



Mission régionale d'autorité environnementale

**Pays-de-la-Loire**

**Avis délibéré de la Mission Régionale  
d'Autorité environnementale des Pays-de-la-Loire  
Élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) de  
BEAUVOIR-SUR-MER (85)**

n°MRAe 2016-2292

# 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 21 mars 2017. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur l'élaboration du plan local d'urbanisme de Beauvoir-sur-Mer (85).*

*Étaient présents et ont délibéré : Fabienne Allag-Dhuisme, Aude Dufourmantelle, et en qualité de membres associés Christian Pitié et Antoine Charlot.*

*Était excusé : Antoine Charlot.*

*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 a été saisie pour avis de la MRAe des Pays-de-la-Loire, par la commune de Beauvoir-sur-Mer, le dossier ayant été reçu le 26 décembre 2016.*

*Cette saisine étant conforme à l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme relatif à l'autorité administrative compétente en matière d'environnement prévue à l'article L. 104-6 du même code, il en a été accusé réception. Conformément à l'article R. 104-25 du même code, l'avis doit être fourni dans le délai de 3 mois.*

*Conformément aux dispositions de l'article R. 104-24 du même code, le délégué territorial de l'agence régionale de santé de la Vendée a été consulté par courriel le 9 janvier 2017.*

*A également été consulté :*

- le directeur départemental des territoires et de la mer de la Vendée.*

*Après en avoir délibéré, l'Ae rend l'avis qui suit, dans lequel les recommandations sont portées en italique gras pour en faciliter la lecture.*

**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.**

## Synthèse de l'avis

La commune de Beauvoir-sur-Mer est située au nord de la côte vendéenne, dans la baie de Bourgneuf.

Riche de la biodiversité et de ses paysages emblématiques du marais breton, la commune est également soumise à la fréquentation humaine drainée par le passage du Gois, qui relie l'île de Noirmoutier au continent à marée basse.

Le projet de PLU vise à conforter le rôle de polarité intercommunale de Beauvoir-sur-Mer en portant sa population à près de 5 000 habitants, tout en intégrant les évolutions réglementaires nationales et locales (notamment l'approbation d'un plan de prévention des risques littoraux) et en articulant de nouveaux standards de développement, avec la préservation de l'identité et du patrimoine belvériens.

Le projet de PLU réduit ainsi les surfaces d'urbanisation future surdimensionnées héritées du plan d'occupation des sols en vigueur.

Toutefois, le projet de PLU contient des objectifs de développement très ambitieux au regard des besoins. En l'absence de moyens de gestion économe de l'espace cohérents avec ses ambitions et avec les enjeux environnementaux, ce projet impactera des espaces naturels écologiques.

# Avis détaillé

## 1 Contexte et présentation du PLU

La commune de Beauvoir-sur-Mer est située au nord de la côte vendéenne, dans la baie de Bourgneuf.

Le territoire communal, d'une surface de 3 519 hectares, recèle un patrimoine naturel de premier plan, reconnu par diverses mesures d'inventaires et de protection, notamment le site Natura 2000 du marais breton et le passage du Gois, qui relie l'île de Noirmoutier au continent à marée basse et draine une fréquentation touristique et de pêcheurs à pied importante.

Le bourg est majoritairement localisé sur un promontoire surplombant le marais, mais l'urbanisation s'est aussi développée sur les terres basses, qui accueillent en outre un habitat dispersé. La commune compte actuellement une population résidente d'un peu moins de 4000 habitants. Elle est soumise à la loi Littoral et à un plan de prévention des risques littoraux, mais n'est pas couverte par un schéma de cohérence territoriale, le projet de SCoT du nord-ouest Vendée arrêté courant 2015 n'ayant pas été mis à l'enquête publique compte tenu de la nécessité d'améliorer des points majeurs tels que la préservation des zones humides et des continuités écologiques, la déclinaison de la loi Littoral et la consommation d'espace.

Le conseil municipal a décidé par délibération du 3 décembre 2012 de prescrire la révision du plan d'occupation des sols en vigueur, adopté en 2001, notamment pour adapter le nouveau document aux évolutions réglementaires. Le projet de PLU a été arrêté par une délibération du 7 novembre 2016.

La stratégie communale est fondée dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) sur 3 objectifs structurants :

- conforter Beauvoir-sur-Mer en tant que polarité structurante entre Challans et Noirmoutier,
- assurer et favoriser un développement qualitatif et convivial,
- respecter et valoriser le cadre de vie et l'identité belvédère.

## **2 Analyse du caractère complet et de la qualité des informations contenues dans le rapport de présentation**

Le rapport de présentation du PLU met en évidence un travail documentaire et de terrain important, doublé d'un souci de pédagogie, renseignant de façon précise sur le contexte et les problématiques communales. Cependant, il mériterait d'être amélioré sur certains points évoqués ci-après et de faire mieux ressortir les points saillants, un peu noyés dans une masse d'informations.

### **2.1 Le diagnostic socio-économique**

Le diagnostic offre une description claire et adaptée de la commune, de ses équipements et de son fonctionnement. Toutefois, les occupations du domaine public maritime, par exemple les concessions aquacoles et le stationnement illégal de véhicules, auraient mérité d'être décrites et localisées au regard de leur importance à l'échelle du territoire. Des données de niveau intercommunal auraient aussi été utiles sur des thématiques telles que le foncier disponible dans les zones d'activités ou les besoins éventuels et possibilités de développement des activités aquacoles.

### **2.2 L'articulation du PLU avec les autres plans et programmes**

Le rapport décrit l'articulation du PLU avec les documents d'urbanisme supracommunaux avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte (schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux du bassin Loire-Bretagne, schéma d'aménagement et de gestion des eaux du marais breton et du bassin versant de la Baie de Bourgneuf, schéma régional des continuités écologiques...). Cependant, le dossier n'explique pas pour quelles raisons il ne mène pas cet exercice pour certains documents figurant aux articles L 131-4 et L 131-7 du code de l'urbanisme (par exemple, le plan d'actions pour le milieu marin et le plan de gestion des risques d'inondation). De plus, l'analyse concernant la protection des zones humides au regard du SDAGE et le respect de certaines dispositions de la loi Littoral (espaces remarquables, bande des 100 mètres, encadrement par l'obligation de continuité des extensions et annexes liées à l'habitat isolé, conditions spécifiques et limitatives pour des équipements liés notamment à la sécurité civile ou tels que les stations d'épuration) n'est pas correctement effectuée. Ce point sera développé en partie 3 du présent avis.

Le rapport de présentation cite abondamment le projet de SCoT du nord-ouest Vendée, mais, comme indiqué plus haut, ce schéma non abouti n'est pas en situation de constituer une référence pour le PLU.

### **2.3 L'état initial de l'environnement**

L'état initial permet de cerner correctement l'histoire du territoire et ses grands enjeux environnementaux actuels.

Le dossier décrit les zones urbanisables susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLU mais ne tient pas suffisamment compte du fait que le PLU permet également en zones N ou A certains aménagements susceptibles d'affecter des secteurs à enjeux, tels que les secteurs d'extension de l'hélistation, des zones aquacoles et de la station d'épuration.

Des compléments sur la bordure littorale, relatifs aux phénomènes hydrodynamiques et hydro-sédimentaires, à la qualité des eaux marines et de marais et aux sources probables de dégradation seraient à ajouter.

On note également que le dossier n'identifie ni le tracé de la servitude de passage des piétons sur le littoral, sans apporter d'explications sur ce point, ni les servitudes surplombant le domaine public maritime (notamment l'actuel site classé du passage du Gois, en cours de classement sur un périmètre élargi).

### **2.4 L'explication des choix retenus**

L'explication des choix est très poussée pour certains aménagements (incluant par exemple les variantes étudiées pour le terrain de camping) mais occulte certaines occupations et utilisations du sol, telles que les possibilités d'extension de l'hélistation et de la station d'épuration évoquées ci-dessus, sans que le diagnostic fasse état de besoins particuliers.

### **2.5 L'analyse des incidences prévisibles de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement**

L'analyse des incidences a pour objet d'identifier les effets bénéfiques et potentiellement dommageables du projet de PLU, afin le cas échéant de pouvoir le corriger par la recherche, prioritairement, de mesures d'évitement, de réduction et, à défaut de solution satisfaisante, de compensation.

Le dossier omet d'analyser si les aménagements autorisés dans le marais sont susceptibles de porter atteinte aux milieux naturels et espèces et de démontrer l'acceptabilité environnementale des projets (emplacements réservés, aquaculture, bouclage de cheminements doux...).

Le rapport évalue les incidences du projet de PLU sur l'état de conservation des habitats naturels et des espèces qui ont justifié la désignation des sites Natura 2000 intéressant la commune. Il évoque les zonages protecteurs affectés à ces sites mais n'évalue pas, au vu

des données disponibles sur ces sites<sup>1</sup>, l'incidence potentielle d'une partie des aménagements qui y sont permis.

*La MRAe recommande de compléter l'analyse des incidences, en mettant en œuvre la doctrine « éviter – réduire – compenser ».*

### **3 Analyse de la prise en compte de l'environnement par le projet de PLU**

Le projet de PLU se fixe pour objectif de répondre aux besoins actuels tout en intégrant les évolutions réglementaires intervenues. Les thématiques identifiées par l'autorité environnementale qui nécessitent un éclairage particulier font l'objet d'un examen ci-après.

#### **3.1 Rythme de croissance, organisation et consommation de l'espace**

Le dossier fait le choix d'un rythme de croissance démographique de 2 % par an, correspondant à la construction de 600 à 650 nouveaux logements sur 10 ans dans la perspective d'augmenter la population de 900 habitants à l'horizon 2026. Cette perspective de croissance annuelle, près de deux fois supérieure au rythme de développement démographique communal observé sur la période 2008–2013 (+1,1 %), est justifiée au dossier par le souhait d'affirmer le rôle de polarité de la commune. A noter cependant que cette volonté ne s'inscrit pas, à ce stade, dans les orientations d'un SCoT opposable. Le rapport de présentation ne fait état d'aucune pénurie de logements pour les personnes résidant déjà sur la commune ou y ayant un emploi, seulement de la volonté d'accueillir des personnes, employées sur d'autres communes ou retraitées attirées par la qualité de la vie à Beauvoir.

L'estimation des besoins en surfaces urbanisables fait l'hypothèse d'une rétention de 50 % environ des potentialités identifiées au sein de l'enveloppe urbaine. Elle considère que le développement résultera principalement, comme par le passé, d'initiative privée et respectera les formes urbaines traditionnelles. Ainsi, la commune ne manifeste pas l'intention de se doter d'une politique foncière active, mobilisant des outils réglementaires et fiscaux, en vue d'une gestion plus économe de l'espace, cohérente avec ses ambitions de développement et avec les enjeux environnementaux de son territoire.

Le fait que l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des secteurs concernés par les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) priorise l'aménagement des secteurs situés le plus en périphérie de l'agglomération, notamment ceux situés au sud en limite de marais, est également contre-productif au regard de la nécessité de

---

<sup>1</sup> Notamment dans les documents d'objectifs (DOCOB)

privilégier une gestion économe de l'espace. De même, il n'est pas cohérent de minorer leur réalisation à hauteur de 70 % du potentiel sur la durée du PLU alors que celui-ci a précisément pour objet de planifier le foncier mobilisable pour les 10 ans à venir.

Par ailleurs, les densités observées dans les OAP, de l'ordre de 18 à 22 logements/ha, apparaissent relativement peu ambitieuses au regard de la typologie de cette commune littorale et mériteraient d'être augmentées de façon significative. La mise en place de formes urbaines nouvelles doit pouvoir permettre d'augmenter cette densité tout en préservant l'intimité des habitants et un cadre de vie de qualité.

Le PLU prévoit également de poursuivre le renforcement du potentiel économique de la commune en inscrivant environ 12 ha en zones d'urbanisation future destinées à l'accueil d'activités économiques et commerciales (secteur aquacole non compris). Pour autant, le dossier ne fait pas état de perspectives intercommunales et communales d'installations d'entreprises qui justifieraient l'importance des superficies envisagées.

Ainsi – tout en prenant acte du fait que le projet de PLU restitue aux zones A plusieurs dizaines d'hectares de zones d'urbanisation future trop largement dimensionnées dans le POS – une révision du taux de croissance démographique et des coefficients de rétention foncière, couplée une réflexion plus approfondie sur le foncier mobilisable et la priorisation des OAP au cœur de la zone urbaine ainsi que sur les perspectives de développement économique, devraient permettre à la commune de réduire de manière significative les surfaces urbanisables en extension.

### **3.2 Espaces d'intérêt biologique et paysager**

Le projet de PLU s'attache, en combinant différentes dispositions, à préserver les espaces littoraux et, plus largement, à prendre en compte la trame verte et bleue (TVB) de la commune, identifiée en s'appuyant sur le schéma régional des continuités écologiques et sur une analyse plus détaillée déclinée à l'échelle locale. Cependant, pour être pleinement cohérente, la mise en œuvre de cet objectif présente des marges d'améliorations, exposées ci-après.

#### *Espaces remarquables au titre de la loi Littoral*

L'identification des espaces remarquables au titre de la loi Littoral doit reposer sur les critères définis dans le code de l'urbanisme (article R. 146-1 recodifié R.121-4).

Le rapport indique prendre appui sur une identification préalable par les services de l'Etat des espaces les plus fonctionnels, ajustée à la parcelle dans le cadre de l'élaboration du PLU. Il omet ainsi de tenir compte du fait qu'une étude menée à la fin des années 90 n'est pas nécessairement pleinement cohérente avec l'évolution des milieux, les mesures d'inventaires et de protection des milieux naturels et paysages (notamment le réseau

Natura 2000 et les parties naturelles du site en cours de classement sur le polder agricole) et la jurisprudence, mises en place au fil du temps.

Ainsi, on ne comprend pas que le zonage Nr de la baie de Bourgneuf s'arrête à quelques dizaines de mètres du rivage sans prendre en compte la totalité l'estran ; de vastes secteurs de la commune ne sont pas reconnus comme remarquables dans le zonage du PLU, bien que répondant aux critères définis dans la loi Littoral, qui attestent de l'importance de les préserver.

Ainsi, la procédure de classement du site dénommé « passage du Gois, Ile de la Crosnière, polder de Sébastopol » est actuellement en cours d'examen au Conseil d'Etat et devra être annexée en tant que servitude une fois le décret paru. Compte tenu de l'avancement de cette procédure, le projet de PLU aurait dû tenir compte du fait que le caractère patrimonial du polder agricole, par ailleurs inclus dans une zone de protection spéciale (ZPS) au titre de la directive Oiseaux, justifie sa protection au titre des espaces remarquables de la loi Littoral.

Au vu de l'occupation du sol et de son appartenance au réseau Natura 2000, la partie est de la vaste zone An (notamment à l'est du lieu-dit « la Cahouette ») présente aussi les caractéristiques d'un espace remarquable.

La commune fait également le choix, sur des secteurs où des aménagements sont envisagés (projet de contournement sud, secteurs d'extension de la station d'épuration, extrémité est du zonage N1a dédié à l'hélistation, voire emplacement réservé n°5), d'éviter le caractère remarquable des espaces concernés en leur affectant un autre zonage, sans non plus analyser si ces projets répondant aux critères limitatifs (en termes de finalité et de besoin, d'absence d'alternative et de procédure) qui seuls permettent de déroger aux dispositions protectrices de la loi Littoral. Le dossier aurait notamment dû expliciter les motifs de l'annulation contentieuse du projet de contournement sud et analyser s'il paraît pertinent de prévoir un espace ER sur le même tracé.

***La MRAe recommande que le zonage du PLU identifie ces secteurs en tant qu'espaces remarquables et ne comporte pas d'emplacement réservé potentiellement illégal.***

La commune permet le développement de l'aquaculture dans les secteurs Aa des Petits Arsais, pour partie déjà occupés par ce type d'installations et présentant des enjeux paysagers moindres que sur le reste du marais. Pour autant, le règlement écrit autorise les aménagements légers aquacoles, conchylicoles et salicoles sur l'ensemble des espaces remarquables, sans justifier l'articulation de ces possibilités en termes de besoins et d'acceptabilité environnementale.

Les clôtures ne sont réglementées que dans les zones urbanisables et en limite d'espaces naturels et agricoles. Même si la configuration du marais fait que les fossés font le plus souvent office de clôtures, la commune aurait intérêt à y réglementer ces dernières, les

barrières traditionnelles (localement appelées « essepes ») pouvant laisser place à des portails peu heureux.

***La MRAe recommande de réexaminer le respect, par le projet de PLU, des dispositions de la loi Littoral relatives aux espaces remarquables au regard des enjeux environnementaux identifiés.***

#### *Urbanisation en espace proche du rivage*

Le code de l'urbanisme soumet l'urbanisation des espaces proches du rivage à des règles particulières en communes littorales, du fait des pressions auxquelles ils sont soumis.

Le dossier ne prévoit pas d'étendre l'urbanisation en espace proche du rivage mais y permet le développement des activités nécessitant la proximité immédiate de l'eau.

#### *Bande des 100 mètres*

La bande des 100 mètres à compter des plus hautes eaux constitue un espace de très forte sensibilité, assujéti pour ce motif par le code de l'urbanisme à des règles très protectrices issues de la loi Littoral en dehors des espaces déjà urbanisés.

Au cas présent, ni le rapport de présentation, ni le plan de zonage ne localisent cette bande à titre indicatif. Le rapport n'apporte pas non plus d'indications claires

***La MRAe recommande d'identifier les secteurs de la commune où s'appliquent les limitations liées à la bande des 100 mètres hors espaces urbanisés, en étayant l'analyse avec des données objectives (canaux ou étiers potentiellement soumis au balancement des marées, limites transversales de la mer...).***

#### *Boisements et plantations*

La loi Littoral fait obligation au PLU de classer les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs (EBS) de la commune en « espaces boisés », après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Il est également important d'assurer la protection d'autres boisements, isolés des principaux massifs ou disséminés dans les zones naturelles et urbaines mais néanmoins intéressants pour des raisons écologiques ou paysagères. La commune dispose pour ce faire de trois outils : les articles L.113-1 et 2 (protection forte au titre d'espace boisé classé) et L.151-19 et 23 du code de l'urbanisme (protection plus souple issue de la loi "Paysages"), ainsi que les orientations d'aménagement et de programmation, globales et sectorielles.

La commune comporte très peu de boisements. Le PLU n'identifie pas d'espace boisé significatif au sens de la loi Littoral mais protège les parcelles boisées et haies jugées intéressantes en matière de cadre de vie et/ou de continuités écologiques.

## *Zones humides*

La préservation des zones humides constitue un enjeu important et les documents d'urbanisme doivent respecter les dispositions du SDAGE du bassin Loire-Bretagne 2016-2021, qui demande aux PLU de définir des zonages protecteurs, assortis le cas échéant de dispositions spécifiques dans le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation, tenant compte des fonctionnalités des zones humides identifiées.

Le dossier s'appuie sur la méthodologie de conduite des inventaires communaux des zones humides adoptée en 2010 par le SAGE du marais breton et du bassin versant de la baie de Bourgneuf, qui ne prévoit pas de prospections botaniques et/ou pédologiques sur l'intégralité du marais breton (où il s'en remet aux données préexistantes telles que celles découlant des inventaires nationaux), les études de terrain ayant uniquement vocation à préciser si besoin les limites du marais.

Le rapport d'étude présentant la méthodologie employée, ainsi que des cartes et une caractérisation des zones humides inventoriées sont joints, sans toutefois que ne soient annexées les fiches descriptives des zones recensées.

Le PLU s'attache à prendre en compte une part importante du marais par le biais d'un zonage N ou A. Cependant, de nombreux emplacements réservés empiètent sur les zones humides notamment des projets de déviation routière et de voie nouvelle, d'extension de la station d'épuration, de bassins de rétention des eaux pluviales. Ponctuellement, des zones humides plus réduites sont zonées en 1AUec et en Uls.

Les zones humides recensées sont figurées sous forme de trame sur les plans de zonage, et sont représentées - à titre simplement indicatif - dans certaines orientations d'aménagement et de programmation.

Le règlement comporte des paragraphes particuliers aux zones humides, dans les dispositions générales applicables à l'ensemble du territoire et dans le règlement de certaines zones. Toutefois, ces paragraphes qui auraient davantage leur place dans le rapport de présentation constituent presque exclusivement des rappels relatifs à la nécessité de vérifier le caractère humide des zones concernées et des renvois vers les dispositions du SDAGE applicables aux procédures opérationnelles.

Le PLU n'assure donc pas à son niveau une protection claire et suffisante des zones humides. L'analyse attendue du PLU aurait dû expliciter et encadrer ce que le PLU permet dans les différentes zones humides, rechercher des alternatives à leur destruction dans le respect de la démarche éviter - réduire - compenser et exposer l'argumentaire des auteurs du PLU pour justifier de la compatibilité du PLU avec le SDAGE.

*La MRAe recommande de clarifier les intentions de la commune vis-à-vis des différentes zones humides, dans le respect du SDAGE du bassin Loire-Bretagne et de la démarche éviter – réduire – compenser.*

### 3.3 Patrimoine vernaculaire

Le PLU de Beauvoir-sur-Mer institue des règles destinées à assurer la préservation des du patrimoine vernaculaire de la commune, tels que d'anciens fours, calvaires, puits ou bâtiments, qui contribuent au maintien d'un cadre de vie de qualité, notamment par le biais d'une protection au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme recodifié L.151-19.

### 3.4 Eaux pluviales et usées

Le dossier fait état de la révision, concomitante à l'élaboration du PLU, du zonage de l'assainissement collectif et non collectif des eaux usées (ZAEU), et d'études sectorielles concernant la gestion des eaux pluviales. Il présente les mesures prévues en matière de maîtrise des rejets et de limitation de l'imperméabilisation des sols, évoque ponctuellement un zonage de l'assainissement des eaux pluviales (page 206). Il réserve des zones, pour l'extension de la station d'épuration située dans le marais au sud du bourg malgré l'indication de sa capacité suffisante à traiter les effluents potentiels, et pour l'aménagement de bassins de rétention, situés pour certains en zone de marais, du fait de la volonté de la commune d'urbaniser des zones inondables limitrophes.

Pour mémoire, les zonages d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales doivent faire l'objet d'une demande d'examen au cas par cas auprès de la MRAe qui statue sur la nécessité ou non d'évaluation environnementale. Ceci implique que leur mise à l'enquête publique et leur approbation soient précédées soit d'une évaluation environnementale propre, soit d'une dispense explicite de soumission à évaluation environnementale, selon la décision au cas par cas rendue par l'autorité environnementale. Au cas présent, la commune ne joint pas les projets de zonages et ne justifie pas du respect de cette procédure.

*La MRAe recommande d'apporter des compléments permettant de garantir que la gestion des eaux usées et pluviales est adaptée aux enjeux du territoire en la matière et de supprimer ces emplacements réservés non nécessaires.*

### 3.5 Risques naturels, sites et sols pollués

L'article L.121-1 du code de l'urbanisme assigne un objectif de prévention des risques naturels aux PLU, qui ont un rôle important à jouer à travers la définition des zones de développement de l'urbanisation et l'édiction de mesures de réduction de vulnérabilité.

D'une façon générale, le principe est de ne pas augmenter la vulnérabilité des biens et des personnes, en ne favorisant pas l'apport nouveau de population dans les zones exposées à un risque d'inondation, et de ne pas augmenter la vulnérabilité des populations déjà exposées.

Le rapport de présentation du PLU rappelle l'existence de risques naturels et du plan de prévention des risques littoraux (PPRL) de la baie de Bourgneuf approuvé le 30 décembre 2015, mais dont seul le zonage réglementaire et le règlement écrit sont annexés au PLU. Il serait utile, dans un but pédagogique, d'ajouter la notice de présentation du PPRL, les cartes des cotes de références (aléa actuel et 2100) qui permettent d'appliquer les règles et, à titre d'alerte, de reproduire les périmètres d'aléas identifiés sur les plans de zonage du PLU. Par ailleurs, les systèmes de protection littoraux contre les submersions marines sont trop peu abordés dans le dossier. Celui-ci devrait évoquer les études relatives au programme d'action et de prévention des inondations (PAPI) et restituer davantage de données historiques relatives aux inondations recensées dans ce cadre. Le titre du paragraphe 1.4.1 laisse entendre que les risques naturels sont limités, ce qui n'est pas adapté à la situation de la commune.

Le règlement écrit du PLU rappelle que le règlement du PPR prévaut et en rappelle certaines règles. A noter toutefois que le travail de mise en cohérence du règlement du PLU avec le règlement du PPRL doit être complété de façon à mieux décliner les prescriptions du PPRL, au risque sinon de retrouver des incohérences voire des oppositions entre les documents.

On observe de plus que la commune fait le choix de développer l'urbanisation sur des espaces encore naturels concernés par l'aléa submersion (actuel ou 2100).

***La MRAe recommande de compléter l'information sur les risques figurant dans les différentes pièces du dossier, d'assurer une meilleure cohérence du projet de PLU avec le règlement du PPRL, notamment sur les espaces accueillant déjà des constructions, et d'examiner la possibilité de ne pas étendre le bourg sur des secteurs submersibles (cf. notamment le secteur couvert par l'OAP n°11 et extensions de zone d'activité).***

Une réflexion sur des orientations d'aménagement et de programmation sectorielles "inondations" aurait également pu constituer un outil adapté pour faciliter la résilience et le retour à un fonctionnement normal du territoire après une crise.

Le rapport mentionne par ailleurs la présence de sites et sols pollués ou potentiellement pollués sur la commune, sans toutefois les localiser sur carte ni exposer leur devenir, ce qui pose un problème d'information du public. Or, si certains concernent des zones destinées à la construction, la commune devrait dès à présent s'interroger sur leur compatibilité sanitaire avec les usages prévus dans le document d'urbanisme, afin de s'assurer de l'absence de risques pour les futurs occupants (réalisation d'un diagnostic des sols, voire d'une démarche d'évaluation des risques sanitaires adaptées aux usages

envisagés, présentation des mesures de gestion : maintien d'un zonage protecteur, dépollution, dispositions constructives, restrictions d'usages par exemple).

***La MRAe recommande de compléter l'information du public en matière de risques et de sols pollués.***

### 3.6 Nuisances et santé publique

Une attention particulière doit être portée à l'aménagement des zones susceptibles d'être concernées par des nuisances. Le dossier fait état des nuisances sonores aux abords des infrastructures mais omet de reporter les secteurs affectés par le bruit sur les planches graphiques.

***La MRAe recommande :***

- ***de recenser les autres activités et équipements (activités économiques, salle des fêtes...) susceptibles d'engendrer des nuisances sonores sur la commune, de façon à s'assurer de la cohérence du projet de PLU sur ce point,***
- ***de promouvoir l'usage d'espèces de végétaux peu allergisantes pour l'aménagement d'espaces verts.***

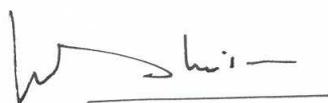
### 3.7 Changement climatique, énergie, mobilité

Le projet de développement, axé sur un confortement du bourg intégrant la mise en place de liaisons douces, la maîtrise des ruissellements et des mesures favorisant l'utilisation des énergies renouvelables et l'implantation de construction de type bioclimatiques, sont autant d'éléments qui participent à la limitation des gaz à effets de serre et à l'adaptation au changement climatique.

***La MRAe recommande qu'une réflexion collective visant à limiter davantage l'usage de la voiture particulière sur la chaussée du Gois et ses abords soit menée à bien.***

Nantes, le 21 mars 2017

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



Fabienne Allag-Dhuisme