



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 modification n°4 du
plan local d'urbanisme (PLU)
de SAINT-JEAN-DE-MONTS (85)**

n° : 2020-4976

Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

La MRAe¹ des Pays de la Loire s'est réunie le 29 janvier 2021, à par conférence téléphonique. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet de modification n°4 du plan local d'urbanisme (PLU) de Saint-Jean-de-Monts (85).

Étaient présents et ont délibéré collégalement : Daniel Fauvre, Bernard Abrial et en qualité de membres associés, Mireille Amat, et Vincent Degrotte.

En application du règlement intérieur de la MRAe adopté le 10 septembre 2020, 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.

N'a pas participé à la délibération, en application du règlement intérieur de la MRAe : Paul Fattal

Était absente : Thérèse Perrin.

* *

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-Jean-de-Monts pour avis de la MRAe, l'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçues le 28 octobre 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.

Conformément aux dispositions de l'article R. 104-24 du même code, la DREAL a consulté par courriel du 9 novembre 2020 l'agence régionale de santé des Pays de la Loire, qui a transmis une contribution en date du 10 novembre 2020.

En outre, la DREAL a consulté par courriel du même jour le directeur départemental des territoires et de la mer de la Vendée.

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).

Synthèse

Le dossier de présentation de la modification n°4 du PLU de Saint-Jean-de-Monts intégrant l'évaluation environnementale a fait l'objet de compléments, en cohérence avec les évolutions de la teneur du projet par rapport à sa version initiale de 2019.

Cette dernière avait donné lieu à un premier avis de l'autorité environnementale en date du 22 novembre 2019 et d'un refus du préfet au titre des articles L.142-4 et 5 du code de l'urbanisme en décembre de la même année.

Le projet de modification n°4 du PLU engagé le 1^{er} octobre 2020 comporte près d'une cinquantaine de composantes de natures diverses (évolutions du zonage, du règlement écrit et de certaines orientations d'aménagement et de programmation – OAP).

La MRAe recommande de vérifier et d'expliquer le différentiel de 1 à 3 concernant les surfaces consommées sur les périodes de référence.

La mobilisation accrue du potentiel identifié au sein des zones d'urbanisation future 1AU, par le biais d'une refonte de certaines orientations d'aménagement et de programmation, constitue une avancée par rapport au PLU en vigueur en matière de maîtrise de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Néanmoins certains critères d'évaluation du potentiel de construction et le choix de ne pas reclasser immédiatement en N les secteurs densément boisés méritent d'être mieux justifiés.

Par ailleurs, la MRAe recommande d'étayer l'estimation des besoins en logements, au regard du rythme effectif de construction observé sur la décennie passée et d'exposer les intentions de la collectivité en matière de mobilisation des outils fonciers pour favoriser prioritairement l'urbanisation des disponibilités au sein de l'enveloppe urbaine. La référence au SCoT nord-ouest Vendée ne peut, à ce stade, servir d'assise aux projections en matière de construction de logements, le caractère exécutoire de ce SCoT ayant été suspendu le 26 février 2020 par le préfet de la Vendée du fait d'incompatibilités avec la loi Littoral.

L'ensemble des recommandations figure dans l'avis détaillé ci-après.

Avis détaillé

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 obligatoirement ou après examen au cas par cas de la procédure d'évaluation environnementale. La commune estime que la modification n°4 de son PLU relève de cette procédure en tant que commune littorale comportant des sites Natura 2000.

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

1.1 Contexte et présentation du territoire

La commune de Saint-Jean-de-Monts, qui compte environ 8600 habitants pour une surface de 6172 hectares, se situe sur le littoral vendéen au cœur du marais breton. Elle occupe un site exposé aux risques littoraux et de grande valeur sur les plans écologique² et paysager.

Bien que la commune dispose d'une capacité d'accueil contrainte, elle est dotée d'un nombre de places d'hébergement touristique parmi les plus importants du territoire national³.

L'enveloppe urbaine, relativement étendue au regard du nombre d'habitants, se caractérise également par une interpénétration avec les milieux naturels et l'existence de secteurs d'urbanisation diffuse.

1.2 Présentation du projet de modification n°4 du PLU

La présente modification du PLU approuvé en décembre 2011 fait suite à une première version, engagée le 1^{er} juillet 2019 et comportant alors 26 composantes.

La commune n'étant pas couverte par un SCoT approuvé en vigueur, toute ouverture à l'urbanisation nécessite l'accord du Préfet sur la dérogation au principe d'urbanisation limitée prévue aux articles L.142-4 et 5 du code de l'urbanisme.

Le Préfet a refusé en décembre 2019 de délivrer cet accord, du fait du surdimensionnement des

2 La commune est concernée par la zone spéciale de conservation (ZSC) FR5212009 et les zones de protection spéciale (ZPS) FR5200653 Marais breton, baie de Bourgneuf, Ile de Noirmoutier et forêt de Monts, et ZPS FR5212015 secteur marin de l'île d'Yeu

3 Un article de presse d'août 2019 indiquait que la population en haute saison est d'environ 100 000 habitants et que la commune présente une capacité officielle d'hébergement de 130 000 lits.
<https://www.ouest-france.fr/pays-de-la-loire/saintgilles-croix-de-vie-85800/vendee-de-9-000-100-000-habitants-le-defi-de-l-ete-saint-jean-de-monts-6470620>

ouvertures à l'urbanisation envisagées au regard des besoins en logements, de la non-mobilisation des capacités en enveloppe urbaine et des outils fonciers à disposition, et du manque de progressivité du développement urbain envisagé.

La version modifiée de la modification n°4 du PLU engagée le 1^{er} octobre 2020, comporte près d'une cinquantaine de composantes :

- la refonte de 7 OAP, en vue d'y augmenter le potentiel de logements (1AUB La Métairie et Les Verrées, 1AUC1 La Roussière, 1AUC2 Les Vignes, La Minoterie, Josselin et le Chemin du pas du rat), les OAP des zones 1AUC2 de La Rigonnette, La Grande Mare Sud, La Caillauderie, La Parée Bégau et 1AUc3 Les Rivières n'ayant pas été revues au terme de l'analyse menée ;
- les 2 secteurs 1AU qui ont fait l'objet d'opérations sont entièrement transférés en zone U (1AUB Le Vasais, 1AUc2 La Grande Mare Nord) ;
- les 3 secteurs 1AUB La Métairie et Les Verrées, 1AUC2 La Minoterie sont en partie transférés en U, du fait d'autorisations d'urbanisme préexistantes ;
- la suppression d'une zone d'urbanisation future 1AUe1 située à l'est de la zone d'activités des Clousis (secteur dit du Fer à cheval) au profit d'un zonage Nd L.146-6 naturel protecteur correspondant aux espaces remarquables au titre de la loi Littoral. La commune indique vouloir ainsi officialiser la suppression de cette zone, qu'elle aurait supprimée par erreur du plan de zonage lors de l'approbation courant 2018 d'une précédente modification du PLU ;
- 8 modifications du zonage présentées comme des corrections, intégrant :
 - le transfert de 2 secteurs mineurs enclavés zonés UC2 (à vocation de logement) en zone UL1 (à vocation de camping). Le premier secteur, de 10 270 m², correspond à une emprise bâtie de camping existant. La modification a pour objet d'y conforter l'activité de camping. Le second secteur, de 5 400 m², correspond à une enclave entre deux campings existants. La modification a pour effet de conforter l'activité de camping qui s'y est déjà pour partie développée, sans indication au dossier sur la régularité de cette occupation actuelle ;
 - le transfert d'une zone UL1 de 2 100 m² (estimée à 1 840 m² dans la précédente version du dossier) en zone UC2 en vue d'une mise en cohérence avec l'existant. Le site est actuellement urbanisé et construit et n'a pas vocation à changer d'affectation ;
 - le transfert d'une zone UC3 de 2 900 m² en zone UL1 en vue d'une mise en cohérence avec l'existant (emplacements de camping ayant fait l'objet d'une autorisation) ;
 - le transfert d'une zone UB2 de 5 500 m² en zone UL1 en vue d'une mise en cohérence avec l'existant (aire publique de camping-car) ;
 - la suppression d'une protection dédiée au bâti d'intérêt patrimonial ou architectural, affectée par erreur à un immeuble qui n'en présente pas les caractéristiques ;
 - le transfert d'une zone UA2 de 8 400 m² en zone UE2, en cohérence avec son occupation par une surface commerciale ;
 - la suppression des marges de recul de 25 m sur un tronçon de la RD 38, suite au déplacement d'un panneau d'entrée d'agglomération.
- 23 (contre 19 précédemment) ajustements du règlement écrit du PLU, visant

essentiellement à simplifier certaines règles et à en améliorer la compréhension et, par exemple, à déréglémenter les hauteurs maximales en zones Ue, à supprimer les règles relatives aux clôtures dans les zones US dédiées aux équipements collectifs scolaires, périscolaires, culturels, socio-éducatifs, sportifs, de loisirs et de santé, de logements groupés ou collectifs à caractère social, à déréglémenter la hauteur et l'aspect des clôtures pour les équipements publics ou collectifs dans les zones autres que A, N et US ; à tenir compte des évolutions issues de la loi ALUR de 2014 en matière de réglementation pour le stationnement des surfaces commerciales et à optimiser la constructibilité des petits terrains en zone UB.

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 de la modification du PLU identifiés par la MRAe sont :

- la maîtrise de la consommation d'espace et des impacts sur les milieux naturels et la biodiversité,
- les nuisances sonores potentielles liées aux changements de vocations de zones envisagés.

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

Le dossier prend la forme d'un document de 204 pages intitulé « Complément au rapport de présentation » intégrant l'exposé des motifs des changements apportés et l'évaluation environnementale, auquel sont jointes la délibération engageant la procédure de modification et une carte du diagnostic foncier réalisé.

Il permet d'appréhender de façon claire les composantes de la modification et les principaux enjeux qui lui sont liés.

Un premier avis de la MRAe a été rendu le 22 novembre 2019⁴ sur la version initiale du projet de modification du PLU. Le présent dossier ne mentionne pas cet avis et en a peu tenu compte.

2.1 Articulation du projet de modification du PLU avec les autres plans et programmes

Le rapport de présentation indique que la commune est couverte par le SCoT Nord-Ouest Vendée, approuvé le 18 décembre 2019. Cette indication est inexacte, le caractère exécutoire du SCoT ayant été suspendu par courrier du préfet de la Vendée en date du 26 février 2020, du fait d'incompatibilités avec la loi Littoral.

La MRAe indique qu'il convient de rectifier les informations sur le projet de SCoT Nord Ouest Vendée.

4 http://www.pays-de-la-loire.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2019-4257_avis_mrae_signe.pdf

2.2 Explication des choix

Concernant le reclassement en espace remarquable au titre de la loi Littoral de la zone 1AUe1, le dossier indique sans plus de détail que la collectivité a mené une réflexion sur l'opportunité ou non de rétablir cette zone d'urbanisation future de 4,2 ha et décidé finalement de la supprimer au profit d'un zonage Nd-L.146-6. Ce reclassement est cohérent avec les enjeux environnementaux et paysagers de la commune. Le dossier devrait expliciter les considérations – économiques ou autres – prises en compte par la collectivité pour conclure que le maintien de la zone n'est pas opportun et rappeler que l'arrêt n°14NT00270 du 7 mai 2015 de la cour administrative d'appel de Nantes avait précisément annulé partiellement le PLU de 2011 en ce qu'il attribuait un zonage 1AUe aux parcelles cadastrées WC n°1 et 2, au lieu d'un zonage Nd-L 146-6.

La MRAe recommande d'explicitier les raisons conduisant au reclassement en espace remarquable de la zone 1AUe1 du Fer à cheval.

2.3 Diagnostic, état initial, analyse des incidences, mesures d'évitement, de réduction et de compensation

Le diagnostic est étayé mais reste à préciser sur quelques points exposés dans l'analyse thématique du présent avis ci-après en partie 3.

Le chapitre « évaluation environnementale » indique que chaque objet du projet de modification du PLU présente l'évaluation environnementale dans sa partie respective. Toutefois, l'exercice n'est pas réalisé de façon uniforme.

L'approche sous forme d'un court tableau multi-thématiques (Paysage, Natura 2000, ZNIEFF, Servitudes d'utilité publique (SUP), Zones humides, Agriculture, Assainissement, Risques) semble suffisante pour les évolutions du règlement écrit.

La suppression d'une zone d'urbanisation future 1AUe1 et les 8 modifications du zonage sectorisées comportent à juste titre un état initial de l'environnement multi-thématique. Toutefois, cette étape a été omise s'agissant de l'examen des OAP.

2.4 Dispositif de suivi

Le dossier indique que les indicateurs de suivi du PLU sont inchangés et en fournit la liste et l'état zéro en 2010. De fait, si la mise en œuvre d'une modification de PLU n'implique pas nécessairement de modifier la liste des indicateurs de suivi, au cas présent il serait pertinent de fournir l'état actuel du suivi réalisé.

La MRAe recommande d'actualiser le suivi des effets du PLU dans le cadre de la présente modification en fournissant l'état des indicateurs en 2020.

2.5 Méthodes et résumé non technique

Le résumé non technique comporte désormais, en plus d'un paragraphe générique d'explication des méthodes utilisées pour réaliser l'évaluation environnementale de la modification, une présentation synthétique des composantes de la modification du PLU.

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

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

La MRAe rappelle que, dans le contexte où la Commission européenne a fixé un objectif d'arrêt d'ici 2050 de « toute augmentation nette de la surface de terre occupée⁵ », la lutte contre l'artificialisation s'opère en France à travers plusieurs approches : les lois sur l'urbanisme (lois SRU (2000), Grenelle II (2010) et ALUR (2014) qui visent à limiter la périurbanisation à travers les documents d'urbanisme ; la loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche (2010) qui fixe un objectif de réduction de moitié à l'horizon 2020 du rythme d'artificialisation des terres agricoles ; et les orientations stratégiques de la politique climatique (la stratégie nationale bas carbone vise un arrêt à terme de la consommation des terres agricoles et naturelles). Le plan biodiversité publié en juillet 2018 vient conforter et renforcer cette ambition.

Selon le dossier, depuis l'approbation du PLU en décembre 2011 (soit en 9 ans) la commune a consommé 71,55 ha pour l'habitat (contre 26,5 en 8 ans dans la version initiale du projet de modification n°4 du PLU). Dans les deux cas, ce bilan a été établi au sein des zones U et 1AU à vocation d'habitat sur la base de données communales (autorisations d'urbanisme accordées), couplées à des données géographiques (comparaison entre la photo aérienne et le cadastre de 2017 pour la version initiale du dossier du projet de modification n°4 du PLU, entre la photo aérienne et le cadastre de 2019 pour la présente version). Ce différentiel de près de 1 à 3 entre les deux versions successives du dossier mérite d'être expliqué, d'autant que les cartes des opérations autorisées depuis 2011 pour l'habitat figurant dans les deux versions apparaissent sensiblement similaires.

L'inventaire des gisements fonciers libres dans l'enveloppe urbaine a conduit la collectivité à identifier après 3 étapes de resserrements (dénommées « écrémages dans le dossier »), non cartographiées, au sein d'une enveloppe urbaine globale non chiffrée regroupant les zones U et AU consommées, un potentiel disponible de 50,7 ha (contre 35 ha dans la version précédente) répartis sur 109 secteurs.

La pertinence d'une partie des critères retenus pour aboutir à cette sélection pose question. À titre d'exemple, le fait de déduire du décompte les parcelles pré-localisées humides par la DREAL impliquerait d'expliquer si la commune s'est dotée d'un inventaire précis confirmant le caractère humide de l'ensemble de ces secteurs et d'un règlement de PLU les protégeant (la pré-localisation DREAL remontant à la fin des années 2000 et non à 2018). De même, déduire du décompte les « zones inondables (PPRi) », nécessiterait d'analyser si le PPRi (et/ou le PLU) rend l'ensemble de ces secteurs inconstructibles ou s'il y admet des constructions sous conditions.

Le tableau de synthèse en page 19 ramène ce potentiel à seulement 10,39 ha après en avoir exclu :

- des parcelles à « futur engagé ou contraintes fortes de constructibilité »,
- la moitié des zones dont l'urbanisation est pressentie à moyen terme (sans explication autre que le fait de ne pas les prendre en compte dans le dossier de modification, ce qui serait à expliquer),
- et les 2,9 ha de zones dont l'urbanisation est pressentie au-delà de 10 ans.

5 Feuille de route pour une Europe efficace dans l'utilisation des ressources, Commission européenne, 20 septembre 2011.

En appliquant aux 10,39 ha restants une densité moyenne de 25 logements/ha, la commune estime à 261 logements le potentiel en densification sur les 10 années à venir.

Parallèlement, le projet de modification du PLU révisé à la hausse le potentiel de logements sur les zones 1 AU non encore construites de La Métairie, Les Verrées, La Roussière et La Minoterie.

La commune choisit également :

- de ne pas réviser le potentiel de logement de vastes secteurs 1AU non encore construits, dans l'optique de rester compatible avec le rythme de construction défini dans le PADD : Les Vignes (rebaptisée Chemin des Erglus et de la Minée), La Grande Mare Sud, Josselin, Chemin du Pas du Rat. Le dossier indique que « Pour autant, lorsque cela semble cohérent et justifié au regard de la configuration du secteur, il est proposé d'intensifier certaines parties localisées au sein de ces importants secteurs 1AU en imposant 15, 20 ou 25 logements/ha. ». La mention « maintien » figurant page 24 du dossier donne à penser qu'aucune partie de ces secteurs n'a finalement été jugée propice à une intensification ;
- d'éventuellement reclasser en N dans le cadre d'une future révision une partie des espaces densément arborés (tels que les secteurs de Rigonnette, la Caillauderie, la Parée Bégaud et les Rivières), la difficulté de compenser les boisements détruits les rendant inconstructibles de fait. Le choix de ne pas réviser le PLU immédiatement pour procéder à ce reclassement n'est pas expliqué dans le dossier.

Quatre secteurs 2AU, représentant 29 ha, resteront fermés à l'urbanisation conformément aux dispositions de l'alinéa 4 de l'article L.153-31 du code de l'urbanisme⁶, la commune ayant dû retirer, sur décision du préfet de la Vendée, les 3 ouvertures à l'urbanisation des zones 2AU des Sertouzes, 2AU des Grandes Chaumes et 2AU du Chenal initialement envisagées.

Le potentiel de logements au sein des secteurs 1AU actuellement non construits est estimé entre 696 et 753 logements après modification du PLU (contre 780 à 912 en faisant la somme des zones 1Au et 2AU actuelles), auquel s'ajoute logiquement le potentiel de logements en densification, estimé à 261 sur les 10 années à venir mais non chiffré pour 8 secteurs déjà constructibles représentant 2,9 ha, dont l'urbanisation est jugée susceptible d'intervenir à plus longue échéance.

La collectivité observe la production moyenne de 125 logements neufs tous les ans depuis l'approbation de son PLU en décembre 2011. Parmi ces logements, 90 logements sont produits pour maintenir le nombre d'habitants actuel, du fait notamment de la pression touristique : 52 logements sont bâtis pour compenser les logements démolis ou qui ont fait l'objet d'un changement d'usage ou d'une modification structurelle du bâti, 35 logements pour pallier les transformations de résidences principales en résidences secondaires et 3 logements pour absorber le desserrement des ménages.

La commune souhaite caler dès à présent son rythme de production de logements sur l'objectif de 144 logements par an, extrapolé à partir de l'objectif défini à l'échelle de la communauté de communes Océan marais de Monts par le SCoT dont le caractère exécutoire est actuellement suspendu.

Le dossier ne fait pas état des intentions de la commune en matière de calendrier d'élaboration d'un nouveau PLU et n'est pas davantage renseigné concernant les intentions de la collectivité en

6 Article L.153-31 du code de l'urbanisme : « Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide : (...) 4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ».

matière de mobilisation des outils fonciers pour favoriser l'urbanisation prioritaire des capacités disponibles au sein de l'enveloppe urbaine.

La MRAe recommande :

- ***d'ajouter au dossier une carte superposant les surfaces retirées des gisements fonciers libres dans l'enveloppe urbaine et les critères de sélection,***
- ***de vérifier et d'expliquer le différentiel de un à trois entre les 2 versions successives du dossier, concernant les surfaces consommées sur les périodes de référence,***
- ***d'expliquer le choix de ne pas réviser le PLU immédiatement pour rendre les secteurs densément boisés inconstructibles,***
- ***de reconsidérer l'objectif annuel de production de logements en prenant mieux en compte le rythme de construction effectif observé,***
- ***et d'exposer les intentions de la collectivité en matière de mobilisation des outils fonciers pour favoriser prioritairement l'urbanisation des disponibilités au sein de l'enveloppe urbaine.***

3.2 Préservation du patrimoine naturel et de la ressource en eau

Les refontes d'OAP concernées par la modification évitent les secteurs à enjeux identifiés pour leur intérêt écologique sur le territoire communal (sites Natura 2000, zones naturelles d'intérêt faunistique ou floristique, zones humides et marais). L'évolution projetée du PLU n'apparaît pas de nature à porter d'atteinte notable au fonctionnement de ces derniers. La modification des règles afférentes aux clôtures aurait toutefois mérité d'intégrer une réflexion sur le maintien de perméabilités facilitant les déplacements de la petite faune.

3.3 Paysage

La suppression d'une zone d'urbanisation future à vocation économique au profit d'un zonage espace remarquable est bénéfique en ce qu'elle réduit l'emprise aménagée du PLU sur le marais. Toutefois, le dossier n'analyse pas si cette évolution appelle un travail de requalification des franges urbaines de l'enveloppe déjà bâtie.

Le dossier considère l'impact de la suppression des hauteurs maximales en zones Ue (zones réservées pour l'implantation des constructions d'activités à caractère industriel, artisanal et commercial) comme faible à moyen et que l'article 11 de la zone Ue encadre l'aspect extérieur des constructions et veille ainsi à leur intégration dans l'environnement. La MRAe relève, malgré l'absence de plan de localisation de secteurs concernés, que plusieurs zones d'activités ont été aménagées sur la frange extérieure de l'agglomération, à même le marais breton qui se caractérise par sa planéité et l'existence de perspectives lointaines. Les hauteurs importantes devraient être restreintes aux seuls éléments nécessaires techniquement, de façon à éviter la création de points d'appel visuels.

Les autres composantes du projet de modification du PLU n'apparaissent pas de nature à impacter le paysage de façon notable à l'échelle de la commune compte tenu, d'une part, de la teneur des évolutions réglementaires projetées et, d'autre part, de la localisation des secteurs AU concernés au sein de secteurs d'urbanisation diffuse en partie masqués par la végétation existante et des principes d'aménagement paysager développés dans les orientations d'aménagement et de programmation.

La MRAe recommande à la collectivité :

- **d'analyser si la redéfinition de la limite urbaine engendrée par la suppression d'une zone d'urbanisation future à vocation économique justifie ou non un travail de requalification des franges urbaines existantes,**
- **d'effectuer une analyse basée sur des simulations de l'impact paysager induit par la suppression des hauteurs maximales en zones Ue.**

3.4 Prise en compte des risques et limitation des nuisances

Risques naturels

La suppression d'une partie des règles relatives aux clôtures inclut la suppression de l'interdiction de clôtures pleines dans les zones exposées au risque de submersion marine. Cette interdiction présentait l'avantage de tenir compte des risques littoraux du pays de Monts. Le règlement du PPRL approuvé en 2016 est applicable indépendamment du règlement du PLU (morceau optionnel : et autorise en zones rouges et bleues l'édification de « clôtures y compris les clôtures pleines à condition d'être munies d'un dispositif d'évacuation des eaux en partie basse »).

La MRAe recommande de rappeler dans le règlement du PLU la nécessité de se référer aux exigences réglementaires du PPRL en matière de clôtures, dans les zones qu'il réglemente.

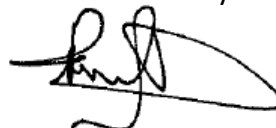
Bruit

La parcelle concernée par la modification « Chemin de la Davière » se trouve en limite du camping « la Davière-Plage », qui plus est à proximité immédiate du bar et d'une zone d'animation de ce camping. La MRAe relève le risque de nuisances sonores pour les futurs riverains dans l'hypothèse du transfert en zone pavillonnaire envisagé dans le cadre de la modification.

La MRAe recommande de vérifier que l'ensemble des modifications n'aggrave pas les nuisances sonores pour les riverains des équipements notamment touristiques.

Nantes, le 29 janvier 2021

Le président de la MRAe des Pays de la Loire,



Daniel FAUVRE