



Mission régionale d'autorité environnementale

**PAYS-DE-LA-LOIRE**

**Avis délibéré de la Mission Régionale  
d'Autorité environnementale des Pays-de-la-Loire  
de la révision allégée n°1 du plan local d'urbanisme (PLU)  
de Saint-Julien-de-Concelles (44)**

n°MRAe 2017-2852

# Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

*La Mission régionale de l'autorité environnementale de la région Pays de la Loire, s'est réunie par conférence téléphonique le 27 février 2018. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur la révision allégée N°1 du plan local d'urbanisme de Saint-Julien-de - Concelles (44).*

*Étaient présents et ont délibéré : Fabienne Allag-Dhuisme, Odile Stefanini-Meyrignac, et en qualité de membres associés Antoine Charlot et Vincent Degrotte.*

*Était présente sans voix délibérative : Thérèse Perrin.*

*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 l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis.*

\* \*

*La direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) des Pays-de-la-Loire a été saisie par la commune de Saint-Julien-de-Concelles pour avis de la MRAe, le dossier ayant été reçu le 28 novembre 2017.*

*Cette saisine étant conforme à 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 le délai de 3 mois.*

*Conformément aux dispositions de l'article R. 104-24 du même code, la DREAL a consulté le délégué territorial de l'agence régionale de santé de la Loire-Atlantique par courriel le 7 décembre 2017 dont la réponse du 29 décembre a été prise en compte.*

*A également été consulté par courriel du 7 décembre 2017, le directeur départemental des territoires et de la mer de la Loire-Atlantique, dont la réponse du 1<sup>er</sup> février 2018 a été prise en compte,*

*Après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit.*

**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 du 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.**

# Avis

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 documents d'urbanisme et leurs procédures d'évolution relèvent obligatoirement de la procédure d'évaluation environnementale. C'est le cas de la révision allégée n°1 du PLU de Saint-Julien-de-Concelles, comprenant un site Natura 2000, (article R 104-9 du code de l'urbanisme).

## **1 Contexte et présentation du projet de révision allégée du PLU**

La demande de révision allégée du PLU de Saint-Julien-de-Concelles, portée par la commune, est destinée à ouvrir à l'urbanisation une zone commerciale intercommunale, sur le secteur de l'Aulnaie, à proximité du Carrefour Market existant au sud-est du bourg.

En effet, la commune estime que cette zone pourra compléter l'offre existante à l'échelle intercommunale afin de limiter l'évasion commerciale, notamment vers l'agglomération nantaise.

Le dossier de présentation de la révision allégée n°1 du PLU présente un phasage de la réalisation de cette zone commerciale : la phase 1, au sud de la RD 37, objet de la présente révision allégée et la phase 2, au nord de la RD 37, qui ferait l'objet d'une procédure ultérieure.

La commune de Saint-Julien-de-Concelles dispose d'un PLU approuvé le 18 février 2014, qui a fait l'objet d'une évaluation environnementale et d'un avis de l'autorité environnementale (Ae) en date du 14 octobre 2013. Elle comptait 6 807 habitants en 2014 pour une superficie du territoire communal de 3 174 hectares. Elle appartient à la communauté de communes Sèvre-et-Loire.

La réalisation d'une zone commerciale intercommunale, située entre Saint-Julien-de-Concelles et le Loroux-Bottereau a été confirmée par le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Vignoble nantais, approuvé le 29 juin 2015.

Le choix d'implantation du site retenu est motivé par la collectivité par :

- la proximité avec un commerce alimentaire, un Carrefour Market ;
- une bonne desserte routière avec une implantation en bordure de la RD 37 ;

- une localisation entre Saint-Julien-de-Concelles et le Loroux-Bottereau, ces deux communes représentant une population totale de 14 865 habitants ainsi que par sa proximité avec la commune nouvelle de Divatte-sur-Loire comptant 6 664 habitants ;
- des impacts sur les milieux naturel et agricoles estimés faibles.

La révision allégée n°1 du PLU vise l'ouverture à l'urbanisation de 1,8 hectares de zones A (agricole) et Ai (agricole partiellement concernée par le risque d'inondation), inexploitées, en les scindant en 3 zones distinctes :

- 0,20 hectare en zone Ni (zone naturelle) pour assurer la protection de la zone humide repérée au sud,
- 1,13 hectare en zone Neci (secteurs non constructibles de la zone commerciale concernés par le risque inondation pouvant accueillir des espaces de stationnement et des espaces verts),
- 0,57 hectare en zone 1AUec (zone d'urbanisation future à court terme située hors zone inondable destinée à l'accueil des activités commerciales et de services).

Le règlement du PLU est également complété dans le cadre de cette révision allégée pour tenir compte de la création de deux nouvelles zones -Neci et 1AUec - et préciser les règles qui leur sont applicables.

Enfin, la révision allégée prévoit la création d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) spécifique pour l'ensemble du périmètre des 3 zones évoquées ci-avant.

## **2 Analyse de la qualité des informations contenues dans le rapport et prise en compte de l'environnement par le projet de révision allégée**

En préambule, la MRAe indique que le présent avis porte uniquement sur la première phase de réalisation de la zone commerciale, telle que présentée dans le dossier porté à sa connaissance.

La 2e phase d'extension de la zone commerciale, située au nord de la RD 37, semble représenter au moins le double de la surface de la phase 1, et concerne des terrains situés dans le champ d'expansion des crues du PPRI de la Loire-Amont et en zone agricole. Ainsi, la MRAe ayant été saisie d'une révision allégée circonscrite à l'ouverture à l'urbanisation des secteurs nécessaires pour la première phase et l'évaluation environnementale étant réduite à l'analyse des effets de celle-ci, les observations à suivre ne sauraient l'engager au-delà de ce cadre.

En ce qui concerne la première phase, l'évaluation environnementale produite présente un état initial du site reprenant de façon claire l'ensemble des principales thématiques environnementales.

Le rapport d'évaluation environnementale comporte également une présentation de l'articulation de cette révision avec les documents de rang supérieur principalement axée sur le SCoT du vignoble nantais.

Il manque cependant un résumé non technique de l'évaluation environnementale.

La commune de Saint-Julien-de-Concelles est concernée, sur la partie nord du territoire, par des risques d'inondation qualifiés dans le plan de prévention des risques naturels

d'inondation (PPRI) de la Loire-Amont approuvé en mars 2001, constituant une servitude d'utilité publique.

Une grande partie (près de 70 %) du site d'implantation de la future zone commerciale est située en zone inondable classée CEC1 de ce PPRI, correspondant à un aléa faible à moyen. Le règlement du PPRI encadre les possibilités de construction et d'aménagement dans ce type de secteur afin de ne pas en modifier les capacités de stockage pour l'expansion des crues.

La partie inondable de ce secteur est dès lors inconstructible. La réalisation de parkings et d'espaces verts sont cependant possibles, sous réserve de l'absence de modification du profil du sol (pas de remblais). La limite entre la zone inondable et la zone considérée comme non inondable d'après le PPRI est définie par la côte de 8,75 m NGF.

En scindant le périmètre de la zone en deux sous-secteurs, Neci et 1AUec, la révision allégée intègre bien cette limite entre zones inondables et zones non inondables, définies dans le PPRI précité.

Le maître d'ouvrage devra préciser dans le cadre du projet opérationnel – la répartition des surfaces entre les espaces verts et les parkings ainsi que le nombre de places de parking au sein de la zone Neci, et notamment les dispositions prévues pour limiter l'imperméabilisation des sols et assurer le traitement des eaux de ruissellement.

Du fait de son implantation en bordure de la RD 37, ce projet de zone commerciale va engendrer des impacts paysagers, avec des enjeux d'entrée de ville depuis le Loroux-Bottereau pour les riverains situés à l'est, au lieu-dit « L'Aulnaie », secteur limitrophe de ce projet.

Le projet va notamment induire une augmentation du trafic routier sur la RD 37, non évaluée dans le cadre de la présente révision. Le rapport d'évaluation environnementale ne précise pas non plus les incidences du projet sur le trafic, ni par conséquent les nuisances sonores supplémentaires induites pour les riverains.

Des précisions mériteraient d'être apportées sur ce sujet dès à présent de manière à objectiver l'acceptabilité des évolutions engendrées par l'accueil de cette zone commerciale, et ce faisant conforter la justification du choix du site.

Afin de garantir la tranquillité du voisinage vis-à-vis des activités de la zone commerciale pouvant s'avérer bruyantes, la révision allégée prévoit dans son OAP, un traitement paysager en bordure est de la zone commerciale.

Par ailleurs, le rapport de présentation informe que la commune prévoit la création d'une liaison douce longeant la RD 37 qui desservirait l'ensemble du secteur commercial.

Cependant, en fonction des équipements qui seront installés, des mesures de protection phonique pourront s'avérer nécessaires. Les études à venir en phase opérationnelle auront vocation à préciser ce point, le cas échéant.

Le périmètre de la révision allégée du PLU n'est concerné par aucun périmètre d'inventaire ou de protection relatif au milieu naturel.

La majeure partie du site d'implantation est constituée d'anciennes parcelles maraîchères.

Un inventaire des zones humides a été réalisé sur la base des données communales complétées par une caractérisation plus précise selon la méthodologie de l'arrêté du 1<sup>er</sup> octobre 2009 : réalisation d'une série de sondages pédologiques (sondages de sol) et relevés floristiques. Ces relevés ont permis de conclure à la présence d'une petite zone

humide de 650 m<sup>2</sup> située à l'extrémité sud du secteur d'implantation du projet, que la révision allégée prévoit de protéger.

Cette zone humide fera en effet l'objet d'une zone Ni sur le plan de zonage. Sa protection devra être tout de même traduite complétée par un tramage sur le plan de zonage, comme les autres zones humides qui sont repérées dans le PLU en vigueur.

Pour une meilleure compréhension des effets de cette préservation, le règlement de la zone Ni tel que défini dans le PLU actuellement en vigueur aurait mérité d'être rappelé.

Le rapport de présentation devrait préciser si des espèces d'intérêt, notamment faunistiques ont été repérées, quand bien même les enjeux écologiques semblent *a priori* faibles au vu de l'occupation du sol et des activités situées à proximité.

Le rapport de présentation indique que ce projet n'aura pas d'incidences significatives sur les sites Natura 2000 des marais de Goulaine et de la vallée de la Loire, situés respectivement à 2 km et 3,8 km, du fait de l'absence d'impacts sur les habitats et espèces d'intérêt communautaire et des mesures qui seront prises pour la gestion des eaux usées et des eaux pluviales. Cette conclusion n'appelle pas de remarque de la MRAe.

### 3 Conclusion

La présente révision allégée du PLU de Saint-Julien-de-Concelles concerne l'ouverture à l'urbanisation d'un secteur pour permettre la réalisation d'une zone commerciale d'échelle intercommunale, située au sud de la RD 37.

Bien que le dossier évoque la possibilité de réaliser une 2<sup>e</sup> phase de cette zone commerciale, au nord de la RD 37, le présent avis ne porte que sur l'ouverture à l'urbanisation des secteurs permettant la réalisation de la première phase, objet de la révision allégée dont elle a été saisie et n'engage pas l'avis de la MRAe sur une éventuelle extension à plus long terme, qui s'avérerait délicate au vu des risques inondation.

Cette révision prend bien en compte le principal enjeu environnemental de ce secteur – le risque inondation identifié et précisé dans le PPRI Loire-Amont – en séparant les deux secteurs inondables et non-inondables et en autorisant les équipements et aménagements en conséquence.

Elle gagnerait toutefois à estimer dès à présent le niveau de trafic induit par cette ouverture à l'urbanisation et les mesures envisagées pour en garantir l'acceptabilité – en particulier en termes de nuisance sonore – vis-à-vis des riverains.

Nantes, le 27 février 2018

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



Fabienne ALLAG-DHUISME