



Mission régionale d'autorité environnementale

Pays de la Loire

**Avis délibéré de la Mission Régionale d'Autorité
environnementale Pays de la Loire
sur le projet de révision du
plan local d'urbanisme (PLU)
de La Boissière-du-Doré (44)**

n° : 2020-4612

Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

La MRAe¹ des Pays-de-la-Loire s'est réunie le jeudi 17 septembre, par visio-conférence. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet de PLU de La Boissière-du-Doré (44).

Étaient présents et ont délibéré collégalement : Daniel Fauvre, Bernard Abrial et Thérèse Perrin en qualité de membres permanents du CGEDD et en qualité de membres associés, Mireille Amat, Paul Fattal et Vincent Degrotte.

En application du règlement intérieur de la MRAe, 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.

Étaient également présente sans voix délibérative : Bénédicte Cretin, cheffe de la division Evaluation Environnementale à la DREAL Pays de la Loire.

* *

La direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) des Pays-de-la-Loire a été saisie par la communauté de communes Sèvre & Loire pour avis de la MRAe, l'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçues le 11 mars 2020.

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. Le présent avis s'inscrit, en outre, dans le cadre de l'ordonnance n°2020-306 du 25 mars 2020 relative à la prorogation des délais échus pendant la période d'urgence sanitaire et à l'adaptation des procédures pendant cette même période.

Conformément aux dispositions de l'article R. 104-24 du même code, la DREAL a consulté par courriel du 20 mars 2020 l'agence régionale de santé des Pays de la Loire.

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 des Pays-de-la-Loire (MRAe).

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 révision du plan local d'urbanisme (PLU) de la Boissière-du-Doré suite à la décision, après examen au cas par cas, de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) des Pays de la Loire du 12 décembre 2019².

1. Contexte, présentation du territoire, du projet de PLU de La Boissière-du-Doré et de ses principaux enjeux environnementaux

1.1 Contexte et présentation du territoire

La Boissière-du-Doré est une commune rurale de Loire-Atlantique de 1 045 habitants (source : Insee 2017) située à 25 km à l'est de Nantes. La croissance démographique y a légèrement décliné sur la période récente mais reste très dynamique (+1,8 % de croissance annuelle moyenne sur la période 2012-2017).

La commune, limitrophe du Maine-et-Loire, est longée à l'est et au sud-ouest par la rivière Divatte, affluent de la Loire. Elle est traversée par la route départementale 763 qui relie Ancenis au nord à Vallet et Clisson au sud.

Elle fait partie de la communauté de communes Sèvre & Loire, compétente en matière de planification locale de l'urbanisme, elle-même membre du syndicat mixte du pays du vignoble nantais, compétent en matière de schéma de cohérence territoriale (SCoT). Le plan local d'urbanisme (PLU) communal en vigueur a été approuvé le 12 juin 2006. Le SCoT du pays du vignoble nantais a été approuvé le 29 juin 2015.

1.2 Présentation du projet de PLU de La Boissière-du-Doré

Le projet de PLU vise l'accueil de 280 habitants d'ici 2030 (soit +2,3 % de croissance démographique en moyenne annuelle, dans la continuité de la croissance constatée entre 2006 et 2016), portant la population à 1 370 habitants à l'horizon 2030, via la réalisation de 125 logements supplémentaires.

Il recentre la construction de logements sur le centre-ville, au sein de l'enveloppe urbaine ou en continuité de celle-ci. Pour cela, il prévoit des mesures incitatives à la densification au sein de l'enveloppe urbaine permettant ainsi la réalisation d'un tiers de l'objectif de création de

2 cf. http://www.pays-de-la-loire.developpement-durable.gouv.fr/loire-atlantique-a4623.html#sommaire_3

logements. Il prévoit en outre 4,3 ha d'extension urbaine pour l'habitat sur les 10 prochaines années, avec une densité moyenne de 16 logements par hectare, supérieure à l'objectif minimum de 14 logements par hectare fixé par le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du pays du vignoble nantais. Les secteurs en extension urbaine ont été notamment sélectionnés sur la base de leur proximité avec les services, équipements et commerces de la commune.

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU prévoit aussi jusqu'à 2 ha d'extension urbaine pour les activités économiques artisanales sur les 10 prochaines années mais aucune extension n'est actuellement inscrite au plan de zonage. En revanche, une vingtaine d'hectares est prévue pour le développement du zoo (soit un doublement de sa surface actuelle). Enfin, aucune consommation d'espace pour les équipements n'est prévue, selon le dossier.

Le projet de PLU projette donc une consommation d'espace agricole et naturel de 0,43 ha par an pour le développement de l'habitat. Elle s'élève cependant à 2,5 ha par an au total en intégrant l'extension du zoo, en forte augmentation par rapport aux 0,77 ha par an de consommation d'espace de la décennie passée à l'échelle communale.

Le projet de PLU vise enfin à protéger la trame verte et bleue locale.

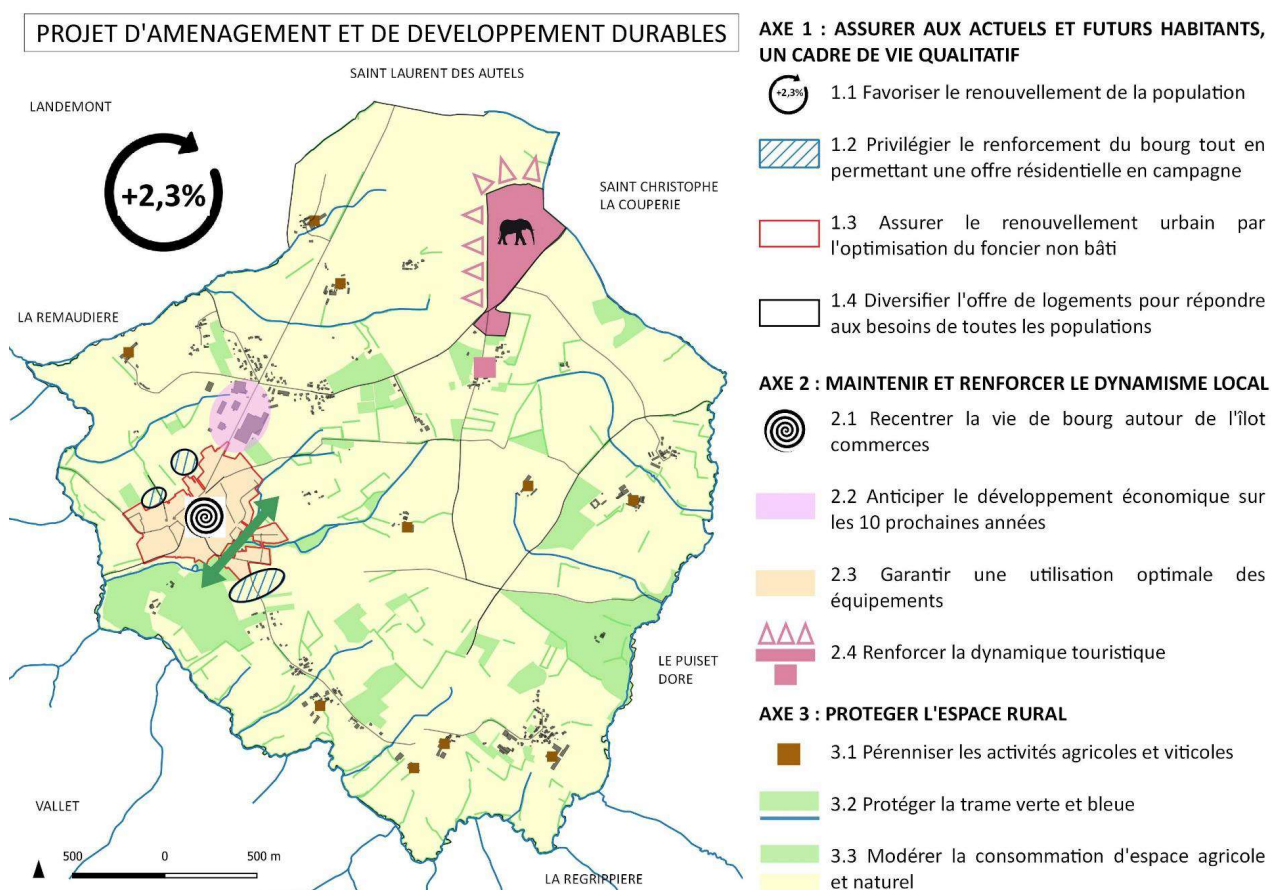


Figure : synthèse du projet communal (source : PADD)

1.3 Principaux enjeux environnementaux du projet de PLU

Par décision du 12 décembre 2019, la MRAe a soumis la révision du PLU de la Boissière-du-Doré à évaluation environnementale. Pour mémoire, cette décision précise que "les objectifs spécifiques poursuivis par la réalisation de cette évaluation environnementale [...] concernent notamment la

présentation des alternatives aux projets d'extension urbaine (principalement l'extension du zoo de La Boissière-du-Doré), leur justification à une échelle plus large que la seule échelle communale et l'analyse de leur impact global sur l'environnement, concernant plus particulièrement les enjeux de biodiversité, de zones humides et de capacité du système d'assainissement collectif à accueillir les effluents générés par les extensions prévues".

Dans la continuité de cette décision et au regard des effets attendus du fait de la mise en œuvre du plan d'une part, des sensibilités environnementales du territoire d'autre part, les enjeux environnementaux du PLU de La Boissière-du-Doré identifiés comme principaux par la MRAe sont :

- la limitation de la consommation d'espace ;
- la protection de la biodiversité, notamment au droit de la vallée de la Divatte ;
- la protection des zones humides ;
- l'adaptation du rythme d'urbanisation à la capacité du système d'assainissement collectif à accueillir les effluents générés.

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

Globalement, le rapport de présentation du projet de PLU fait l'objet d'une présentation lisible et bien structurée. Son abord par le grand public en est ainsi facilité, même si le résumé technique reste, à cet égard, trop long (cf. ci-après, point 2.5).

2.1 Diagnostic socio-économique et état initial de l'environnement

Le diagnostic du territoire ainsi que l'analyse de l'état initial de l'environnement présentent, pour chaque thème abordé, les éléments marquants de façon synthétique puis une page récapitulative avec les principaux constats et enjeux pour ce thème. Bien illustrée, la lecture de cette partie du rapport de présentation est agréable et aisée.

Une synthèse générale des enjeux présentée sous la forme d'un tableau sur une page permet, finalement, de hiérarchiser entre eux les enjeux. Les "principaux enjeux environnementaux" identifiés ci-dessus par la MRAe se retrouvent notamment parmi les "enjeux majeurs" du projet de PLU.

2.2 Articulation du projet de PLU avec les autres plans et programmes

Au chapitre 3 concernant la justification du projet communal de développement, le rapport de présentation précise que le scénario de développement retenu par le projet de PLU (125 logements à créer en 10 ans) s'inscrit en cohérence, même si légèrement plus ambitieux, avec les orientations du SCoT du pays du vignoble nantais (environ 11 nouveaux logements par an en moyenne) ou celles du programme local de l'habitat de la communauté de communes Sèvre & Loire (une dizaine de logements à créer par an en moyenne).

En termes de densification de l'enveloppe urbaine existante, le projet de PLU prévoit de réaliser 36 % des besoins en logement au sein de l'enveloppe urbaine quand le SCoT fixait un objectif minimum de 25 %. De plus, la densité moyenne des secteurs en extension urbaine est portée à 16 logements par hectare dans le projet de PLU pour un minimum de 14 logements par hectare imposé par le SCoT.

En outre, le chapitre 5 du rapport de présentation formalise longuement (sur 23 pages) comment le projet de PLU s'articule avec chacune des orientations du SCoT du pays du vignoble nantais. Ce chapitre présente aussi en quoi le projet de PLU est compatible avec les orientations du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du bassin Loire Bretagne approuvé le 18 novembre 2015 et avec celles du schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) de l'estuaire de la Loire, approuvé le 9 septembre 2009. À titre d'information, il positionne également le projet de PLU par rapport au schéma routier départemental révisé le 25 juin 2012 et avec le plan départemental de l'habitat 2014-2019.

2.3 Dispositif de suivi

Le projet de PLU propose un dispositif de suivi resserré sur les principaux enjeux et comptant 12 indicateurs. Les valeurs initiales des indicateurs sont systématiquement rappelées. Ce dispositif présente un caractère réaliste et pertinent quant au choix des enjeux, en cohérence avec la hiérarchisation présentée au chapitre 3.

Toutefois, une démarche de suivi doit comprendre, outre l'état initial des indicateurs, l'objectif fixé par le PLU (sous la forme d'une valeur à atteindre ou d'une limite à ne pas dépasser, selon le cas, à un horizon temporel donné), ce qui n'est pas systématiquement le cas.

De plus, les objectifs ici retenus à l'échéance du projet de PLU sont ceux provenant du projet d'aménagement et de développement durable (PADD). Ces objectifs diffèrent parfois de ceux qui ont été retenus pour établir le règlement du PLU. C'est ainsi le cas de l'offre de logements neufs à localiser au sein de l'enveloppe urbaine existante, à hauteur de 25 % minimum selon le PADD et de 36 % selon le règlement, ou des extensions urbaines pour l'habitat, fixées à 6 ha maximum dans le PADD et à 4,3 ha dans le règlement. Or l'évaluation des incidences du projet de PLU s'est faite sur les objectifs retenus par le règlement. Les indicateurs de suivi doivent donc être comparés à ces derniers objectifs.

Enfin, le choix de certains indicateurs pourrait être amélioré. Ainsi, dans le domaine agricole, deux indicateurs sont proposés. Le premier, le nombre de sièges d'exploitation agricole, comme le second, qui représente la surface zonée agricole par le projet de PLU, ne comportent pas d'objectifs à l'horizon du projet de PLU. Au regard de l'enjeu de la pérennité de l'espace agricole communal, des indicateurs plus pertinents pourraient être retenus, par exemple la "perte effective de surface agricole" en distinguant celle liée aux extensions de l'urbanisation, celle liées au secteur de taille et de capacité d'accueil limité (Stecal) Az2³, qui présente aujourd'hui une fonction agricole, et celle liée à d'autres évolutions non anticipées, comme en cas de boisement réalisé sur d'anciennes terres agricoles par exemple. Les deux premières sources de perte de surface agricole pourraient être évaluées année après année au vu des autorisations d'urbanisme qui seront délivrées. La dernière source serait uniquement constatée lors du bilan à l'échéance du PLU.

La MRAe recommande d'amender le dispositif de suivi du plan :

- **en précisant, pour chaque indicateur, l'objectif fixé à l'échéance du plan ;**
- **en retenant comme valeurs d'objectif à l'échéance du PLU, quand elles diffèrent, celles retenues pour établir le règlement et non celles inscrites au PADD ;**
- **et en ajustant, le cas échéant, le choix des indicateurs pour mesurer la pérennité de l'espace agricole.**

3 Le secteur agricole Az2 correspond au secteur autorisant des aménagements et constructions en vue de l'agrandissement du zoo de La Boissière-du-Doré.

2.4 Méthodes

Le chapitre 8 du rapport de présentation, sur les éléments méthodologiques, est bien développé. Il expose la méthodologie générale de l'évaluation environnementale mais détaille aussi utilement celles du diagnostic agricole, de l'identification des bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination en campagne, de l'inventaire des haies, de l'identification de la trame verte et bleue et des investigations naturalistes sur les zones à enjeux d'aménagement.

La présentation se révèle pédagogique, reflétant à la fois le souci de clarté et d'apport d'éléments de méthode de façon synthétique.

Toutefois, concernant les investigations naturalistes sur les zones à enjeux d'aménagement, la méthode choisie n'a retenu que les zones à urbaniser, à savoir les secteurs en orientation d'aménagement et de programmation (OAP) "Le Buisson", "Le Pâtis sec I", "Le Pâtis sec II" et "La Cour II", mais ni les principaux emplacements réservés, ni sur le Stecal Az2. Au vu de l'ampleur de l'emplacement réservé n°4 (à vocation d'assainissement sur plus d'un hectare) et des constructions qu'il sera possible de construire au sein du Stecal Az2 (il permet des constructions sur une emprise de 5 % maximum de ses 20,7 ha soit une surface construite totale qui pourrait être supérieure à un hectare), l'absence d'éléments de justification de leur non prise en compte parmi les zones à enjeux d'aménagement rend la présentation de la méthode retenue incomplète.

La MRAe recommande d'élargir la méthodologie des investigations naturalistes sur les zones à enjeux d'aménagement aux principaux emplacements réservés et Stecal et d'exploiter les résultats de ces investigations complémentaires dans les chapitres 3 et 4 de l'étude d'impact.

2.5 Résumé non technique

Le résumé non technique est long avec près d'une centaine de pages. On observe que les chapitres 3 sur l'explication des choix retenus et surtout 4 sur l'analyse des incidences sur l'environnement sont présentés quasi intégralement dans le résumé non technique. Peu d'effort de synthèse et de pédagogie semblent ainsi avoir été faits concernant ces deux chapitres.

La structure du résumé non technique suit parfaitement celle du rapport de présentation. Son contenu est fidèle au rapport.

La MRAe recommande, pour améliorer l'accessibilité du résumé non technique, d'en réduire la taille en synthétisant notamment les chapitres 3 et 4 portant sur l'explication des choix retenus et sur l'analyse des incidences sur l'environnement.

Des éléments d'appréciation plus détaillés sur la qualité de l'évaluation environnementale, au regard de l'éclairage qu'elle permet sur la prise en compte de l'environnement par le projet de PLU de La Boissière-du-Doré, sont portés au § 3 ci-après.

3. Prise en compte de l'environnement par le projet de PLU

3.1 Organisation spatiale et consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers

La MRAe rappelle que la stratégie nationale bas carbone 2020, en cohérence avec le plan national biodiversité, vise un arrêt à terme de la consommation des terres naturelles, agricoles et forestières, avec une forte réduction à l'horizon 2035.

Pour mémoire, le projet communal vise l'accueil de 280 habitants d'ici 2030 via la réalisation de 125 logements supplémentaires en une dizaine d'années.

Le projet de PLU recentre la construction de logements sur le centre-ville, au sein de l'enveloppe urbaine ou en continuité de celle-ci. La création de nouveaux logements ne sera pas possible au sein de l'espace rural, à l'exception des logements de fonction pour les agriculteurs et des changements de destination préalablement identifiés (7 bâtiments sont concernés). La production de logements réalisée au sein de l'enveloppe urbaine existante est plus ambitieuse que le minimum prescrit par le SCoT du pays du vignoble nantais. Il n'en demeure pas moins que près des deux tiers des logements seront construits hors de cette enveloppe.

De même, la densité des opérations nouvelles⁴ est supérieure au minimum de 14 logements par hectare en extension imposé par le SCoT mais reste nettement inférieure à la densité constatée au niveau de deux îlots du centre bourg historique et mesurée à 23 logements par hectare (rue des Mauges) et 46 logements par hectare (rue de la Chaterie) – cf. état initial de l'environnement page 95.

Concernant le développement économique, l'objectif du projet de PLU est de développer l'offre de commerces et services au sein du bourg. Une extension de la zone d'activité du Sapin vert de 2 ha maximum est toutefois envisagée par le PADD mais le projet de PLU n'a, en l'état, inscrit aucune extension dans son plan de zonage, dans l'attente d'un projet ou d'un besoin plus précis.

Le rapport de présentation en reste à cette consommation d'espace prévue à hauteur de 4,3 ha⁵ pour les 10 prochaines années. Il constate ainsi que le projet de PLU permet de limiter nettement la consommation d'espace, qui passerait de 0,77 ha par an entre 2008 et 2018 à 0,43 ha par an.

Si la MRAe reconnaît les efforts du projet de PLU pour maîtriser la consommation d'espace pour l'habitat, elle constate cependant que la surface du Stecal Az2, qui correspond au "*projet de développement du zoo*" selon la justification apportée page 196, n'est pas comptabilisée, même partiellement, dans la consommation d'espace projetée. Or ce secteur de 20,7 ha perdra totalement sa vocation agricole productive à terme. Il pourra être construit sur une emprise maximum de 5 %, ce qui représente plus de 10 000 m² autorisables, sans compter les surfaces anthropisées pour les cheminements des visiteurs et pour le stationnement. Le projet de PLU prévoit ainsi une artificialisation partielle mais durable portant sur la globalité du secteur, ce qui représente donc une consommation d'espaces agricoles dont il doit être tenu compte dans le bilan présenté en matière de consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers (NAF).

En l'état, la création du Stecal Az2 par le projet de PLU donne toute latitude au zoo pour un doublement de sa surface, sans maîtrise par la collectivité du phasage dans le temps, en fonction du rythme de développement de la fréquentation par exemple. En l'état actuel du projet de règlement, le zoo obtient la possibilité de construire, où il veut au sein du secteur de 20 ha et quand il veut, 10 000 m² de bâtiments. Ce potentiel permis par le projet de PLU est supérieur en ordre de grandeur à celui accordé pour le développement résidentiel en extension urbaine (64 % * 125 logements * 100 m² en moyenne = 8 000 m²).

Si l'intégralité de la surface qui pourrait être prélevée à l'agriculture pour l'extension du zoo était prise en compte, la consommation globale d'espaces NAF permise par le projet de PLU s'élèverait alors à 25 ha, soit une moyenne de 2,5 ha par an, ce qui correspond à plus que le triplement de la consommation antérieure sur la période 2008-2018. Dans sa décision du 12 décembre 2019 de soumettre la révision du PLU de La Boissière-du-Doré à évaluation environnementale, la MRAe avait notamment noté "*l'ampleur, à l'échelle communale, de la consommation d'espace et de son*

4 15 à 18 logements par hectare pour les OAP au sein de l'enveloppe urbaine existante et 16 logements par hectare pour les OAP en extension

5 3,1 ha en 1AUh + 1,2 ha en 2AUh

augmentation par rapport à la consommation passée, qui nécessite des éléments de justification à une échelle spatiale plus large que la seule échelle communale, l'analyse d'alternatives visant à retenir celle qui présente le meilleur bilan environnemental ainsi que la recherche d'hypothèses d'évitement et de réduction de cette consommation d'espace". Cette démarche n'a cependant pas été suivie d'effet, la collectivité évoquant seulement la volonté de renforcer le rayonnement régional du zoo et de permettre son développement pour le confort des animaux et l'amélioration de l'accueil des visiteurs .

La MRAe ne peut donc, en l'état, être en accord avec le rapport de présentation quand il annonce "la maîtrise de l'urbanisation à vocation touristique" (cf. page 219) ou que "le principal impact sur les espaces agricoles et leur fonctionnalité est constitué par le prélèvement de surfaces à destination du développement urbain (habitat) au niveau de l'agglomération"⁶ (cf. page 220).

La MRAe recommande, d'une part, de comptabiliser, au moins partiellement, la surface du Stecal Az2 au titre de la consommation d'espace permise par le projet de PLU et, d'autre part, de compléter le rapport de présentation avec :

- **une justification de cette consommation d'espace et de sa forte augmentation, par exemple en raisonnant à une échelle spatiale plus large que la seule échelle communale au regard de la vocation de l'équipement considéré ;**
- **une analyse comparée d'alternatives au niveau du développement du zoo, avec la recherche d'hypothèses d'évitement et de réduction de cette consommation d'espace.**

3.2 Préservation du patrimoine naturel et bâti

Zones humides

Les zones humides ont été l'objet d'un inventaire réalisé à l'échelle communale selon la méthode proposée par le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) de l'estuaire de la Loire.

En outre, des investigations conformes à la réglementation en vigueur ont permis d'identifier plus finement les zones humides au sein des secteurs en extension d'urbanisation (OAP classées en 1AUH ou 2AUH). À ce titre, des investigations similaires sont attendues concernant le site de l'emplacement réservé n°4, limitrophe d'une zone humide identifiée au projet de PLU, ainsi que le Stecal Az2, qui recouvre partiellement une zone humide identifiée au nord du zoo.

Ces manques ne permettent pas, en l'état, de garantir l'absence d'atteinte du projet de PLU aux zones humides. Ainsi, la conclusion de l'analyse des secteurs à enjeu d'aménagement, qui indique page 234 que « les investigations naturalistes démontrent donc l'absence de zones humides (au titre de la loi sur l'eau) sur l'ensemble des secteurs de développement pour l'habitat », est exacte mais incomplète dans la mesure où elle ne traite pas des autres secteurs à enjeux d'aménagement non liés au développement de l'habitat.

Pour garantir l'absence d'incidences du projet de PLU sur les milieux naturels et la biodiversité en général, la MRAe recommande de compléter les investigations naturalistes sur les secteurs à enjeux d'aménagement (en termes notamment de délimitation précise des zones humides mais aussi de milieux et d'espèces patrimoniales), au niveau de l'emplacement réservé n°4 et du Stecal Az2.

En revanche, la prise en compte des zones humides par le règlement du PLU apporte un caractère protecteur aux zones humides identifiées au projet de PLU ou qui seraient identifiées lors des

6 Même si au sein de l'extension du zoo une partie des espaces restera « naturelle », ce secteur perdra totalement sa vocation agricole. L'impact du Stecal Az2 (20,7 ha) sur les fonctions agricoles à l'échelle communale est ainsi bien plus important que le développement de l'habitat au niveau du bourg (4,3 ha).

opérations d'aménagement : aucune construction ou travaux remettant en cause l'intégrité de la zone humide ne sont autorisés, sauf cas limitatifs liés à la sécurité, à la réhabilitation de la zone humide ou, en l'absence de solution alternative, aux activités agricoles ou pour un aménagement d'« utilité publique » ou présentant un « caractère d'intérêt général ».

Biodiversité

L'analyse de l'état initial de l'environnement identifie bien la présence d'une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de type 2 "vallée de la Divatte, du Doré à La Varenne", en limite avec les communes voisines. Au titre de la trame verte et bleue, il note aussi que la vallée de la Divatte est repérée au schéma régional de cohérence écologique (SRCE) des Pays-de-la-Loire approuvé le 30 octobre 2015, d'une part comme un corridor écologique de type "corridor vallée" et, d'autre part, comme un réservoir de biodiversité pour une partie de la vallée située au droit du bourg de La Boissière-du-Doré.

Le projet de PLU a pris sérieusement en compte ces éléments majeurs de la trame verte et bleue en classant la vallée de la Divatte ainsi que ses affluents et le réservoir de biodiversité attenant au sud du bourg en zone naturelle, où aucun nouveau logement et aucune construction agricole ne sont autorisés. De plus, le règlement interdit toute construction ou installation à moins de 15 mètres de la rive des cours d'eau repérés au plan de zonage. Il identifie en haies à protéger 37,9 km de haies présentant les plus grands enjeux environnementaux, paysagers et agricoles.

Dans la mesure où l'extension urbaine envisagée au sud du bourg est prévue sur un site limitrophe du réservoir de biodiversité identifié au SRCE, la décision de la MRAe du 12 décembre 2019 de soumettre la révision du PLU de la Boissière-du-Doré à évaluation environnementale demandait au PLU de "*démontrer son acceptabilité au regard des milieux naturels potentiellement touchés*". Quand bien même les investigations naturalistes sur le site ont été réalisées, les éventuels impacts indirects de l'urbanisation du secteur sur les espaces naturels voisins ne sont pas abordés.

La MRAe recommande de compléter la justification du projet et l'évaluation de ses impacts potentiels concernant l'extension urbaine au sud du bourg (OAP Le Pâtis sec I notamment) au regard des incidences potentielles indirectes sur le réservoir de biodiversité limitrophe.

Au sujet de l'articulation du projet de PLU avec le SCoT du pays du vignoble nantais, le rapport de présentation annonce, page 244, que le document a pris en compte les "*transitions entre espace urbain et espace rural au sein de dispositions dans les OAP*". Cette question des transitions n'est cependant pas formellement abordée dans l'OAP du secteur du Pâtis sec I qui évoque uniquement des aspects paysagers en prévoyant de "*créer un alignement d'arbres sur les franges est et ouest du secteur et conserver les haies existantes [...] afin de préserver l'ambiance boisée existante*". Cette création d'un alignement d'arbres sur la frange ouest du Pâtis sec I peut être un moyen de gérer la transition entre espace urbain et espace rural ; ce point nécessiterait alors d'être explicité.

Concernant les incidences du projet de PLU sur les sites Natura 2000, le dossier conclut, au vu de la distance d'une dizaine de kilomètres avec le site le plus proche au niveau de la "vallée de la Loire de Nantes aux Ponts-de-Cé et ses annexes", à une absence d'impact indirect sur les sites Natura 2000. La MRAe n'a pas d'observations sur cette conclusion.

Sites, paysages et patrimoine

En l'absence de protection patrimoniale (sites ou monuments historiques classés ou inscrits, etc.) sur le territoire communal, le projet de PLU a cependant abordé la question des paysages et du patrimoine à son échelle, en utilisant le panel d'outils à sa disposition.

Pour cela, il a classé en secteur naturel N les paysages les plus sensibles (160 ha concernés),

notamment autour des cours d'eau, et a protégé les boisements soit en les classant en espaces boisés classés (20 ha concernés) ou en utilisant un zonage naturel Nf protecteur (près de 24 ha concernés). Il a identifié 26 éléments patrimoniaux à préserver au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme et a identifié 7 bâtiments de l'espace rural pour lesquels leur qualité justifie la possibilité d'un changement de destination. Il a aussi prescrit des orientations paysagères dans les OAP.

Par ailleurs, au niveau de l'extension du zoo de La Boissière-du-Doré, le règlement du projet de PLU autorise la construction d'une serre tropicale d'une hauteur maximale de 18 mètres. Une construction d'une telle hauteur et sur une emprise qui pourrait être importante est susceptible de générer un impact paysager non négligeable à apprécier au regard de la topographie du site et des environs. Ce potentiel impact paysager n'a pas été abordé par le projet de PLU.

La MRAe recommande d'analyser l'impact paysager potentiel résultant de la construction d'une serre tropicale qui pourrait mesurer jusqu'à 18 mètres de haut afin, le cas échéant, d'encadrer le projet.

Ressource en eau, aspects qualitatifs et quantitatifs

Le projet de PLU contribue à son échelle à la protection de la ressource en eau. Pour cela, il repère et protège les cours d'eau, toute construction et installation étant désormais interdite à moins de 15 mètres des rives. Il protège les zones humides (cf. ci-dessus) et les principales haies qualitatives, notamment présentes sur les berges des cours d'eau où elles jouent un rôle important de filtre vis-à-vis des pollutions d'origine agricole notamment.

En termes d'assainissement, les constructions nouvelles seront raccordées à l'assainissement collectif. Seules restent permises quelques habitations nouvelles en assainissement individuel au sein de la zone Ub1 mais sans extension de l'enveloppe urbaine existante ainsi que les logements de fonction agricole en zone A ou les constructions autorisées en Stecal qui seront aussi en assainissement individuel. Cependant, concernant le Stecal Az2, l'ampleur de la surface dont le projet de PLU permet la construction (jusqu'à 10 000 m² d'emprise au sol) n'a toutefois pas conduit le rapport de présentation à vérifier la capacité des sols en place à l'assainissement non collectif. Ce point doit être complété.

De plus, dans sa décision du 12 décembre 2019 de soumettre la révision du PLU de La-Boissière-du-Doré à évaluation environnementale, la MRAe avait noté la nécessité "*d'une démonstration, à conduire par le PLU, de la capacité des stations d'épuration à accueillir la charge nouvelle liée aux ouvertures d'urbanisation prévues*". Sur ce point, le rapport de présentation justifie les choix communaux, page 179, par la seule phrase : "*Les équipements existants, notamment au niveau de la STEP sont adaptés à l'évolution de la population envisagée*". Or un emplacement réservé n°4 à vocation d'assainissement a été inscrit pour une surface d'1 ha au plan de zonage, sans information dans le rapport de présentation quant au besoin auquel il répond. En outre, pour évaluer les incidences du projet de PLU sur l'environnement, le rapport de présentation constate que l'augmentation de population attendue (280 habitants) est de l'ordre de grandeur de la capacité résiduelle cumulée au niveau des deux stations d'épuration communale (250 équivalents-habitants) et conclut que la capacité du système d'assainissement est suffisante tout en précisant qu'"*il conviendra d'être vigilant sur la fin de la décennie de mise en œuvre du PLU*" (cf. page 235). Le raisonnement ne semble pas correct car il faut argumenter au niveau de chaque station d'épuration individuellement, la mutualisation n'étant possible que si les réseaux de collecte sont connectés et permettent d'orienter les effluents collectés vers l'une ou l'autre station.

Les explications du projet de PLU en matière d'assainissement des eaux usées restent donc, en

l'état, insuffisantes.

La MRAe recommande de compléter la justification de la capacité des sols du secteur Az2 à l'assainissement non collectif, la motivation de l'emplacement réservé n°4 à vocation d'assainissement et la justification de la capacité des stations d'épuration à accueillir la croissance démographique attendue.

Concernant la gestion des eaux pluviales, le règlement du projet de PLU demande de privilégier les surfaces perméables ou drainantes. La réalité du devenir des eaux pluviales urbaines, liées aux constructions existantes et nouvelles, n'est cependant pas abordée. Dans l'incertitude quant à leur devenir et à leur éventuel traitement avant rejet, on ne peut donc considérer que le projet de PLU prenne pleinement en compte les enjeux sur le volet pluvial, comme cela est mentionné page 236.

La MRAe recommande de compléter l'évaluation des incidences du projet de PLU en matière de gestion des eaux pluviales.

3.3 Prise en compte des risques et limitation des nuisances

Risques naturels et technologiques

La commune de La Boissière-du-Doré est très peu concernée par les risques naturels ou technologiques, hormis les risques par nature très répartis et concernant la totalité du territoire (tempête, séisme, transport de matières dangereuses) ou le risque lié à la présence de radon.

Bruit

La commune est également peu concernée par les problématiques liées au bruit. Aucune route ne fait l'objet d'un classement sonore par le préfet sur le territoire communal.

Toutefois, la route départementale (RD) 763 (route Ancenis-Clisson) supporte actuellement un trafic de l'ordre de 4 700 véhicules par jour (dans les deux sens) en moyenne. Le projet de PLU n'évalue pas la possibilité que ce trafic franchisse le seuil des 5 000 véhicules par jour, du fait du développement communal (résidentiel et touristique) permis par le projet de PLU et du développement cumulé permis par les autres PLU le long de cet axe. Au-delà de ce seuil, la RD 763 ferait alors, en effet, l'objet d'un classement sonore par le préfet afin de limiter les nuisances sonores pour les occupants des futures constructions.

La MRAe recommande d'approfondir l'analyse de l'évolution du trafic sur la RD763 en rapport aux évolutions démographiques et au développement de l'activité du zoo et d'en évaluer les incidences environnementales.

3.4 Contribution au changement climatique, énergie et mobilité

La MRAe rappelle que le plan climat de la France présenté en juillet 2017 vise la neutralité carbone à l'horizon 2050 à l'échelle nationale.

Le projet de PLU est attentif à ne pas interdire les dispositifs de limitation des consommations d'énergie ou de production d'énergie renouvelable. L'accroissement des densités est favorable aux formes urbaines plus économes en énergie comme les maisons mitoyennes et les logements intermédiaires. L'implantation des nouvelles constructions au sein de l'enveloppe urbaine permettra leur raccord au réseau de gaz de ville.

Le projet de PLU localise les extensions urbaines en continuité immédiate du bourg, à proximité

des équipements et services. La préservation des liaisons douces existantes et leur prolongement au niveau des secteurs en OAP veulent aussi favoriser l'usage des modes doux pour les déplacements du quotidien. Une telle pratique sera économe en termes de pollution atmosphérique, d'émission de gaz à effet de serre et de consommation énergétique.

Le projet de PLU préserve aussi les espaces naturels jouant un rôle dans la régulation du climat (zones humides, boisements, haies bocagères).

Ces quelques éléments constituent une base d'apports utiles à la lutte contre le changement climatique.

4. Conclusion

Globalement, le projet de PLU de La Boissière-du-Doré est un document agréable à lire, bien argumenté et bien structuré. En l'état, son évaluation environnementale nécessite cependant d'être complétée sur plusieurs aspects sur lesquels la décision du 12 décembre 2019 avait pourtant attiré l'attention.

En matière de limitation des consommations d'espace, le projet de PLU traite la question et va au-delà des objectifs imposés par le SCoT du pays du vignoble nantais en matière de développement pour l'habitat. Toutefois, il ne comptabilise pas l'extension envisagée du zoo ni au titre de la consommation d'espace, ni au titre des secteurs à enjeux d'aménagement, ni au titre de l'évaluation des incidences sur l'environnement.

Au regard des dimensions de l'extension du zoo (20 ha, soit un doublement de la surface actuelle, 10 000 m² constructibles, hauteur de 18 m maximum pour la serre tropicale) la MRAe recommande de compléter le document :

- en resituant l'évolution du zoo à une échelle plus large que l'échelle communale (en motivant de manière précise l'ampleur du besoin et en tenant compte dans l'évaluation des incidences en matière de consommation d'espace et de nuisances) ;
- en recherchant des alternatives permettant une meilleure préservation des espaces naturels et agricoles ainsi qu'une réduction des incidences de ce changement d'usage des sols ;
- en approfondissant les investigations naturalistes sur le secteur ;
- en justifiant la capacité des sols à l'assainissement non collectif ;
- en appréciant plus finement l'impact paysager de la serre tropicale afin d'encadrer, le cas échéant, le projet.

La MRAe recommande enfin quelques améliorations concernant le dispositif de suivi, les méthodologies employées, la concision du résumé non technique, la gestion de l'interface entre l'extension urbaine et le réservoir de biodiversité situé au sud du bourg ainsi qu'en matière d'assainissement.

Nantes, le 18 septembre 2020
Le président de la MRAe des Pays-de-la-Loire,

Daniel FAUVRE