



Mission régionale d'autorité environnementale

PAYS DE LA LOIRE

**Avis de la Mission Régionale
d'Autorité environnementale
des Pays de la Loire
sur la mise en compatibilité du PLU de Rezé
par déclaration de projet
(secteur Hôtel de ville)**

n°MRAe 2016-2038

**Avis du 29 septembre 2016
de la MRAe des Pays de la Loire
au titre de l'évaluation environnementale
sur la mise en compatibilité du PLU de Rezé
par déclaration de projet (secteur Hôtel de ville)**

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. 104-1 et suivants, révisés par le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015.

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

Les textes réglementaires prévoient que certains plans locaux d'urbanisme (PLU) et leurs procédures d'évolution relèvent obligatoirement de la procédure d'évaluation environnementale. C'est le cas de la mise en compatibilité du PLU de la commune de Rezé, dès lors que la procédure emporte les mêmes effets qu'une révision (article R.104-9 du code de l'urbanisme).

La direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement des Pays de la Loire a été saisie par Nantes Métropole pour avis de la MRAe des Pays de la Loire, le dossier ayant été reçu le 7 juillet 2016. Cette saisine étant conforme à l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme relatif à l'autorité administrative compétente en matière d'environnement 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 le délai de 3 mois.

Le délégué territorial de l'agence régionale de santé de Loire-Atlantique et le directeur départemental des territoires et de la mer du département de Loire-Atlantique ont été consultés le 19 juillet 2016, conformément aux dispositions de l'article R.104-24 du code de l'urbanisme.

Il est rappelé ici que pour tous les plans et documents soumis à évaluation environnementale, une autorité environnementale désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage et du public.

Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du plan ou document, il porte sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage, et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à permettre d'améliorer sa conception et la participation du public à l'élaboration des décisions qui portent sur celui-ci.

Les observations et propositions recueillies au cours de la mise à disposition du public sont prises en considération par l'autorité compétente pour adopter le plan, schéma, programme ou document (article L. 122-8 du code de l'environnement).

Avis détaillé

1 – Contexte et présentation de la mise en compatibilité du PLU

Nantes Métropole et la ville de Rezé ont décidé d'engager un projet de renouvellement urbain de la centralité historique de Rezé, sur un périmètre d'environ 8000 m². Visant à lui redonner lisibilité et attractivité, l'opération comprend d'une part le réaménagement des espaces publics et d'autre part un programme de construction de 10 900 m² de surface de planchers, mêlant commerces, services et logements dont une résidence pour seniors.

La concrétisation de ce projet nécessite la mise en compatibilité du Plan local d'urbanisme (PLU). Les évolutions, décrites dans le détail au dossier, portent sur la zone urbaine UA et sont les suivantes :

- création d'un sous-secteur spécifique UA2 disposant de son propre règlement ;
- modification de l'orientation d'aménagement relative à ce secteur en intégrant notamment la programmation de 10 000 m² de surface de planchers et 180 logements au minimum ;
- suppression du bâtiment du 16 rue Monnier de la liste du patrimoine rezéen protégé au titre de l'article L.151-19 (ex-L.123-1-5 7°) du code l'urbanisme ;
- suppression des règles graphiques d'épannelage et d'implantation du bâti.

Ce projet participe à la mise en œuvre des objectifs du programme local de l'habitat de Nantes Métropole et s'inscrit dans les orientations générales du schéma de cohérence territoriale métropolitain.

2 – Analyse de la qualité des informations contenues dans le rapport et prise en compte de l'environnement par le projet de mise en compatibilité du PLU

L'état initial du rapport environnemental apparaît en grande partie repris du PLU opposable. S'il est utilement complété d'éléments récents, notamment sur la trame verte et bleue (TVB) communale et le plan de prévention des risques inondation (PPRI°, il est dépassé ou mal calibré sur d'autres thématiques.

Ainsi, le volet déplacement est obsolète et mériterait d'être mis à jour (références à l'enquête déplacements de 2002, extension de la ligne 2 de tramway jusqu'à Pont Rousseau présentée comme une nouveauté, mention du projet sans suite d'une gare TER aux Bourderies...). L'analyse paysagère reste quant à elle à l'échelle communale, sans zoom spécifique sur le secteur de projet. L'immeuble retiré de la liste patrimoniale a été décrit et illustré dans la présentation du projet (page 8) mais son emplacement n'est pas clairement cartographié. La description de l'occupation des sols du site est sommaire (carte page 66), distinguant uniquement bâtis, routes, parkings et « espaces libres ».

L'enjeu principal tel qu'il se dégage de l'état initial tient au caractère inondable du site, identifié par le plan de prévention des risques d'inondation en « zone b » regroupant les « secteurs déjà urbanisés ou aménagés affectés par des aléas moyens ou faibles », où des constructions nouvelles sont possibles sous conditions.

L'explication des choix retenus retrace les objectifs du projet – densification de l'offre de logements, dynamisation de l'offre commerciale, rationalisation des parcours de transport en commun – sans mentionner d'éventuelles solutions de substitution à celle retenue pour les atteindre. Il faut relever au regard du premier objectif que l'évaluation environnementale évoque la construction de 150 logements, tandis que la notice explicative mentionne quant à elle 180 logements. Surtout, contrairement à ce qui est annoncé, la nouvelle orientation d'aménagement du secteur ne reprend pas cet objectif de programmation, en rendant dès lors l'atteinte plus incertaine.

L'analyse des incidences de la mise en compatibilité du PLU adopte une approche thématique.

Si l'évaluation ne revient pas sur la gestion du risque inondation, cet enjeu est traité dès la présentation du projet (page 18 de la notice), qui expose les conditions posées par le PPRI pour l'accueil de constructions nouvelles (notamment en termes d'emprise au sol) et leur prise en compte par le projet emportant la mise en compatibilité du PLU.

L'évaluation indique que le secteur étant déjà zoné UA au PLU, le classement en zone UA2 n'aura pas d'incidence sur la faune et la flore, ce qui est vrai au sens juridique le plus strict. Néanmoins, cette évolution visant spécifiquement à permettre la réalisation d'un projet dont les plans montrent qu'il détruira les jardins et boisements aujourd'hui présents en cœur d'îlots, quelques précisions sur la nature et qualité de ces milieux naturels pouvaient être attendues. Le territoire communal est en partie concerné par le site Natura 2000 « Estuaire de la Loire ». La conclusion de l'évaluation environnementale sur l'absence d'incidences de la modification du

PLU, au regard de l'occupation des sols du secteur de projet et de l'absence de connexion fonctionnelle au site, n'appelle pas d'observation de la MRAe.

La règle de hauteur maximale est relevée à 24m mais la règle antérieure, résultant de la combinaison de plusieurs dispositions réglementaires complexes, n'est pas rappelée par l'évaluation. La restitution de l'analyse de l'impact paysager est principalement visuelle, à travers trois photomontages de l'implantation des immeubles projetés (la carte localisant précisément ces angles de vue est manquante). L'effet de perspective du premier d'entre eux donne une impression de « tassement » des nouveaux immeubles, déformant vraisemblablement le rapport d'échelle avec l'hôtel Grignon Dumoulin dont la propre hauteur n'est pas précisée. Le déclassement du bâtiment de la rue Monnier en vue de sa démolition est justifié à la fois par son abâtardissement architectural et par son difficile réemploi.

Enfin, les indicateurs de suivi proposés sont pertinents dans les thématiques retenues mais parfois « conceptuels » (« fonctionnement du centre bourg » par exemple) et devront être déclinés ou affinés en objets facilement mesurables ou observables.

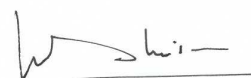
3 - Conclusion

La mise en compatibilité du PLU de Rézé avec le projet d'aménagement du secteur de l'Hôtel de ville a pour effet d'assouplir les règles d'urbanisme initialement prévues dans le secteur de l'opération : accroissement de la densité, allègement des contraintes relatives à la hauteur, à l'implantation des constructions et au stationnement, abandon de la protection d'un immeuble ancien.

Une esquisse du projet est fournie mais l'aménageur conserve une marge d'adaptation substantielle, d'autant plus grande qu'aucune expropriation ne semble nécessaire.

La MRAe recommande de veiller à rechercher une intégration paysagère optimale des constructions dans le site et sauvegarder au maximum les plantations existantes.

Nantes, le 29 septembre 2016
Pour la MRAe des Pays de la Loire
sa présidente déléguée



Fabienne Allag-Dhuisme