



Mission régionale d'autorité environnementale

**Pays de la Loire**

**Décision de la Mission Régionale d'Autorité environnementale  
Pays de la Loire  
après examen au cas par cas  
Projet de modification du plan local d'urbanisme (PLU)  
de la commune du CROISIC (44)**

n° : PDL-2021-5264

**Décision après examen au cas par cas**  
**en application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme**

La Mission régionale d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD) Pays de la Loire ;

- Vu** la directive n°2001/42/CE du Parlement Européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;
- Vu** le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 104-1 à L. 104-8 et R. 104-1 et suivants ;
- Vu** le décret n°2020-844 du 3 juillet 2020 relatif à l'autorité environnementale et à l'autorité chargée de l'examen au cas par cas ;
- Vu** le décret n° 2015-1229 du 2 octobre 2015 modifié relatif au Conseil général de l'environnement et du développement durable ;
- Vu** les arrêtés du 11 août 2020 et du 6 avril 2021 de la ministre de la transition écologique, portant nomination des membres de la Mission régionale d'autorité environnementale Pays de la Loire et de son président ;
- Vu** le règlement intérieur de la Mission régionale d'autorité environnementale Pays de la Loire adopté le 10 septembre 2020 ;
- Vu** la décision de la MRAe Pays de la Loire du 17 septembre 2020 portant exercice de la délégation prévue à l'article 17 du décret n°2015-1229 du 2 octobre 2015 modifié relatif au Conseil général de l'environnement et du développement durable ;
- Vu** la demande d'examen au cas par cas (y compris ses annexes) relative à la modification du PLU du Croisic présentée par le maire de la commune du Croisic, l'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçues le 31 mars 2021 ;
- Vu** la consultation de l'agence régionale de santé du 2 avril 2021 ;
- Vu** la consultation des membres de la MRAe Pays de la Loire faite par son président le 20 mai 2021 ;

**Considérant les caractéristiques du projet de modification du PLU du Croisic**

- qui consiste à ouvrir à l'urbanisation la zone AU de la Pierre Longue, située à 2 km du centre-bourg, d'une superficie de 2,26 ha, pour permettre la réalisation d'une opération de logements mixtes répondant aux besoins identifiés à l'échelle de la commune en particulier concernant les logements permettant l'accueil de jeunes ménages et de résidents au Croisic à l'année, ce qui se traduit par :
  - la création d'une OAP fondée sur le parti d'aménagement retenu suite à l'étude urbaine menée sur le secteur (fournie en annexe du formulaire) ;
  - la création d'un dispositif réglementaire adapté au-dit parti d'aménagement et aux formes urbaines souhaitées par la commune ;
- qui consiste également à permettre le développement de l'offre de logements locatifs sociaux, ce qui se traduit par un renforcement de la règle de mixité sociale ou encore par l'instauration de deux emplacements réservés pour mixité sociale ;
- qui consiste par ailleurs à favoriser la création de logements saisonniers au sein de la zone d'activité (AUE) se traduisant par : d'une part, un ajustement du zonage permettant la réalisation d'un projet connu de ce type logements lié à un projet d'hôtel-restaurant, et d'autre part, un ajustement du règlement de cette zone-pour permettre ce type de logements ;
- qui consiste enfin à procéder à d'autres ajustements plus ponctuels du PLU, qu'il s'agisse d'une actualisation de la liste des emplacements réservés ou encore du règlement écrit (stationnement, clôtures, etc.) ;

**Considérant les caractéristiques de la zone susceptible d'être touchée et les incidences potentielles de la modification du PLU sur l'environnement et la santé humaine, en particulier :**

- la superficie ouverte à l'urbanisation se découpe en 3 parties distinctes : une parcelle appartenant à la commune d'une superficie d'environ 1,7 ha, au sud de celle-ci 6 parcelles d'une superficie totale d'environ 2 600 m<sup>2</sup> appartenant à quatre propriétaires privés, au nord-ouest une parcelle d'environ 3 000 m<sup>2</sup> appartenant à un unique propriétaire ;
- la partie du site du projet de Pierre Longue maîtrisée par la ville doit permettre l'aménagement d'environ 30 logements individuels en accession et 20 logements locatifs sociaux sous la forme de semi-collectifs, en continuité de l'urbanisation ; en complément, l'urbanisation des terrains situés au nord-ouest (8 logements individuels) et au sud (5 maisons individuelles) sera également rendue possible par la présente modification ; elles ont été intégrées dans la réflexion de la zone AU mais leur urbanisation peut s'envisager de manière indépendante ;
- l'analyse des capacités d'urbanisation encore inexploitées permettant de justifier l'ouverture à l'urbanisation n'est pas détaillée au dossier, alors même que compte-tenu de la richesse patrimoniale et de la situation littorale de la commune il s'agit du dernier secteur à urbaniser. Toutefois la densité du projet d'urbanisation s'inscrit dans le respect des dispositions du SCoT Cap Atlantique et permettra à la commune de répondre aux objectifs de la loi SRU en matière d'offre de logements sociaux sur la partie maîtrisée par la ville ;
- le secteur se trouve en dehors de tout zonage environnemental d'inventaire ou de protection réglementaire et ne concerne pas directement de corridors ou de réservoirs de biodiversité de la trame verte et bleue (TVB) identifiée au document d'orientations et d'objectifs (DOO) du SCoT Cap Atlantique ; ce dernier définit cependant une coupure d'urbanisation à l'ouest du site du projet, ce qui doit conduire à une intégration paysagère de qualité, d'autant plus que le site présente une forte topographie, induisant la présence de vues et perspectives paysagères ; par ailleurs une des parcelles du projet est inscrite dans le périmètre de préemption des espaces naturels sensibles (ENS), comme l'ensemble de la coupure d'urbanisation, ce qui pourrait remettre en cause sa constructibilité si le département décide d'en faire l'acquisition ; enfin le site est inscrit dans un périmètre de monument historique, l'avis de l'architecte des bâtiments de France sera requis dans le cadre du permis d'aménager ;
- le secteur est aujourd'hui principalement concerné par une prairie de fauche enclavée au sein des espaces urbanisés de la commune (présence de lotissements pavillonnaires sur quasiment tout le pourtour du site) ; quelques haies et fourrés sont également présents en bordure et milieu de la zone ; l'inventaire faune flore mené sur le site (et joint en annexe de la présente demande), même s'il présente quelques faiblesses (car mené seulement sur une journée estivale et certains secteurs n'ayant pu être prospectés), a conclu à des enjeux écologiques faibles voire non significatifs ; aucune zone humide n'a été inventoriée ; seule la présence de la Linotte mélodieuse est retenue comme enjeu modéré, car c'est une espèce patrimoniale qui se reproduit potentiellement sur le site au niveau des fourrés ;
- le projet de modification reprend les résultats des études menées dans le cadre de l'étude urbaine et affiche des principes intégrant des mesures de préservation des éléments naturels les plus intéressants au sein de l'OAP : préservation, création de haies dans le respect de la trame bocagère du site, conservation de la haie bocagère existante ; le projet de modification ne semble toutefois pas prévoir de mobiliser d'autres outils du code de l'urbanisme permettant une garantie des éléments d'intérêts paysagers et/ou écologique tel que l'article L.151-19 du code de l'urbanisme ;
- le projet intègre également les enjeux relatifs à l'intégration paysagère issus de l'étude urbaine : préservation de vues sur l'espace naturel ouvert, mise en valeur du blockhaus, requalification des espaces publics à l'entrée sud du projet, etc. ;
- l'accès privilégié au site pourra être effectué au nord par l'avenue Basse Hergo et au sud par la placette au bout de la rue de la ville d'Ys, afin de permettre aux futurs habitants de pouvoir éviter la route de la côte (avenue de la Pierre Longue), régulièrement embouteillée en haute saison touristique ;
- le maintien et le développement du maillage de déplacements doux permettra une connexion du site avec le reste de la commune ;
- les autres objectifs de la modification, relativement limités par leur objet ne devraient pas être à l'origine d'incidences notables sur l'environnement ;

## Concluant que

- au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne publique responsable, des éléments évoqués ci-avant et des autres informations et contributions portées à la connaissance de la MRAe à la date de la présente décision,

le projet de modification du PLU du Croisic n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement susvisée ;

## DÉCIDE :

### Article 1er

En application des dispositions du chapitre IV du Livre Premier du code de l'urbanisme, et sur la base des informations fournies par la personne publique responsable, le projet de modification du PLU du Croisic présentée par la commune du Croisic n'est pas soumis à évaluation environnementale.

### Article 2

La présente décision, délivrée en application de l'article R.104-28 du code de l'urbanisme, ne dispense pas des obligations auxquelles le projet présenté peut être soumis par ailleurs.

Elle ne dispense pas les projets, éventuellement permis par ce plan, des autorisations administratives ou procédures auxquelles ils sont soumis.

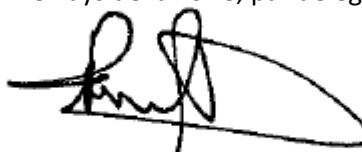
Une nouvelle demande d'examen au cas par cas du projet de modification est exigible si celui-ci, postérieurement à la présente décision, fait l'objet de modifications susceptibles de générer un effet notable sur l'environnement.

### Article 3

La présente décision sera publiée sur le site Internet de la MRAe et de la DREAL Pays de la Loire. En outre, en application de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme, la présente décision doit être jointe au dossier d'enquête publique.

Fait à Nantes, le 27 mai 2021

Pour la MRAe Pays de la Loire, par délégation



Daniel FAUVRE

## Voies et délais de recours

La présente décision peut faire l'objet d'un recours gracieux formé dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa mise en ligne sur Internet.

Lorsqu'elle soumet un plan ou un programme à évaluation environnementale, la présente décision peut également faire l'objet d'un recours contentieux formé dans les mêmes conditions. Le recours contentieux doit être formé dans un délai de deux mois à compter de la notification ou de la publication de la décision, ou dans un délai de deux mois à compter du rejet du recours gracieux.

La décision dispensant d'une évaluation environnementale rendue au titre de l'examen au cas par cas ne constitue pas une décision faisant grief, mais un acte préparatoire ; elle ne peut faire l'objet d'un recours contentieux direct, qu'il soit administratif, préalable au contentieux et suspensif du délai de recours contentieux, ou contentieux. Comme tout acte préparatoire, elle est susceptible d'être contestée à l'occasion d'un recours dirigé contre la décision ou l'acte autorisation, approuvant ou adoptant le plan, schéma, programme ou document de planification.

### **Où adresser votre recours :**

- Recours gracieux

Monsieur le Président de la MRAe  
DREAL Pays de la Loire  
SCTE/DEE  
5, rue Françoise GIROUD  
CS 16326  
44 263 NANTES Cedex 2

- Recours contentieux

Monsieur le Président du Tribunal administratif de Nantes  
6, allée de l'Île Gloriette  
B.P. 24111  
44 041 NANTES Cedex

La juridiction administrative compétente peut aussi être saisie par l'application Télérecours citoyens à partir du site [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr)