



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale  
**PAYS DE LA LOIRE**

**Avis délibéré sur le projet de modification n°1  
du plan local d'urbanisme (PLU)  
de LA BERNERIE-EN-RETZ (44)**

N°MRAe PDL-2022-6279

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

*La MRAe Pays de la Loire a délibéré par échanges électroniques comme convenu lors de sa réunion collégiale du 20 septembre 2022 pour l'avis sur le projet de modification n°1 du PLU de La Bernerie-en-Retz (44).*

*En application du règlement intérieur de la MRAe, chacun des membres délibérants 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. Ont ainsi délibéré sur cet avis Bernard Abrial, Mireille Amat, Daniel Fauvre et Olivier Robinet.*

\* \*

*La MRAe Pays de la Loire a été saisie pour avis par la commune de La Bernerie-en-Retz, l'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçu le 1<sup>er</sup> juillet 2022 par la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) des Pays de la Loire.*

*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 8 juillet 2022 l'agence régionale de santé des Pays de la Loire.*

*En outre, la DREAL a consulté par mail du 8 juillet 2022 le directeur départemental des territoires et de la mer de la Loire-Atlantique.*

*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](#). 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 de la procédure d'évaluation environnementale, obligatoirement ou après examen au cas par cas. La MRAe a été saisie pour avis sur le projet de modification n°1 du PLU de La Bernerie-en-Retz sans examen préalable au cas par cas.

Le présent avis est produit sur la base des documents dont la MRAe a été saisie : arrêté du maire du 29 mars 2022 et délibérations du conseil municipal des 8 avril et 17 juin 2022, notice de présentation, résumé non technique, pages modifiées des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), plans de zonage avant et après modification et instauration d'un plan réglementaire relatif aux secteurs de mixité sociale, règlement écrit modifié, l'ensemble de ces documents étant datés de juin 2022.

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

### **1.1 Contexte et présentation du territoire**

La commune de La Bernerie-en-Retz compte un peu plus de 3000 habitants (données INSEE 2019) pour une surface de 6,1 km<sup>2</sup>. Elle se situe sur le littoral de la Loire-Atlantique, dans les périmètres du schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays de Retz approuvé en 2014 et du plan de prévention des risques littoraux de la Baie de Bourgneuf nord approuvé en 2019. Elle est dotée d'un PLU approuvé le 26 octobre 2018.

Les sites Natura 2000 recensés sur la commune sont situés sur le domaine public maritime : sites "Marais Breton, baie de Bourgneuf, île de Noirmoutier et forêt de Monts" (directives habitats et oiseaux) et "Estuaire de la Loire-Baie de Bourgneuf" (directives habitats et oiseaux). Le territoire communal est également concerné par deux zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique ou floristique (ZNIEFF) situées sur la façade littorale, ainsi que par une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP).

## 1.2 Présentation du projet de modification n°1 du PLU

Sites 1 à 4 : Principaux secteurs d'étude visés par le projet de modification au sein ou en extension directe de l'agglomération



5 Secteur de la Blinière (hameau identifié en tant que secteur déjà urbanisé) de l'autre côté de la Route Bleue (RD13 - RD213)



1 Secteur d'étude du projet d'ouverture à l'urbanisation (Secteur de La Jaginière)

2 Site actuel de l'Ehpad

3 Secteur de la rue Jeanne d'Arc (requalification urbaine)

4 Secteurs d'entrée d'agglomération

5 Secteur de la Blinière

Source : geoportail.gouv.fr

*Illustration extraite de la notice de présentation du PLU*

La modification du PLU porte sur différents objets :

– ouverture à l'urbanisation d'une partie du secteur AU2 de La Jaginière situé à proximité du centre-bourg et de la gare, impliquant des modifications du règlement graphique et écrit et de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP n°12), en vue d'y réaliser :

- un projet d'aménagement destiné à une offre diversifiée en logements intégrant notamment le transfert de l'établissement d'hébergement des personnes âgées dépendantes (EHPAD) actuellement sis avenue Louis Gautier et la réalisation d'une résidence autonomie pour personnes âgées, ou assimilée(s?),
- l'aménagement d'une aire de stationnement d'entrée d'agglomération.

Le parcellaire concerné représente environ 1,9 ha. Il est situé au nord de la voie ferrée, dans un quartier d'habitations (secteur 1 sur l'illustration);

– modification des dispositions du PLU relatives au site de 0,7 ha accueillant l'actuel EHPAD (maintien du zonage N en bordure du littoral, passage d'un zonage UB à un zonage UA sur la partie déjà constructible et ajout d'une OAP n°17 dédiée) pour encadrer la réhabilitation et/ou reconversion du site à des fins de création de logements (secteur 2) ;

- ajustement des dispositions du règlement et de l’OAP (n°1) applicables au projet de renouvellement urbain de la rue Jeanne d’Arc, initié dans le PLU de 2018 et désormais étendu au parking Wilson (sites accueillant actuellement un terrain de football<sup>1</sup> et une aire pour camping-cars), pour y permettre la réalisation d’un pôle de services de santé à proximité immédiate du centre-bourg, y aménager un espace « d’aération urbaine » au sens du PADD du PLU<sup>2</sup> et revoir à la hausse la densité de logements à l’hectare sur l’îlot 1<sup>3</sup> (secteur 3);
- ajustement des dispositions du règlement et des OAP, sur deux secteurs d’entrée d’agglomération, actuellement zonés UB à l’exception d’une parcelle boisée zonée N et soumis dans le PLU approuvé en 2018 à une servitude de gel de la construction dans la perspective d’aménagements destinés aux déplacements et au stationnement <sup>4</sup>: site d’1,3 ha près de l’échangeur du Poteau (OAP n°9 modifiée) et site d’1 ha de la Croix Marzille (ajout d’une OAP n°18 dédiée)(secteur 4). La modification projetée vise à permettre un retraitement paysager ainsi que l’aménagement d’une aire de covoiturage et d’une nouvelle aire de stationnement pour camping-cars, conjointement au maintien de la préservation d’un bosquet et d’un secteur à vocation de logements ;
- modification des pièces réglementaires du PLU et des orientations d’aménagement et de programmation (OAP) pour ajuster les objectifs de densification urbaine et renforcer les dispositions en faveur de la production de logements sociaux, dans un objectif de mixité sociale sur le territoire communal, en cohérence avec le programme local de l’habitat (PLH) et en prévision d’une future soumission de la commune à l’article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU)<sup>5</sup> ;
- ajustement des dispositions du règlement (graphique et/ou écrit) afin de mettre le PLU en compatibilité avec la modification simplifiée n°1 du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays de Retz approuvée le 21 février 2022, concernant la délimitation des Secteurs Déjà Urbanisés (SDU) de la Blinière (secteur 5 sur l’illustration) et du Pré Tarin ;
- ajustement de certaines dispositions du règlement écrit et graphique, pour leur apporter plus de cohérence ou de lisibilité et ainsi faciliter le travail d’instruction, pour mettre à jour les emplacements réservés et prendre en compte la finalisation de l’opération d’aménagement de ZAC la Rogère.

### **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 du projet de modification du PLU identifiés par la MRAe sont :

- 
- 1 Un nouveau complexe sportif a été aménagé, dans le secteur des Grands Prés.
  - 2 Espaces récréatifs, espaces verts, espaces publics de convivialité...
  - 3 Densité portée à 60 logements / ha au lieu de 40.
  - 4 Au titre du 5° de l’article L.151-41 du Code de l’urbanisme.
  - 5 Impose aux communes de plus de 3500 habitants appartenant à une agglomération ou à une intercommunalité de plus de 50 000 habitants et comprenant une commune de plus de 15 000 habitants, de disposer d’au moins 25% de logements sociaux par rapport à l’ensemble des résidences principales.

- la maîtrise de la consommation d'espaces et de l'artificialisation des sols,
- la prise en compte des milieux naturels et du cadre de vie,
- la prise en compte des risques naturels.

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

La notice de présentation est structurée conformément aux chapitres attendus dans l'évaluation environnementale de la modification d'un document d'urbanisme. Le dossier décrit et illustre dans l'ensemble de façon claire et pédagogique les grands enjeux qui caractérisent le territoire communal, les zones susceptibles d'être touchées par la mise en œuvre des modifications projetées du PLU, les impacts potentiels de ces dernières et les mesures prévues pour y répondre. La phase d'études préalables a donné lieu à des inventaires naturalistes et à des relevés pédologiques sur le secteur de la Jaginière destiné à être ouvert à l'urbanisation, ainsi qu'à des relevés de terrain concernant l'approche paysagère, les conditions de déplacements et les milieux naturels venant compléter et actualiser les données du PLU sur les différents sites concernés. Les choix réalisés sont bien expliqués, avec une restitution des variantes étudiées et écartées.

La description de l'articulation des projets de modifications du PLU avec les autres plans et programmes est adaptée, mais à actualiser pour tenir compte des documents d'ordre supérieur les plus récents, notamment : le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux et du plan de gestion des risques d'inondation (SDAGE) et le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) du bassin Loire-Bretagne 2022-2027<sup>6</sup>, le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) de la région Pays de la Loire <sup>7</sup>. La notice de présentation décrit l'articulation de la modification du PLU avec le PCAET<sup>8</sup>. Elle pourrait utilement se référer, en fonction de son état d'avancement, au projet de plan de mobilité (PDM) de Pornic agglomération dont l'enquête publique s'est déroulée au début de l'été 2022, y compris pour caractériser plus finement l'acceptabilité des nuisances potentielles liées à l'évolution pressentie de la fréquence des trajets ferroviaires à proximité du secteur de la Jaginière.

Le dossier présente pour mémoire les indicateurs de suivi du PLU en vigueur, et les actualise avec des éléments chiffrés liés à la présente modification. Il serait toutefois utile de renseigner le suivi effectué depuis l'approbation du PLU si la donnée est disponible.

### **La MRAe recommande :**

- **d'actualiser l'analyse de la compatibilité des modifications projetées vis-à-vis des documents d'ordre supérieur les plus récents et notamment les SDAGE, PGRI, SRADDET et PDM,**
- **de renseigner les indicateurs et les résultats du suivi des effets du PLU effectué depuis son approbation.**

6 dont les révisions ont été approuvées de façon concomitante au printemps 2022.

7 approuvé le 7 février 2022.

8 approuvé en 2019.

### 3. Prise en compte de l'environnement par le projet de modification n°1 du PLU

Les composantes du projet de modification du PLU appellent peu d'observations de la MRAe.

Les évolutions projetées se rapportent à des secteurs situés dans ou en frange de l'enveloppe urbaine, en dehors des zonages d'inventaire et de protection du patrimoine naturel, des continuités identifiées à l'échelle du SCoT du Pays de Retz, de secteurs affectés par le classement sonore de la RD13 et des secteurs réglementés par le PPRL, sur des secteurs à faible sensibilité aux risques liés aux remontées de nappe.

Elles prennent en compte les enjeux patrimoniaux et paysagers liés à l'AVAP (tel que le maintien et la valorisation des vues sur mer depuis l'espace public) et à la trame verte et bleue (maintien de la majeure partie de la zone humide de plateau de 0,25 ha identifiée par le biais des sondages pédologiques et de la trame bocagère et arborée d'intérêt). Le dossier conclut à une absence d'impact dommageable du projet de modification du PLU sur les espèces et habitats ayant justifié la désignation des sites Natura 2000 recensés sur et aux abords de la commune. Cette conclusion n'appelle pas d'observation de la MRAe.

La consommation nouvelle d'espace induite par la modification (estimée à 2,6 ha) apparaît justifiée au regard des objectifs publics poursuivis et cohérente avec le projet d'aménagement et de développement durable du PLU approuvé en 2018.

Les évolutions du PLU projetées apparaissent également cohérentes en matière de mobilités, puisque visant à favoriser l'intermodalité et les modes actifs. La notice indique qu'elles s'inscrivent dans la suite d'une étude de circulation et de stationnement menée par le CEREMA en 2019-2020, toutefois non jointe au dossier.

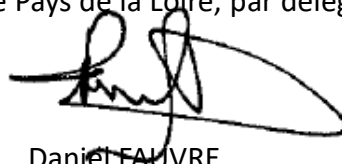
Les composantes de l'aire de stationnement pour camping-cars projetée dans le secteur de la Croix-Marsille (secteur 4), ainsi que ses conditions éventuelles d'entretien et d'exploitation mériteraient d'être précisées dans la notice. En effet, l'absence éventuelle d'équipements ou de services, au sein ou à proximité de ce type d'aire, constitue une source potentielle de problèmes sanitaires et de tensions avec le voisinage dans les communes touristiques. Sur ce point, les articles 1.12 et 9.3 du règlement écrit de la zone UB semblent contradictoires, l'un interdisant toute construction dans l'emprise de l'OAP n°18, l'autre les y autorisant dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol cumulée. Par ailleurs, l'adéquation -avec la vocation affichée de ce secteur (espace naturel de détente pour les camping-caristes)- du basculement en zone agricole AA (plutôt que N) des 2 500 m<sup>2</sup> situés en fond de parcelle, n'est pas démontrée.

#### **La MRAe recommande :**

- ***d'annexer au dossier l'étude de circulation et de stationnement menée par le CEREMA en 2019-2020,***
- ***d'apporter des précisions concernant les conditions d'entretien et d'exploitation de l'aire de stationnement pour camping-cars projetée dans le secteur de la Croix-Marsille.***

Nantes, le 3 octobre 2022

Pour la MRAe Pays de la Loire, par délégation



Daniel FAUVRE