



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 mise en compatibilité n°0.9 par
déclaration de projet du plan local d'urbanisme
(PLU) de la commune de Bournezeau (85)**

n° : 2018-3641

Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

La MRAe¹ des Pays-de-la-Loire s'est réunie le 4 mars 2019, par conférence téléphonique. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet de mise en compatibilité n°0.9 par déclaration de projet du PLU de Bournezeau (85).

Étaient présents et ont délibéré collégalement : Fabienne Allag-Dhuisme, Odile Stefanini-Meyrignac et en qualité de membre associé, Vincent Degrotte

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 le présent avis.

Était excusé : Antoine Charlot.

Membre présente sans voix délibérative : Thérèse Perrin

* *

La direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) des Pays-de-la-Loire a été saisie par monsieur le président de la communauté de communes du Pays de Chantonay pour avis de la MRAe, l'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçues le 3 décembre 2018.

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 5 décembre 2018 l'agence régionale de santé de Vendée, qui a transmis une contribution en date du 11 janvier 2019.

En outre, la DREAL a consulté par mail du 5 décembre 2018 le directeur départemental des territoires et de la mer de Vendée, qui a transmis une contribution en date du 9 janvier 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 du Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD).

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 de la procédure de mise en compatibilité du PLU de Bournezeau en tant que commune non concernée par la présence d'un site Natura 2000 (article R.104-28 du code de l'urbanisme / décision cas par cas 2018-3149 du 28 mai 2018).

1. Contexte, présentation du territoire, du projet de mise en compatibilité du PLU de Bournezeau et de ses principaux enjeux environnementaux

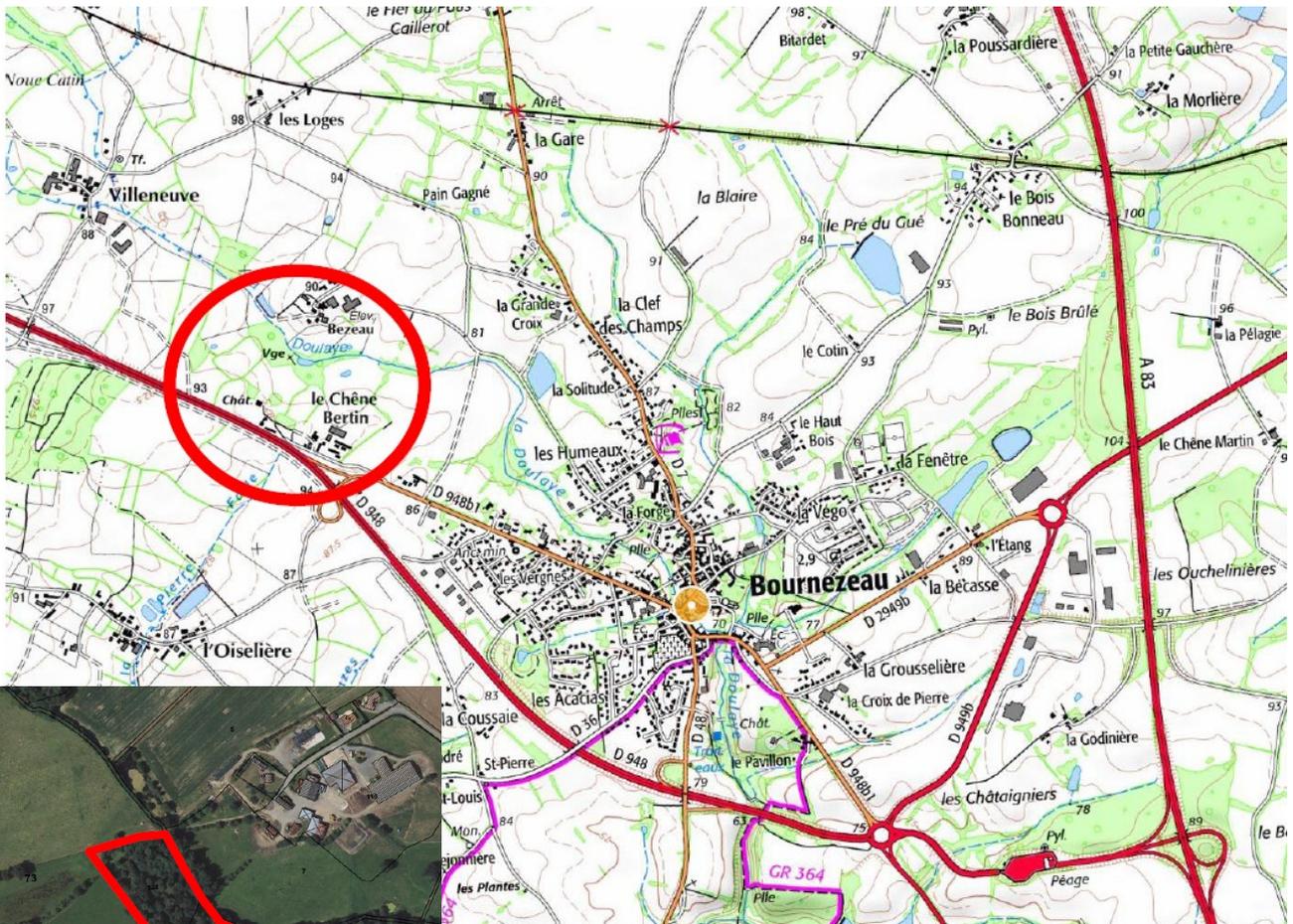
La commune de Bournezeau compte 3 423 habitants (chiffre INSEE 2016) pour une superficie de territoire de 6 049 hectares. Elle est située à 16 km à l'est de la Roche-sur-Yon, ville préfecture du département de la Vendée et à 9 km au sud-ouest de Chantonnay, ville siège de l'intercommunalité du Pays de Chantonnay (qui compte 23 000 habitants pour 10 communes) à laquelle elle appartient.

Le plan local de l'urbanisme de la commune de Bournezeau a été approuvé le 25 mai 2007, il n'était pas concerné par le champ de l'évaluation environnementale lors de son élaboration. Il a fait depuis l'objet de divers procédures de modification et révision successives dont la dernière, relative à une mise en compatibilité n°0.8 par déclaration de projet a été approuvée le 26 octobre 2016.

Un plan local d'urbanisme intercommunal est en cours de finalisation, l'arrêt de projet devrait être proposé lors de la séance du conseil communautaire du 27 mars 2019. Ce projet de PLUi fait l'objet d'une évaluation volontaire à l'initiative de la collectivité et sera soumis par voie de conséquence à l'avis de la MRAe.

Par ailleurs, le SCoT du Pays du Bocage Vendéen, auquel appartient la commune a été approuvé le 29 mars 2017 et est exécutoire depuis le 22 juillet 2017.

Le territoire communal est traversé par deux infrastructures routières majeures : la route départementale RD 948 aménagée à 2X2 voies depuis La Roche-sur-Yon jusqu'au contournement sud de Bournezeau et l'autoroute A 83 Nantes-Niort, à laquelle la RD 948 est connectée via son échangeur d'accès à l'est de Bournezeau.



C'est en bordure de cette route départementale N °948, en entrée ouest de Bournezeau, que se situe le secteur du château du Chêne Bertin concerné par la présente mise en compatibilité du PLU par déclaration de projet.

Le périmètre concerné par la déclaration de projet porte sur les 9 hectares de parc autour du château du 19^e siècle, composé de dépendances, de pièces d'eau, d'un jardin et de boisements.

Le secteur de projet n'est pas concerné par un périmètre d'inventaire ou une protection réglementaire au titre du patrimoine naturel ou paysager, ni par des périmètres de protection de l'eau destinée à la consommation humaine.

Le parc du château du Chêne Bertin est longé au nord par le ruisseau de La Doulaye bordé de boisements, une mare et un secteur de boisement humide concernent le périmètre d'implantation du projet.

On note par ailleurs la présence de sièges et de bâtiments d'exploitations agricoles au nord de la Doulaye, la ferme du Bézeau, et en limite est du site, la ferme du Chêne Bertin.

À l'exception d'une habitation (longère d'un tiers correspondant aux anciennes écuries attenantes du château transformées en logement) le long de la RD 948, les premières habitations du bourg de Bournezeau se situent à 500 m du projet.

L'accès au château se fait à partir d'une voie communale, permettant elle-même d'accéder à la RD 948B1 (ancienne RD 948) qui rejoint le carrefour d'accès à la 2x2 voies.

Bien que présentant une certaine qualité architecturale, et un intérêt patrimonial pour la commune, le château ne bénéficie d'aucun classement ou inscription au titre des monuments historiques. À ce jour, le château figure en zone Nh du PLU (secteur naturel ponctuellement urbanisé), l'ensemble du parc est en zone A et les boisements présents font l'objet d'une protection au titre des espaces boisés classés au PLU.

L'objet de la présente mise en compatibilité 0.9 du PLU par déclaration de projet vise à permettre le développement d'une activité économique et touristique associée au château.

Le programme de ce projet porte sur :

- l'aménagement de 4 chambres existantes en chambres d'hôtes au sein du château ;
- la création d'une aire de camping car (15 places) et de 8 emplacements de camping ;
- l'installation de 6 logements insolites (cabanes dans les arbres) ;
- la transformation de dépendances en salles de séminaires et de réception, complétées d'une tisanerie et de sanitaires ; ;
- la création d'une zone de parking engazonnée (20 emplacements) ; ;
- la mise en place d'un système d'assainissement autonome adapté.

Afin de rendre possible la réalisation de ce projet, il est envisagé une évolution du règlement graphique et écrit du PLU. L'ensemble constitué du château (en Nh) et de son parc (en A) bénéficieraient par suite de cette évolution d'un zonage NL et une partie d'espace boisé classé serait déclassée.

Au regard des effets attendus de la mise en œuvre de cette évolution du PLU, d'une part, et des sensibilités environnementales du territoire d'autre part, les principaux enjeux environnementaux du projet de mise en compatibilité du PLU de Bournezeau identifiés par la MRAe sont :

- la préservation des qualités paysagères et patrimoniales du site ;
- la préservation de la qualité des milieux naturels du site et des fonctionnalités écologiques associées ;
- la question des risques et nuisances.

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

Lorsque le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une évaluation environnementale, celle-ci est intégrée au rapport de présentation dont le contenu est précisé à l'article R.151-3 du code de l'urbanisme. Le rapport de présentation est proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée. En

cas de modification ou de révision, le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés.

Dans le cas présent, le dossier soumis à l'avis de l'autorité environnementale est ciblé sur l'objet de la mise en compatibilité du document de planification en lien avec le projet porté par la SCI Le Chêne Bertin. Il présente le contexte et les caractéristiques du projet, les changements apportés au document d'urbanisme notamment sur le plan de zonage et le règlement écrit.

Le dossier transmis est constitué :

- de la délibération en séance du 7 mars 2018 de la communauté de communes engageant la procédure de mise en compatibilité du PLU via une déclaration de projet dans le secteur de Chêne Bertin ;
- d'une notice explicative relative à la déclaration de projet comportant la partie consacrée à l'évaluation environnementale et un résumé non technique ;
- d'une notice explicative de la mise en compatibilité du PLU exposant notamment les changements apportés au document de planification ;
- des plans de zonages du PLU avant / après mise en compatibilité ;
- des règlements écrits du PLU avant / après mise en compatibilité ;
- d'une copie de la décision de la MRAe en date du 28 mai 2018, soumettant à évaluation environnementale cette procédure d'urbanisme.

La présentation du dossier est centrée sur le périmètre du projet (château et parc du Chêne Bertin). Elle dresse un état des lieux complet de l'occupation du sol en décrivant et localisant – photos et cartes à l'appui – les divers éléments de patrimoine naturel, paysager (arbres isolés, bosquets boisements zones humides étangs mares...) et de patrimoine bâti au sein du secteur de projet et à proximité. Sont présentés successivement les atouts, les faiblesses et les enjeux de ce projet au travers d'une rédaction facile d'accès.

Le dossier permet de comprendre l'évolution du site au cours des années.

Il situe les principaux tiers, l'habitation attenante en zone Nh ainsi que deux exploitations agricoles. La carte de synthèse des principaux enjeux fait apparaître la limite de 100 m du règlement sanitaire départemental qui s'impose autour des bâtiments d'élevage de la ferme de Bézeau au nord du projet. En revanche pour la ferme du Chêne Bertin au-delà de la localisation de la maison de l'exploitant et de la grange en lisière est du parc, le dossier n'apporte pas d'information quant à la nécessité de tenir compte d'un périmètre de 100 m autour des bâtiments d'élevages situés à une cinquantaine de mètres de l'angle du projet, où des emplacements de campings sont prévus. Au-delà des questions d'ordre sanitaire, la proximité d'installations classées pour la protection de l'environnement peut être à l'origine de nuisances (bruit, odeur) qui peuvent affecter le cadre de vie des futurs usagers du camping.

La MRAe recommande de préciser les dispositions réglementaires de nature sanitaire qui s'imposent autour des bâtiments d'élevage de la ferme du Chêne Bertin.

Le projet est bordé par la RD 948 dont le dossier indique qu'elle n'est pas classée route à grande circulation. Pour autant cet axe, dont le dossier précise qu'il supporte un trafic en été de plus de 19 000 véhicules / jour, figure en catégorie 3 au classement sonore des infrastructures terrestres de Vendée (arrêté préfectoral du 19 mars 2001). Il en résulte une largeur maximale de 100 m de part et d'autre affectée par le bruit, l'essentiel des installations (camping, aire de camping-car, salles de séminaires) étant situées dans cette bande. Quand bien même ce classement n'a pour

effet que d'affecter des normes d'isolation acoustique de façade à toute construction érigée dans un secteur de nuisance sonore, le dossier mériterait d'aborder la manière dont le projet prend en compte les « nuisances sonores importantes générées par la voie express RD 948 » explicitement mentionnées par le dossier.

La MRAe recommande de présenter un état initial précis et quantifié des nuisances sonores à proximité de la RD 948.

De même, en raison du niveau de trafic routier, de la nature et de la proximité des hébergements proposés, le sujet de la qualité de l'air mériterait d'être abordé.

Le projet porté par la SCI le Chêne Bertin est clairement exposé ainsi que les éléments de justification de l'aménagement envisagé notamment au regard des objectifs du SCoT et du futur PLUi. Le projet se veut ainsi une réponse aux besoins exprimés par le territoire en termes de valorisation du patrimoine, de développement d'une offre d'hébergement touristique diversifiée et d'espaces de réunions, de séminaires pour les acteurs économiques.

En matière d'assainissement, le dossier indique que le domaine du Chêne Bertin dispose d'un système d'assainissement autonome déclaré conforme suite au contrôle opéré par le service public en charge de l'assainissement non collectif (SPANC), qu'il est envisagé de compléter. Par ailleurs, des éléments de justification de ce choix par rapport à un raccordement à l'assainissement collectif de la commune. Le dossier ne précise pas si le secteur du Chêne Bertin figure ou non en zone d'assainissement collectif de la commune.

La MRAe recommande de justifier le recours au dispositif d'assainissement non-collectif dans ce secteur au regard du zonage d'assainissement des eaux usées de la commune et de la faisabilité d'un raccordement au réseau collectif.

L'articulation avec les autres plans programmes est abordée de manière proportionnée selon la prégnance et la pertinence qu'ils représentent au regard de la nature du projet.

Le dossier rappelle les dispositions du PLU actuel qui ne permettent pas la réalisation du projet présenté et qui motivent la mise en compatibilité du document d'urbanisme afin d'adapter le règlement au projet. Il expose clairement les effets du projet et les mesures réglementaires du PLU proposées visant à encadrer celui-ci afin de garantir la prise en compte des enjeux identifiés au diagnostic. Enfin, il propose 4 indicateurs de suivi qui concernent : la préservation des continuités écologiques, la préservation des arbres et boisements, la qualité du rejet de l'équipement d'assainissement, les nuisances portées aux riverains.

Le résumé non technique présenté en fin de notice explicative relative à la déclaration de projet reprend de façon claire et synthétique les différentes parties traitées au dossier.

La MRAe relève que le dossier mériterait d'être actualisé du point de vue de certaines des références à des articles du code de l'urbanisme utilisées (art. L130-1 et L123-1 alinéa 7) et visiblement obsolètes, à remplacer par les mentions des articles appropriés (L113-1, L151-19 et L151-23) en vigueur.

3. Prise en compte de l'environnement par le projet de mise en compatibilité du PLU de Bournezeau

3.1 préservation des qualités paysagères et patrimoniales

A partir d'un inventaire précis et complet des éléments de patrimoine végétal et bâti en présence, le dossier s'est attaché à proposer une adaptation du règlement pour permettre la réalisation du projet tout en introduisant de nouvelles dispositions² par le biais de l'article L151-19 du code de l'urbanisme pour préserver les éléments de patrimoine bâti et de petit patrimoine architectural présents, et qui jusqu'alors ne faisaient l'objet d'aucune protection particulière. Afin de permettre la réalisation d'hébergement atypiques (six cabanes dans les arbres), il est proposé le déclassement d'une partie d'un espace boisé classé (EBC) protégé au titre de l'article L113-1³ du code de l'urbanisme. Toutefois cet espace restera identifié comme boisement à conserver au titre du même article L151-19 pré-cité. De plus, la mise en compatibilité du PLU intègre l'instauration dans d'autres secteurs de nouveaux espaces boisés classés correspondant à des boisements ou à des arbres isolés au sein du parc du château. L'ensemble de ces dispositions apparaît adapté aux enjeux, le règlement de la zone NL qui couvre l'ensemble du parc du Château fixant par ailleurs un maximum de 10 constructions d'habitations légères de loisir.

En revanche, il n'est pas fourni de perspectives d'insertion visuelle notamment des lieux de stationnement des véhicules (aire de 15 camping-cars, parking 20 places), de nature à démontrer la qualité de traitement paysager des installations.

La MRAe recommande de préciser explicitement les modalités de traitement paysager envisagées notamment des zones de stationnement.

3.2 Préservation de la qualité des milieux naturels et fonctionnalités écologiques associées du site

La mise en compatibilité du PLU identifie désormais les deux pièces d'eau comme éléments à protéger et valoriser, les boisements humides le long de La Doulaye en limite nord du parc restent quant à eux protégés au titre des espaces boisés classés. Concernant la partie de boisement déclassée évoquée précédemment, il est à noter que pour des raisons de sécurité, les arbres les plus vieux de ce secteur (repérés au dossier), hébergeant également des espèces d'insectes saproxylophages dont l'habitat est protégé, ne seront pas à même de recevoir des cabanes. Par conséquent, ces habitats naturels seront préservés. Pour ce qui concerne les oiseaux qui fréquentent ces boisements, les perturbations apparaissent limitées du fait du nombre de constructions rendues possibles par le règlement et la présence d'habitats naturels similaires aux alentours et en proportion suffisante sont des gages de préservation de l'état de conservation des espèces concernées. La MRAe souligne toutefois l'importance de respecter les périodes de nidification afin d'éviter toute perturbation liés aux travaux de construction de ces hébergements

2 Art. L151-19 du code de l'urbanisme : « le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres ».

3 Art. L113-1 du code de l'urbanisme : Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.

dans les arbres.

3.3 Assainissement

Le porteur de projet indique la mise en place de nouveaux dispositifs d'assainissement autonomes, dimensionnés pour satisfaire au traitement des effluents induits par la fréquentation du site : système d'assainissement pour l'aire de camping car et de camping, et système pour les salles de réunions et séminaires. Cependant, le dossier se limite à affirmer que les rejets générés seront en adéquation avec la préservation de la biodiversité aquatique du milieu récepteur sensible de La Doulaye, sans pour autant préciser les objectifs de qualité à respecter. La MRAe relève que les deux études d'assainissement réalisées et indiquées comme jointes en annexe n'ont pas été portées à sa connaissance.

La MRAe recommande de joindre au dossier les éléments d'études attestant de l'aptitude des sols à recevoir un dispositif d'assainissement autonome dimensionné pour le nombre d'équivalents habitants nécessaire ainsi que les performances attendues.

3.4 Nuisances potentielles

Alors même que le secteur de projet est voisin de deux exploitations agricoles, le dossier se limite à indiquer que les deux exploitants concernés n'ont pas de projet d'extension de leur structure d'élevage. Toutefois, concernant les risques et nuisances, il est attendu de l'évaluation environnementale qu'elle produise des éléments indiquant que les activités agricoles en place ne sont pas susceptibles d'induire des nuisances incompatibles avec le projet d'accueil de nouveaux espaces d'hébergements – cabanes dans les arbres au nord et de camping à l'est du parc –. De manière réciproque, l'installation d'hébergements ou d'emplacements de campings contigus aux parcelles agricoles peuvent venir contraindre les pratiques des exploitants. Le dossier n'aborde pas non plus cette question. La MRAe rappelle qu'en vertu de l'article L111-3 du code rural et de la pêche maritime, des distances de réciprocité sont à respecter.

La MRAe recommande d'indiquer les dispositions existantes au niveau des activités agricoles voisines pour la maîtrise d'éventuelles nuisances sur le périmètre de la déclaration de projet, et d'apporter les éléments permettant d'évaluer la compatibilité d'implantations d'hébergements et d'emplacements de camping avec ces activités.

Quand bien même le projet ne prévoit pas de constructions à usage d'habitation sur l'espace dédié aux campings cars et au camping de plein air situé dans la bande de 100 m le long de la RD 948, résultant de son classement sonore, la MRAe s'interroge quant aux effets d'une exposition des populations accueillies sur cet espace à un niveau de bruit potentiellement important et à des pollutions atmosphériques en période estivale de pointe. Le dossier n'apporte pas d'éclairage particulier sur ce sujet alors même qu'un défaut de bonne prise en compte de ces problématiques, peut *a minima* s'avérer un facteur limitant du point de vue de l'attractivité du site.

La MRAe recommande de démontrer l'adéquation du projet avec la proximité de la RD 948, axe routier très fréquenté, notamment au regard des nuisances sonores.

4. Conclusion

Le dossier de mise en compatibilité du PLU de Bournezeau expose clairement le contexte et l'objet de la procédure initiée par la communauté de communes pour permettre la réalisation du projet d'hébergement touristique sur le site du Chêne Bertin. A partir d'un état des lieux fidèle, le dossier permet d'appréhender les enjeux en termes de préservations du cadre paysager et du patrimoine bâti ainsi qu'en ce qui concerne les milieux naturels.

L'évaluation des incidences expose clairement les conséquences liées aux évolutions du règlement du PLU dans ce secteur pour permettre le projet. Les mesures envisagées apparaissent adaptées et de nature à garantir la préservation de la qualité architecturale du château et de son parc arboré. Il n'est de même pas attendu d'effets significatifs sur les milieux naturels identifiés au regard de la nature et du caractère circonscrit et limité du projet. Des précisions sont toutefois attendues concernant les modalités de traitement paysager notamment des zones de stationnement et en matière de modalités de gestion des eaux usées du site et d'acceptabilité pour le milieu récepteur. Enfin, l'acceptabilité et la réussite du projet doit pouvoir reposer sur des éléments d'analyse à même de démontrer l'adéquation des activités envisagées avec son voisinage (exploitation agricole, axe routier fréquenté), lui-même potentiellement à l'origine de risques et de nuisances.

Nantes, le 4 mars 2019

La présidente de la MRAe des Pays-de-la-Loire,



Fabienne ALLAG-DHUISME