables à ce projet prévoient que certains plans locaux d'urbanisme (PLU), considérés à enjeux environnementaux importants, relèvent obligatoirement de la procédure d'évaluation environnementale. C'est le cas du PLU de Cheix-en-Retz, concerné au titre de l'article R.121-14- II-1° du code de l'urbanisme : « les plans locaux d'urbanisme dont le territoire comprend en tout ou partie un site Natura 2000 ».

Le préfet est ainsi saisi, avant l'enquête publique sur le projet de PLU, pour avis sur la qualité de l'évaluation environnementale contenue dans le rapport de présentation et sur la prise en compte de l'environnement par le projet de document d'urbanisme (article L.121-12, 1<sup>er</sup> alinéa et R.121-15 du code de l'urbanisme). Cet avis est joint au dossier soumis à l'enquête publique. Il ne se substitue pas à l'avis requis au titre de l'article L.123-9 du code de l'urbanisme.

Le présent avis porte plus spécifiquement sur :

- l'évaluation environnementale (autrement dit, les informations contenues dans le rapport de présentation) ;
- la prise en compte de l'environnement par le projet de document d'urbanisme.

Il se décline en trois parties :

- A) le rappel du contexte ;
- B) l'analyse du caractère complet et de la qualité des informations contenues dans le rapport de présentation ;
- C) l'analyse de la prise en compte de l'environnement dans le projet de PLU.

## A) Le contexte

La commune de Cheix-en-Retz se situe sur l'axe Nantes-Paimboeuf, en périphérie de l'agglomération nantaise. Elle fait partie du canton du Pellerin et de la communauté de communes Coeur Pays de Retz. Elle dépend du schéma de cohérence territorial (SCoT) du pays de Retz.

La population de la commune comptait 913 habitants en 2012 pour une superficie de 834 hectares.

La révision du PLU a été prescrite par délibération du conseil municipal le 25 février 2009. Le PLU a été arrêté par délibération du 1<sup>er</sup> octobre 2015.

La commune, caractérisée par la présence au sud des marais et de la vallée de l'Acheneau, faisant partie du site Natura 2000 de l'estuaire de la Loire, présente de forts enjeux paysagers et écologiques en raison de l'existence sur son territoire de vastes zones humides.

La commune est concernée par le risque inondation avec la présence d'un atlas des zones inondables (AZI) du bassin versant du lac de Grand-Lieu au sud du bourg et aux abords du Pilon.

La commune n'est pas concernée par la présence de périmètre de protection de captage d'eau potable.

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

- une maîtrise de la croissance démographique et un développement harmonieux du bourg,
- des objectifs de modération de la consommation d'espaces,
- des objectifs en termes de logements et de mixité sociale de l'habitat,
- des objectifs en termes de développement commercial et d'activités économiques,
- des objectifs en termes de déplacement,
- la préservation des ressources eau et énergies renouvelables,
- la préservation du paysage et du patrimoine,
- la préservation de la biodiversité et des continuités écologiques,
- la protection de l'activité agricole,
- des objectifs en matière de communication numérique.

## B) Analyse du caractère complet et de la qualité des informations contenues dans le rapport de présentation

Le rapport de présentation est composé d'un diagnostic socio-économique, de l'état initial de l'environnement, d'un résumé non technique, des objectifs du PADD, de la présentation des choix retenus pour le PLU, des dispositions du PLU, de l'analyse des incidences du projet sur l'environnement et des mesures relatives à l'environnement.

Ainsi, sur le plan formel, le rapport de présentation intègre les exigences des textes réglementaires qui s'appliquent en présentant l'ensemble des éléments prévus à l'article R 123-2-1 du code de l'urbanisme relatif à l'évaluation des incidences sur l'environnement des documents d'urbanisme.

### a) Le diagnostic, l'état initial de l'environnement et les perspectives d'évolution

Le diagnostic fait l'objet d'une présentation détaillée.

Un inventaire des zones humides et des cours d'eau a été réalisé sur le territoire communal par la communauté de communes Coeur de Retz, suivant le cahier des charges proposé par le SAGE Estuaire de la Loire. Une surface totale de 197,7 hectares des zones humides a ainsi été identifiée.

Un recensement des boisements, dont les principaux sont les bois de Jasson et Corbeau, et des haies a également été réalisé sur le territoire communal.

Pour la définition de la trame verte et bleue, le PLU s'appuie sur le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) des Pays de la Loire en présentant les milieux réservoirs, les continuités écologiques et les coupures écologiques, et l'ajuste en tenant compte des inventaires de terrain précités.

Le rapport de présentation comporte une présentation des enjeux écologiques (habitats et espèces) et de la vulnérabilité du site Natura 2000 de l'estuaire de la Loire.

Il présente une synthèse claire des enjeux environnementaux de la commune.

Le rapport de présentation comporte une présentation des caractéristiques de la zone d'urbanisation future 2AU, située au nord-ouest du bourg, avec une présentation des enjeux écologiques propres à ce secteur. Il manque cependant une analyse de la présence – ou non - de zones humides sur ce secteur, sur la base de critères floristiques et pédologiques (sondages du sol).

Le rapport de présentation stipule la nécessité de conserver la mémoire d'un ancien dépôt de déchets (non inventorié dans le PLU) situé au lieu dit la Case de l'Ecu qui aurait déjà fait l'objet de construction. A la lecture du dossier, la mémoire de ce site manque de précision quant à sa localisation et aux précautions mises en œuvre. Ces éléments méritent d'être apportés d'autant qu'il existe des parcelles encore non construites dans le secteur constructible.

Les données relatives à l'eau potable mériteraient d'être actualisées.

#### b) La justification des choix

Les orientations d'aménagement et d'urbanisme ont été définies au regard du diagnostic territorial, de l'état initial de l'environnement et des conclusions de l'étude d'un scénario « au fil de l'eau » - scénario théorique correspondant au prolongement des tendances constatées au cours des dix dernières années – et de ses incidences prévisibles sur l'environnement.

Le PLU a étudié trois scénarios de croissance démographique variant de + 2 à +3,5 % par an, sachant que le rythme constaté entre 1999 et 2009 était de + 4,5 % par an. La commune retient le taux de croissance d'environ 2 % par an, soit de 1100 à 1200 habitants à l'horizon 2020-2025 et la construction de 10 logements neufs par an.

La majorité du potentiel de construction, estimé à 138 logements, est centrée sur le bourg (128 logements) avec, dans une moindre mesure, des possibilités d'accueil sur le secteur de La Tancherie (11 logements).

Une nouvelle zone prévue au PLU pour de l'habitat représente 5,18 ha. C'est une zone 2AU : zone d'urbanisation à long terme, fermée à l'approbation du PLU.

On constate des différences sur ces objectifs chiffrés entre le PADD et le rapport de présentation. Ces deux documents devront être mis en cohérence.

Le choix de la localisation de cette zone 2AU mériterait d'être mieux justifié, par l'absence d'alternative de moindre impact sur l'environnement et par une présentation des intérêts de cette localisation, notamment en continuité de l'urbanisation existante.

La densité moyenne affichée de 15 logements par hectare dans le projet de PLU, est supérieure au POS en vigueur (8 logements par hectare), ce qui est compatible avec les préconisations minimales du SCOT du Pays de Retz. Cette densité mériterait cependant d'être plus élevée, pour cette zone 2 AU, afin d'optimiser la consommation d'espace, et ce d'autant plus qu'elle est située à proximité du centre-bourg. Cela permet de réaliser des formes urbaines plus denses tout en respectant l'insertion paysagère.

S'agissant de l'activité économique, la commune projette seulement l'extension, qu'elle qualifie de mesurée, de la zone existante des Minées, correspondant à l'utilisation des délaissés de la RD 723 et de la zone artisanale. Le PLU ne précise cependant ni les besoins, ni la surface prévue pour cette extension.

Ce secteur permettrait de réaliser une dizaine de lots (1500 à 3000 m<sup>2</sup>) pour des entreprises artisanales.

#### c) L'articulation du PLU avec les autres plans et programmes

Le rapport de présentation présente une liste de plans et programmes avec lesquels le PLU doit être compatible : le SDAGE Loire-Bretagne et le SAGE Estuaire de la Loire, la directive territoriale d'aménagement (DTA) de l'estuaire de la Loire et le SCoT du pays de Retz, sans expliciter les moyens et les choix retenus dans le PLU prévus pour y parvenir.

#### d) L'évaluation des incidences sur l'environnement des orientations du PLU

L'évaluation des incidences prévisibles du PLU sur l'environnement est déclinée suivant plusieurs thématiques (sols/sous-sols, milieux naturels et biodiversité, eau, risques naturels, paysage et patrimoine, qualité de l'air, énergie et déchets, risques technologiques, environnement sonore) à l'échelle du territoire et fait l'objet d'une présentation claire.

Elle présente une comparaison entre un scénario « au fil de l'eau », correspondant au prolongement des tendances actuelles, et le scénario retenu par la commune.

Les incidences négatives du PLU sont liées aux perspectives de développement urbain, et de manière plus précise sur deux secteurs : la zone partiellement urbanisée Ua à « La Tancherie », en bordure immédiate du site Natura 2000 de l'estuaire de la Loire, et la seule zone d'extension de l'urbanisation à long terme (zone 2 AU) située au nord-ouest du bourg.

Le PLU présente ainsi une évaluation détaillée des incidences de la mise en œuvre du PLU pour les deux secteurs précités sur la base de visites de terrain menées par un écologue.

Le premier secteur, la Tancherie, est déjà partiellement urbanisé et le PLU affiche des possibilités de construction pour 11 logements.

La zone 2AU représente une surface de 5,18 hectares et revêt des intérêts écologiques avec la présence de haies et de mares que le PLU prévoit de préserver. Il manque cependant une analyse de la présence – ou non – de zones humides sur la base des critères pédologiques (sondages du sol) et floristiques et a fortiori des impacts potentiels sur ces zones.

Le rapport de présentation présente une évaluation des incidences de la mise en œuvre du PLU sur le site Natura 2000 de l'estuaire de la Loire qui conclut à l'absence d'impact sur ce site naturel. Cette évaluation comporte l'analyse des effets des zones 2AU et Ua précitées, ainsi qu'une analyse des zonages, des protections et des règlements concernant le périmètre de site Natura 2000.

Le PLU ne comporte pas d'évaluation des incidences potentielles de l'extension de la zone d'activités de la Minée sur l'environnement.

Enfin, le rapport de présentation conclut à l'absence d'effets cumulés du projet de déviation de la RD 723 avec les autres orientations et projets permis par le PLU. Or, ce projet routier va conduire à la suppression d'espaces agricoles et naturels et générer des impacts sur certains milieux et espèces intéressantes. On notera d'ailleurs qu'elle prend place dans un secteur identifié comme structurant pour la trame verte et bleue. Ce point sera développé en partie C.

#### e) Les mesures de suppression, de réduction et de compensation

Le PLU présente de façon claire et synthétique, par thématique, l'ensemble des mesures environnementales envisagées. La plupart des incidences sur l'environnement sont soit positives en appliquant des mesures d'évitement des impacts, soit limitées en prenant des mesures de réduction des impacts.

#### f) Les mesures de suivi

Le document propose, par thématique, une liste d'indicateurs de suivi. Pour plusieurs d'entre eux, le PLU présente un état zéro et lorsque cela est possible un objectif chiffré à l'échéance du PLU. La périodicité du suivi n'est cependant pas précisée.

#### g) Le résumé non technique

Le rapport de présentation comporte un résumé non technique qui comporte une présentation claire et pédagogique du diagnostic et de l'état initial de l'environnement et du projet communal. Il ne présente cependant pas suffisamment clairement les incidences du PLU sur l'environnement et les mesures associées.

#### h) La présentation de la manière dont l'évaluation a été effectuée

Le PLU présente des informations claires sur les méthodes utilisées.

### **C) Analyse de la prise en compte de l'environnement par le projet de PLU**

#### **Biodiversité et milieux naturels**

Un inventaire des zones humides et des cours d'eau a été réalisé sur le territoire communal. Ces zones font l'objet d'une trame sur les plans de zonage et d'une protection au titre de l'article L 123-1-5-III.2 (limitation des aménagements autorisés sur des zones humides) du code de l'urbanisme.

Afin d'assurer une meilleure protection de ces zones humides, le règlement devrait cependant être complété en faisant référence à l'absence d'alternatives permettant d'éviter ces zones et à la recherche de mesures de réduction des impacts.

Le PLU prévoit deux types de protection des principaux boisements et des haies selon leurs intérêts, qu'il décline sur les plans de zonage et dans le règlement, en application des articles L 130-1 (espaces boisés classés) et L 123-1-5-III.2 (mesures prévoyant des critères de replantation) du code de l'urbanisme.

Il prévoit, de façon plus générale, la préservation des composantes de la trame verte et bleue avec l'utilisation d'un zonage N (naturel) et An (zone agricole non constructible) pour les abords de certaines zones N.

Le site Natura 2000 de l'estuaire de la Loire fait l'objet en quasi-totalité d'un zonage Ni et, dans une moindre mesure d'un zonage N. Le règlement de ce deuxième zonage mériterait d'être complété afin d'assurer une meilleure protection de ce site naturel remarquable.

En effet, il permet, dans certaines conditions, la réalisation de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Ces autorisations devraient être conditionnées à l'absence d'alternatives permettant d'éviter ces secteurs et à la recherche de mesures de réduction des impacts.

Une petite partie du site Natura 2000 est situé en zone A, au sud du lieu-dit du château de Malnoë. Le règlement de la zone A, en ce qu'il permet notamment la réalisation de constructions et installations agricoles, n'est pas adapté à la présence du site Natura 2000 : il serait donc nécessaire de modifier le zonage pour ce secteur, même restreint, et de le mettre en zonage N.

Le PLU prévoit un emplacement réservé pour la réalisation du projet routier de la déviation de Vue, au profit du conseil général, au nord-ouest de la commune. Au vu des impacts prévisibles sur l'environnement et notamment de la traversée de la vallée de l'Acheneau ainsi que du niveau d'affichage du projet dans le PLU, ce dernier aurait dû reprendre des informations issues de l'étude d'impact réalisée dans le cadre du dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique de ce projet routier. L'argumentaire qui a conduit au choix du tracé, les principaux impacts de ce projet sur l'environnement ainsi que les mesures associées (dont le franchissement de la vallée par un viaduc pour réduire les impacts sur le site Natura 2000 de l'estuaire de la Loire) auraient dû être présentés.

En effet, ces éléments sont nécessaires pour que la collectivité puisse expliquer en quoi ce projet ne remet pas en question la cohérence de son projet de territoire, et notamment la question des continuités écologiques, et comment l'ensemble du projet de PLU - y compris cette déviation - est acceptable, du point de vue des milieux et autres enjeux identifiés.

### **Paysage**

L'approche paysagère dans le PLU se limite à une description succincte des entités paysagères et des mesures de sauvegarde ou protection. Elle mériterait d'être complétée par des réflexions liées aux enjeux paysagers spécifiques, telle qu'une définition des enjeux paysagers des franges urbaines et de leur prise en compte dans le projet ou encore le maintien de cônes de vue.

### **Assainissement**

La station actuelle, une unité de lagunage naturel d'une capacité nominale de 400 équivalent-habitant (EH), mise en service en 1999, arrive à saturation. Une extension est toutefois en cours pour atteindre une capacité de 800 EH. Ces éléments ont vocation à figurer dans le rapport de présentation et sur le zonage d'assainissement.

Par ailleurs, le raccordement au réseau collectif du village de la Tancherie est évoqué mais sur la base de chiffres erronés. Ces chiffres doivent être réactualisés de façon à identifier les besoins plus précisément et de mettre à jour les informations relatives au zonage d'assainissement.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU ne pourra être réalisée qu'après la réalisation effective de l'extension du système d'assainissement collectif et son raccordement à celui-ci, condition précisée dans le rapport de présentation du PLU.

## **Risques**

La commune est concernée par le risque inondation avec la présence d'un atlas des zones inondables (AZI) du bassin versant du lac de Grand-Lieu. La prise en compte du risque d'inondation constitue d'ailleurs un des principaux enjeux de ce PLU au titre de la politique de prévention des risques.

Le dossier prend globalement bien en compte ces dispositions.

Les zones inondables identifiées dans l'atlas des zones inondables (AZI) du bassin versant de Grand-Lieu ont été classées dans le projet de PLU en zones Ni, N et de façon très marginale, en zone A.

Dans la mesure où ces classements sont assortis d'un règlement visant à préserver le caractère naturel des espaces considérés, le projet de PLU est globalement satisfaisant.

Les règlements des secteurs N, Ni et Ne autorisent toutefois les « constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et notamment les unités de traitement des eaux usées sans condition pour les secteurs situés en dehors des zones humides inventoriées au titre du SAGE, et sous conditions dans le cas contraire ».

Afin de ne pas augmenter la vulnérabilité du territoire aux inondations, il y aurait lieu d'interdire tout projet de cette nature dans les zones inondables identifiées dans l'AZI de Grand-Lieu.

## **Pollution et nuisances**

Une cartographie des principales sources de pollution et nuisances recensées sur la commune aurait mérité d'être présentée même si celles-ci sont peu nombreuses, en complément des infrastructures de transport.

Le dossier mentionne la reconversion d'une ancienne école en salle festive. Or les salles festives peuvent être à l'origine de gênes sur le voisinage qu'il convient de prendre en compte le plus en amont possible. Le rapport de présentation pourrait apporter des éléments complémentaires sur ce point.

Le PLU aurait pu également évoquer le risque lié à l'émission de radon. En effet, les communes situées sur le socle granitique du massif armoricain ont une probabilité plus importante de présence de radon dans les habitations. Pour la commune de Cheix en Retz, le potentiel radon serait moyen à élevé.

<b>Conclusion</b>
-------------------

### **Avis sur les informations fournies**

Le projet de PLU de Cheix-en-Retz présente de façon détaillée le diagnostic et l'état initial de l'environnement, notamment avec une bonne description et une bonne synthèse des enjeux environnementaux.

Des précisions relatives à l'état initial (zones humides) de la zone 2AU, à l'évaluation des incidences potentielles sur l'environnement de l'extension de la zone d'activités de la Minée et aux incidences et mesures associées prévues dans le cadre du projet routier de la déviation de Vue seraient cependant utiles.

### Avis sur la prise en compte de l'environnement

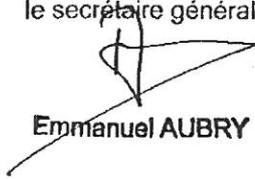
Le projet de PLU répond d'une manière globalement satisfaisante aux principaux enjeux environnementaux de la commune.

La réalisation effective de l'extension du système d'assainissement collectif et son raccordement à celui-ci de la zone d'urbanisation à long terme est un préalable à son ouverture, qui pourra être réalisée en plusieurs phases.

Des compléments et/ou ajustements sont également nécessaires concernant le périmètre de certains zonages et des règlements associés afin de mieux prendre en compte la thématique inondations et la présence des zones humides et du site Natura 2000 de l'estuaire de la Loire.

LE PREFET

Pour le préfet et par délégation,  
le secrétaire général



Emmanuel AUBRY