

# Plan Local d'Urbanisme de Batz-sur-mer

## Modification n°2

Dossier de demande d'examen au cas par cas par l'autorité  
environnementale

Annexe 3 : auto-évaluation



# Sommaire

Sommaire.....	2
<b>1. Description des caractéristiques principales, de la valeur et de la vulnérabilité des secteurs susceptibles d'être touchés par la mise en œuvre du document .....</b>	<b>3</b>
1.1. Contexte de la procédure.....	3
1.2. Contexte du secteur faisant l'objet de la modification.....	4
1.3. Composantes environnementales du secteur.....	6
<b>2. Description des principales incidences sur l'environnement et la santé humaine de la mise en œuvre du document .....</b>	<b>7</b>
2.1. Milieux naturels et biodiversité.....	7
2.2. Gestion de l'eau.....	7
2.3. Paysages et patrimoine.....	8
2.4. Risques et nuisances.....	8
<b>3. Bilan de l'incidence de la procédure sur l'environnement.....</b>	<b>9</b>

# 1. Description des caractéristiques principales, de la valeur et de la vulnérabilité des secteurs susceptibles d'être touchés par la mise en œuvre du document

## 1.1. Contexte de la procédure

Située sur la presqu'île du Croisic, la commune de Batz-sur-Mer est caractérisée par son bourg patrimonial, son littoral et ses marais salants, qui en ont fait un lieu d'accueil d'un important développement touristique depuis la fin du XIX<sup>e</sup> siècle. La commune compte ainsi plus de 60% de résidences secondaires. Conséquence actuelle, l'évolution des prix de l'immobilier rend inaccessible l'accès à un logement à l'année pour une partie de la population locale, ce qui génère un report de l'accueil de population en zone rétro-littorale, potentiellement générateur de nuisances pour l'environnement – déplacements contraints en automobile, dont le temps de trajet et les coûts représentent également une perte de qualité de vie. **Des éléments de diagnostic supplémentaires sont développés au sein de la notice explicative, également annexée à la demande d'examen au cas par cas.**

Consciente des enjeux de maintenir une possibilité d'accession à un logement à coût abordable, notamment pour l'équilibre démographique et la vie de village, la municipalité de Batz-sur-Mer a travaillé dès le début du mandat afin de proposer une offre de logements permettant l'accueil d'une population permanente, active, de manière pérenne. Les conditions retenues pour l'accueil d'un tel programme de logement ont été les suivantes :

- une taille de foncier suffisante pour pouvoir accueillir un programme significatif ;
- une maîtrise foncière publique, permettant de réduire les coûts et les délais, ainsi que de contrôler la qualité effective de l'opération ;
- la présence préalable de réseaux à proximité, permettant un raccordement à coût maîtrisé ;
- la proximité avec le bourg et ses services ;
- l'absence d'enjeu environnemental fort, afin d'éviter un impact sur les milieux naturels remarquables qui caractérisent la commune.

Dans ce contexte, un des deux terrains de football du complexe sportif de la Bonne Eau a été retenu. En effet, les réflexions engagées en vue de la réhabilitation de ce complexe ont mis en évidence le surdimensionnement des équipements, notamment des terrains extérieurs. Le club de football a fusionné avec celui de la commune voisine du Croisic en 2010 pour former le FC Côte Sauvage, qui dispose également de deux terrains au Croisic. En conséquence l'un des deux terrains de Batz sur Mer n'est plus utilisé depuis plusieurs années.

Le terrain le plus , proche de la salle de sports sera réhabilité pour permettre de subvenir aux besoins de l'équipe en tant que terrain d'entraînement comme en tant que terrain d'honneur. L'autre terrain est définitivement désaffecté en tant que terrain d'entraînement et pourra être utilisé pour d'autres usages.

La commune s'est rapprochée de l'Office Foncier Solidaire de Loire Atlantique et de la société Coopérative Maison Familiale de Loire Atlantique (MFLA) afin de mener les premières études pré-opérationnelles permettant d'établir une programmation. L'objectif est de proposer sur ce terrain un programme d'environ 40 logements, dont la moitié serait en Bail Réel Solidaire (BRS) ; la seconde moitié sera partagé entre des logements locatifs sociaux, et une offre de lots libres pour lesquels une clause anti-spéculative sera mise en œuvre. Ce site présente de nombreux atouts pour accueillir un programme de logements destinés en priorité à de jeunes actifs : (proximité du centre-bourg, des commerces, des services et de la gare) favorable aux modes de déplacement doux, marche vélo...

L'opération sera exemplaire non seulement sur le plan social, mais également sur le plan environnemental, la maîtrise foncière permettant d'augmenter le niveau d'exigence de la commune.

La présente modification vise à modifier le zonage de ce terrain afin de permettre la réalisation de cette opération. Actuellement en zone Ue (secteur d'équipements), le terrain d'assiette du projet a vocation à passer en zone UBa (secteur d'habitat). Le règlement qui sera mis en place sur cette zone dans le cadre de la modification s'appuiera sur la trame du règlement de la zone UBa mais il pourra intégrer des dispositions particulières pour bien traduire les orientations du projet retenu.

Sera de plus intégrée dans le cadre de la modification, une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) qui encadrera également l'aménagement du terrain, et qui traduira l'esprit recherché en termes de densité, de mixité, de qualité environnementale du projet : infiltration récupération des eaux pluviales, plantations favorables à la biodiversité priorité au mode de déplacement doux, espaces de jeux partagés...

## 1.2. Contexte du secteur faisant l'objet de la modification



Le secteur concerné par la modification est situé au nord-ouest du bourg de la commune. Il est constitué des parcelles AC003, AC073 ainsi que d'une partie de la parcelle AC105, formant un ensemble d'environ 14 000 m<sup>2</sup>. Le terrain est bordé :

- au nord, par la ligne ferroviaire de Saint-Nazaire au Croisic ;
- à l'ouest, par le complexe sportif de la Bonne-Eau, comprenant notamment un terrain de football ainsi qu'un gymnase ;
- au sud, par un village vacances ;
- à l'est, par le cimetière communal et la réserve dédiée à son extension, en léger surplomb par rapport au talus.

La majeure partie du terrain est occupée par un terrain de football désaffecté. Les seules constructions sont un bâtiment d'environ 130m<sup>2</sup> au sud-ouest, une tribune au nord ainsi que deux antennes-relais. La partie nord du terrain est bordée par un talus formant la limite avec la voie ferrée et accueillant des pins remarquables.



1. Vue générale depuis le sud du terrain, vers le nord

2. Vue depuis l'entrée au nord-est du terrain ; à droite, la voie ferrée

3. Vue générale depuis l'angle nord-est du terrain

### 1.3. Composantes environnementales du secteur

Le secteur se situe à proximité immédiate de zones dont les protections réglementaires reflètent leur intérêt écologique majeur. Ainsi, derrière le talus de la voie ferrée, on trouve :

- Trois ZNIEFF :
  - ZNIEFF type I « Marais salants de Batz – Guérande - Le Croisic » (520006655)
  - ZNIEFF type II « Côte rocheuse, landes et pelouses du Croisic, Batz, Le Pouliguen » (520007295)
  - ZNIEFF type II « Pointe de Pen-Bron, marais salants et coteaux de Guérande » (520016288)



- Deux zones Natura 2000 :
  - ZSC « Marais salants de Guérande, traicts du Croisic et dunes de Pen-Bron » (FR5200627)
  - ZPS « Marais salants de Guérande, traicts du Croisic, dunes de Pen Bron » (FR5210090)

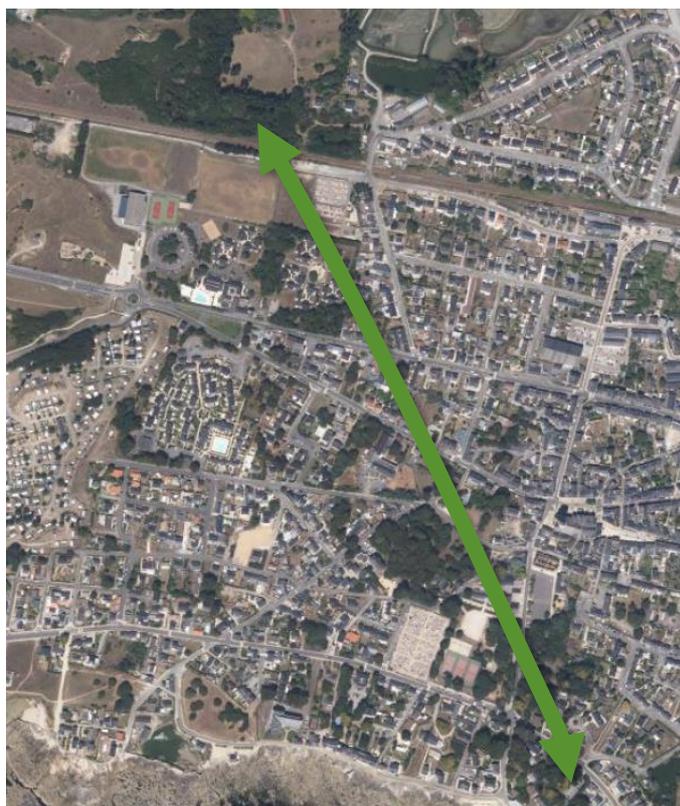


Cependant, malgré cette proximité, **le terrain n'a pas de lien fonctionnel direct avec les milieux naturels qui font l'objet de ces protections**. Il s'inscrit en continuité de l'urbanisation, dans un secteur déjà largement anthropisé. La voie ferrée, surélevée, constitue une véritable coupure qui limite l'interface entre le terrain et le milieu naturel.

## 2. Description des principales incidences sur l'environnement et la santé humaine de la mise en œuvre du document

### 2.1. Milieux naturels et biodiversité

Bien que situé à proximité de sites à l'importance écologique majeure, le site ne dispose pas d'interface avec le milieu et son aménagement n'en crée pas de nouvelle. Les accès s'effectueront depuis la voirie existante à l'est du terrain et n'induiront pas de fréquentation supplémentaire du milieu naturel.



Le terrain de foot actuel ne présente pas d'intérêt écologique particulier : objet d'une tonte régulière, la végétation présente est typique des milieux anthropisés et ne présente pas d'autre strate qu'herbacée. Les principaux enjeux du site en matière de biodiversité résident dans les boisements au nord du terrain, ainsi qu'un arbre isolé au sud-ouest du site.

A noter que la réglementation actuelle du PLU permet l'imperméabilisation de 70% de la parcelle. **La modification du PLU fixera des objectifs de plantation et réduira les possibilités d'imperméabilisation des sols.**

La conservation des boisements sera inscrite dans l'OAP, au même titre qu'un principe de création d'une connexion entre les éléments boisés du nord et l'espace boisé classé au sud du terrain. Cette connexion permettra de combler un des derniers éléments d'un corridor écologique boisé majeur de la commune. L'OAP imposera la plantation d'essences arbustives diversifiées en vue de mettre l'accent sur une biodiversité

beaucoup plus riche de celle que l'on trouve actuellement.

Le terrain n'abrite aucune zone humide. Différents types de zones humides sont recensés à proximité : marais salants, boisements humides, plan d'eau. Les différentes mesures prises quant à la gestion de l'eau (cf. partie suivante) permettront l'absence d'impact sur les milieux naturels alentours.

### 2.2. Gestion de l'eau

La ressource en eau potable du territoire provient exclusivement des eaux dont le captage est éloigné du site (Férel, usine de la nappe de Campbon, usine de l'étang du Sandun à Guérande). La procédure n'a ainsi pas d'influence sur la qualité de la ressource en eau potable. Quant à l'aspect quantitatif de la ressource, si les futurs logements entraîneront nécessairement une consommation d'eau potable, il convient de rappeler que le caractère principal des résidences destinera cette eau à un usage résidentiel (qui aurait eu lieu dans tous les cas, ailleurs sur le territoire, notamment en zone rétro-littorale), et non au développement d'un usage touristique.

Le terrain étant actuellement quasi-entièrement perméable, l'arrivée de nouvelles constructions aura une incidence sur la gestion des eaux pluviales qu'il convient de prendre en compte. Le règlement qui s'applique actuellement à la zone (UE) impose le maintien de 30% d'espace perméable. Le nouveau règlement de la zone de projet (UBa) imposera une part plus importante de surfaces perméables. Les opérations d'ensemble devront également, en plus de la voirie et des espaces perméables privés,

proposer au moins 20% d'espaces communs, qui ont vocation à être perméables. L'OAP énoncera également des principes sur la perméabilité, notamment du stationnement. Enfin, le zonage d'assainissement des eaux pluviales impose une gestion quantitative à la parcelle.

Le secteur sera raccordé à l'assainissement collectif. Une des conduites principales de refoulement des eaux usées passe sur le site. Ces eaux usées seront traitées par la station d'épuration de Livery à Guérande, dimensionnée pour 180 000 équivalents habitants. En 2014/2015, la charge hydraulique moyenne représente 30 % en 2015 de la capacité nominale de l'ouvrage. La charge organique moyenne représente 21,5 % en 2015 de cette même capacité nominale. La station dispose donc de la capacité de traiter ces eaux usées.

## 2.3. Paysages et patrimoine

Les abords immédiats du terrain ne présentent pas d'intérêt paysager majeur : cimetière, voie ferrée, village-vacances, gymnase. Cependant, le site s'inscrit dans un contexte paysager plus large dont il convient de tenir compte : bourg patrimonial (faisant l'objet d'un SPR), monuments historiques (notamment l'église et la chapelle), marais salants (site classé).

Le règlement qui s'appliquera à la zone (UBa) contiendra des dispositions garantissant l'insertion paysagère et architecturale des nouvelles constructions, notamment :

- 
- l'emploi de matériaux qualitatifs,
- des typologies de clôtures (muret en pierre, haies d'essences locales),
- une limitation des hauteurs.

## 2.4. Risques et nuisances

Le terrain n'est pas concerné par une éventuelle pollution antérieure des sols.

Le seul plan de prévention des risques naturels à Batz-sur-Mer est le plan de prévention des risques littoraux de la presqu'île guérandaise – Saint-Nazaire. Cependant, le terrain, situé à 7m d'altitude environ, et éloigné du trait de côte, ne présente pas de risque d'érosion ou de submersion. De ce fait, il est situé en dehors de tout zonage réglementaire du PPRL.

Concernant les éventuelles nuisances, le terrain n'est pas dans le périmètre de classement sonore des infrastructures de transports terrestres bruyantes de la RD245. Néanmoins, le passage de la voie ferrée à proximité peut causer des nuisances sonores. Pour les limiter, au-delà de la marge d'inconstructibilité réglementaire, un principe de recul des constructions sera inscrit dans l'OAP. Le nord du terrain, en plus des arbres, accueillera des espaces de circulation et de stationnement qui agiront comme autant de mise à distance de la voie ferrée.

Le projet de logements n'aura pas d'incidences sur le voisinage (équipements sportifs, village vacances et cimetière) et moins d'incidence sur l'environnement que l'aménagement d'un équipement public pouvant entraîner de fortes fréquentations ponctuelles.

Enfin, d'un point de vue global le projet a un impact positif sur la qualité de l'air, l'énergie et le climat. En effet, il a pour but de maintenir des actifs sur place, évitant un report de ceux-ci en zone rétro-littorale et donc limitant les déplacements domicile-travail, sources de consommation énergétique et de pollution atmosphérique.

### 3. Bilan de l'incidence de la procédure sur l'environnement

Bien que situé à proximité de sites à l'intérêt écologique majeur, le secteur qui fait l'objet de la procédure est isolé fonctionnellement des sites protégés (ZNIEFF, Natura 2000) du fait de la présence d'une voie ferrée et du caractère limité de l'intérêt écologique du terrain actuel (absence de zones humides, présence de quelques boisements au caractère isolé).

La modification du PLU a pour objet de permettre la réalisation d'un projet d'environ 40 logements en réutilisant un terrain aujourd'hui en friches, situés à l'intérieur de la zone urbanisée du bourg, à proximité du centre et des principaux équipements liés à la vie quotidienne. Il s'inscrit dans les objectifs du PLU et du SCoT de densification des centres bourgs, de lutte contre l'étalement urbain et du rapprochement habitat/emploi afin de contribuer à la réduction des déplacements domicile/ travail.

**La réglementation en vigueur de la zone est très limitée. En effet, il n'y a aucune protection environnementale et les principes de limitation de l'imperméabilisation sont faibles. En ce sens, l'objet de la présente modification, en augmentant les règles de protection environnementale et en fixant des objectifs de plantation, aura un impact environnemental protecteur et favorable.**

Par ailleurs, l'aménagement du site aura une incidence positive sur la principale continuité boisée du bourg de la commune, en permettant au terrain actuellement nu d'être le support de cette continuité. L'application du règlement de la zone UBa, ainsi que des principes d'une OAP permettront de garantir une bonne insertion paysagère et architecturale des constructions, de limiter l'impact sur la gestion des eaux (notamment en veillant à la perméabilité des sols), ainsi que les nuisances (éloignement de la voie ferrée). Le projet en lui-même, en veillant à la limitation des déplacements domicile-travail par l'installation d'une population active, résidente à l'année, a également une incidence positive sur les enjeux énergétiques et climatiques.

Ainsi, de manière globale, les incidences engagées par cette modification de PLU ne sont pas de nature à être caractérisées comme notables. **En conséquence, cette auto-évaluation conduit à ne pas juger la réalisation d'une évaluation environnementale nécessaire dans le cadre de cette modification du PLU de Batz-sur-Mer.**