



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale
PAYS DE LA LOIRE

Avis délibéré
sur le projet de révision allégée n°1
du plan local d'urbanisme intercommunal et de l'habitat (PLUiH)
de la communauté de communes Vie et Boulogne (85)

N°MRAe PDL-2023-7244

Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

La MRAe Pays de la Loire a délibéré par échanges électroniques comme convenu lors de sa réunion collégiale du 2 octobre 2023 pour l'avis sur le projet de révision allégée n°1 du PLUiH de la communauté de communes Vie et Boulogne (85).

En application du règlement intérieur de la MRAe, chacun des membres délibérants 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. Ont ainsi délibéré sur cet avis : Audrey Joly, Paul Fattal et Olivier Robinet.

* *

La MRAe Pays de la Loire a été saisie pour avis par la communauté de communes Vie et Boulogne, l'ensemble des pièces constitutives des dossiers ayant été reçu le 27 juillet 2023 par la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) des Pays de la Loire.

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 7 août 2023 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](#). Il est intégré dans le dossier soumis à la consultation du public.

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 dispositions du document 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 de la procédure d'évaluation environnementale, obligatoirement ou après examen au cas par cas. La procédure de révision allégée n°1 du PLUiH de la communauté de communes Vie et Boulogne a été soumise à évaluation environnementale par décision¹ de la MRAE en date du 22 octobre 2022 suite à un examen au cas par cas.

1. Contexte, présentation du territoire, du projet de révision allégée n°1 du PLUiH et de ses principaux enjeux environnementaux

1.1 Contexte et présentation du territoire

La communauté de communes Vie et Boulogne (CCVB) est constituée de 15 communes². Elle compte 44 635 habitants (INSEE 2020) pour une superficie de 490 km². Ce territoire, situé au nord et à l'est de La Roche-sur-Yon Agglomération, est majoritairement rural avec deux pôles urbains principaux - Aizenay (9 510 hab.) et Le Poiré-sur-Vie (8 509 hab.) - positionnés dans la partie sud du territoire sous influence de l'agglomération de La Roche-sur-Yon. Ces deux pôles concentrent 40 % de la population du territoire.

Aizenay est située sur l'axe La Roche-sur-Yon – Challans (route départementale (RD) 948 à 2x2 voies). L'extrémité est du territoire du Poiré-sur-Vie est traversée par l'axe La Roche-sur-Yon — Nantes (RD 763 à 2 x 2 voies) le long duquel s'est organisée au sud une urbanisation à vocation d'habitat et, en remontant vers le nord à vocation d'activité économique au contact des parcs d'activités de Dompierre-sur-Yon (La Roche-sur-Yon agglomération) et de Bellevigny. Cette dernière commune dispose de la seule gare ferroviaire de voyageurs du territoire (ligne SNCF Nantes La Roche-sur-Yon, parallèle à la RD 763), ce qui lui confère une position stratégique.

Le territoire s'inscrit au sein du SCoT du Pays Yon et Vie approuvé le 11 février 2020, qui couvre également la communauté d'agglomération de La Roche-sur-Yon. Le SCoT regroupe ainsi 28 communes pour une population totale de 140 417 habitants.

1 Décision 2022DKPDL109 / PDL-2022-6402 - <https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/cas-par-cas-decisions-prises-de-la-mrae-pays-de-la-a897.html>

2 Aizenay, Apremont, Beaufou, Bellevigny (fusion de Belleville-sur-Vie et de Saligny en 2016), Falleron, Grand'Landes, La Chapelle-Palluau, La Genétouze, Le Poiré-sur-Vie, Les Lucs-sur-Boulogne, Maché, Palluau, Saint-Denis-la-Chevassé, Saint-Etienne-du-Bois, Saint-Paul-Mont-Pénit.

Le PLUiH de Vie et Boulogne approuvé le 22 février 2021 a fait l'objet d'une évaluation environnementale³ de même que le plan climat air énergie territorial (PCAET) approuvé la même année.



Situation du territoire de la communauté de communes Vie et Boulogne - source dossier

Le territoire n'est pas concerné par des périmètres de site Natura 2000 et la rivière Boulogne traverse ce dernier dans sa partie nord-est. La petite Boulogne et La Vie structurent les vallées principales du territoire qu'elles irriguent d'est en ouest. La petite Boulogne rejoint La Vie sur le territoire de Maché en amont de la RD 948. En aval, sur la commune d'Apremont, le barrage sur la Vie constitue une retenue d'eau destinée à la production d'eau potable qui présente également un attrait touristique avec le développement d'activités d'hébergement (camping) dans ce secteur.

A dominante agricole le paysage est constitué d'un bocage semi-ouvert. La trame bocagère s'est réduite au fil du temps en raison des évolutions de pratiques agricoles, des effets des remembrements associés aux développements d'infrastructures routières ainsi qu'aux ouvertures à l'urbanisation. Les principaux espaces forestiers d'intérêt à signaler sont les forêts d'Aizenay et de Grand'Landes ainsi que le bois de l'Essart à Saint-Denis-la-Chevasse et le bois des Gâts à Bellevigny.

3 [Avis de la MRAe Pays de la Loire du 27 février 2020 n° 2020APDL4/PDL-2019-4408](#)

Le patrimoine architectural est traditionnel, au niveau des centres anciens mais aussi de manière plus isolée autour du bâti agricole, typique du bas bocage vendéen à l'est et du littoral à l'ouest.

1.2 Présentation du projet de révision allégée n°1 du PLUiH

Actuellement le règlement, écrit et graphique, définit les marges de recul à respecter qui sont issues de la « loi Barnier »⁴ en imposant, en dehors des espaces urbanisés, une bande de recul de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de certaines routes, telles que les routes départementales (RD) 948, 763 et 937. La CCVB a engagé ce projet de révision allégée N°1 du PLUi-H afin de permettre la densification des zones d'activités : Espace Vie Atlantique et Les Blussières à Aizenay le long de la RD 948 ; Les Minières à Bellevigny et Saint-Denis et Les Lucs à Saint-Denis-la-Chevassse le long de la RD 763.

Les objectifs poursuivis par la collectivité sont de :

- définir de nouvelles règles d'implantations en adaptant les marges de recul ;
- garantir la qualité paysagère, urbaine et architecturale ;
- prendre en compte les risques et les nuisances ;
- limiter l'étalement urbain par l'optimisation foncière ;
- répondre aux besoins des entreprises futures et de celles déjà implantées.

L'objectif de la collectivité est d'adapter les marges de recul afin de densifier ces zones d'activités dans le cadre d'une gestion économe de l'espace, d'ajouter des prescriptions permettant de protéger voire de compléter les haies et boisements présents et enfin, de créer des OAP afin de permettre la protection des milieux naturels sensibles et l'amélioration de l'intégration paysagère des ZAE citées ci-dessus.



Localisation des 4 zones d'activités objet de l'étude « loi Barnier » (les points rouges indiquent les ZA) – source dossier

4 En vertu des dispositions de l'article L111-8 du code de l'urbanisme, le document de planification peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues le long des routes classées à grande circulation lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

L'ensemble des secteurs concernés par la révision sont situés à distance des différentes zones naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) du territoire et ne sont pas concernés par des mesures de protection au titre de paysage autre que la bande de recul instaurée le long des routes à grande circulation.

1.3 Principaux enjeux environnementaux du projet de révision allégée n°1 du PLUiH identifiés par la MRAe

Au regard des effets attendus du fait de la mise en œuvre de cette révision du PLUiH d'une part, et des sensibilités environnementales du territoire d'autre part, les enjeux environnementaux identifiés comme principaux par la MRAe sont :

- la maîtrise de la consommation d'espaces et de l'artificialisation des sols ;
- la préservation des zones humides ;
- la préservation du patrimoine naturel et paysager du territoire.

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

Le dossier transmis à la MRAe est constitué d'une notice explicative relative à la présentation de l'objet de la procédure et des changements apportés au document d'urbanisme, l'étude « loi Barnier » destinée à être annexée au PLUi-H, les planches du règlement graphique concernées par les modifications apportées dans les secteurs des zones d'activités et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) correspondantes modifiées en conséquence ainsi que l'évaluation environnementale.

Le contenu du dossier est en rapport avec l'importance et la nature de la révision allégée.

La notice explicative et l'évaluation environnementale, ont vocation à compléter le rapport de présentation initial du PLUiH et à actualiser son évaluation environnementale.

Le tableau présentant la série d'indicateurs propres au suivi des effets du projet de révision nécessite d'être renseigné par les valeurs d'état zéro et des valeurs d'objectifs à atteindre.

Pour les quatre zones d'activités concernées par des réductions de la bande de recul au sein de laquelle toute construction ou installation nouvelle est interdite jusqu'à présent, le dossier présente une analyse de l'état initial qui replace ces secteurs par rapports aux divers zonages environnementaux à l'échelle du territoire du PLUiH, complétée d'une analyse à l'échelle des secteurs concernés par les changements apportés. Peuvent ainsi être appréciées les perceptions paysagères de ces espaces à vocation économique depuis les axes à grande circulation le long desquelles elles ont pris place, ainsi qu'une description des divers habitats naturels présents au sein des espaces destinés à être densifiés. Toutefois pour les secteurs non encore entièrement anthropisés les inventaires destinés à identifier d'éventuelles zones humides ont été menés tardivement et principalement en mai 2022, ce qui représente un biais méthodologique conduisant à sous estimer dans certains cas la réalité du caractère hydromorphe des sols (par exemple le dossier rend compte de sondages inexploitable car l'interprétation ne peut être faite en raison de sols trop secs).

La MRAe relève que la notice explicative comme l'évaluation environnementale ne proposent pas de développement consacré à l'articulation du projet de révision, avec les autres plans programmes. Même si l'analyse de la compatibilité du PLUiH avec le SCoT a été menée dans le cadre de son

élaboration initiale, le dossier devrait apprécier dans quelle mesure la présente procédure de révision est compatible avec ses orientations ou ses prescriptions.

Par ailleurs, depuis l'approbation du SCoT divers documents supra ont été élaborés ou révisés sans qu'il soit permis d'apprécier comment ce document intégrateur de diverses politiques publiques a pu en tenir compte. C'est notamment le cas du schéma régional d'aménagement de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) de la région Pays de la Loire, du schéma directeur d'aménagement et de gestion de l'eau du bassin Loire Bretagne (SDAGE) 2022-2027 et du plan de gestion du risque inondation (PGRI) 2022-2027 du même bassin Loire Bretagne.

Enfin compte-tenu du fait qu'un plan climat air énergie territorial (PCAET) a été élaboré par la communauté de communes parallèlement à l'élaboration du PLUiH, il est également attendu que soit reprécisée de quelle manière la présente procédure n'entre pas en contradiction avec la stratégie et le plan d'actions du PCAET.

La MRAe recommande :

- **de présenter une analyse de la compatibilité de la procédure de révision du PLUiH avec les orientations et prescriptions du SCoT qui peuvent la concerner ;**
- **d'aborder l'articulation du projet de révision, avec les autres plans programmes dont l'approbation est intervenue postérieurement à celle du SCoT et n'ayant pu les intégrer ;**
- **de présenter une analyse de la compatibilité de la procédure d'évolution du PLUiH avec le PCAET ;**
- **de renseigner les valeurs d'état zéro et d'objectif pour les divers indicateurs retenus au tableau de suivi de la présente révision.**

3. Prise en compte de l'environnement par le projet de révision allégée n°1 du PLUiH

Concernant la zone d'activités économiques (ZAE) Espace Vie Atlantique à Aizenay traversée par la RD948, il est proposé de réduire ponctuellement à 40 m la bande de recul pour un secteur Ue au nord de la RD 948 et de ramener de 100 m à 50 m cette dernière au droit d'un secteur 2AUe en bordure sud de l'axe routier.

Pour le secteur nord, l'espace pavillonnaire (deux constructions concernées et une station de lavage automobile) enclavé au sein d'espaces occupés par diverses entreprises, a vocation à muter à terme pour connaître une occupation en adéquation avec la vocation de la zone Ue au sein de laquelle la qualité du cadre de vie des tiers est déjà confrontée à des risques et nuisances liées aux activités environnantes. Aussi la proposition de ramener à 40 m cette bande de recul par cohérence avec les espaces économiques de la ZAE au nord de la RD 948, n'appelle pas de remarque particulière dès lors que les espaces en question sont déjà largement anthropisés. Les dispositions introduites par l'OAP, à la suite de l'étude « loi Barnier » qui consistent à renforcer l'ourlet végétal en bordure de la RD 948 dans le prolongement de l'espace boisé pour lequel la bande de 100 m sera maintenue et à définir les conditions d'accès, apparaissent suffisantes.

Pour le secteur au sud de la RD 948, un inventaire a permis de conclure à l'absence de zone humide sur cet espace encore vierge de toute occupation. La réduction de la bande de recul consiste ainsi à libérer un espace supplémentaire dont à aucun moment le dossier n'évalue la surface précise en jeu. Bien que figurant en zone 2AUe, cet espace jusqu'à présent n'était pas aménageable du fait de cette bande d'inconstructibilité. D'autres espaces AUe à l'échelle du PLUiH et de la zone d'activité en particulier s'avèrent encore disponibles. Le dossier ne précise pas le besoin qui, dans un souci de

neutralité du point de vue de l'artificialisation des sols, aurait dû conduire à proposer une réduction d'espace similaire, sans laquelle il ne peut être véritablement conclu qu'il s'agit d'une optimisation de l'usage du foncier. À ce stade la portion de 122 m de haie figurant dans cette zone 2AUe, dont il est indiqué qu'elle pourrait être supprimée, est prévue d'être compensée le cas échéant au travers d'un module végétal à planter le long de la RD 948 (cf OAP). Toutefois, aucun travail d'inventaire précis de cette haie n'a été mené afin d'en déterminer la fonctionnalité écologique pour que puissent être définies les modalités de compensation équivalente visant à garantir a minima l'absence de perte nette de biodiversité. L'identification de cette section de haie qui figure au document graphique comme élément à préserver au titre des dispositions de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, sera remplacée par un autre linéaire de 144 m nouvellement identifié au PLUiH un peu plus à l'ouest. Cependant le dossier n'apporte aucun élément d'analyse au plan paysager et écologique permettant de conclure que les 144 m nouvellement identifiés peuvent être substituables en tout point aux 122 m supprimés par ailleurs.

La MRAe relève également que le périmètre de l'OAP, nouvellement établie pour ce secteur sud de la ZAE, s'étend au-delà du seul secteur 2AUe et concerne désormais des espaces figurant en zone A du PLUiH qui n'ont vocation à accueillir éventuellement que des constructions ou aménagements en lien avec l'activité agricole. Par conséquent, la MRAe s'interroge quant à l'efficacité d'une OAP sectorielle en partie en zone A dès lors que les principaux éléments à préserver feront aussi l'objet d'une identification au titre de l'article L 151-23 déjà mentionné.

L'objectif annoncé est de préserver les arbres et les haies bordant cette voie et à compléter cette clôture arbustive afin de fermer les vues sur cette zone d'activités. Pour autant au regard de la distance réduite à 50 m dans ce secteur sud, de la présence d'une voie latérale existante au sein de cette bande, et de la possibilité offerte par l'OAP de réaliser des stationnements ou des zones de stockage, la MRAe s'interroge quant au caractère réalisable de la mise en place du module végétal compensatoire en cas de suppression de la haie au sein de la zone 2AUe. L'étude « loi Barnier » devrait détailler les principes de l'OAP, en proposant notamment des coupes types pour illustrer les mesures d'intégration paysagère d'accompagnement.

La MRAe recommande :

- **de démontrer le besoin d'un nouvel espace constructible en réduisant la bande de 100 m destinée à accueillir une nouvelle implantation alors que le PLUiH dispose, par ailleurs, de zones 2AUe disponibles hors bande de recul ;**
- **de présenter des schémas, coupes types ou tout autre élément permettant d'illustrer de manière plus précise les principes édictés en matière d'intégration paysagère formulés dans l'OAP ;**
- **de procéder à une analyse de l'état initial du secteur d'OAP permettant d'établir clairement les enjeux associés aux fonctions de la haie qui a vocation à disparaître, ceci dans la perspective de la mise en œuvre de la séquence éviter, réduire compenser (ERC) au stade opérationnel.**

Concernant la ZAE Les Bussières à Aizenay, la réduction de la bande de 50 à 30 m a pour principal objectif de prendre en compte la réalité des implantations des constructions actuelles en bordure sud de la RD 948 à cet endroit de la zone Ue. Au sein de cette marge de recul résiduelle de 30 m où pourront seulement être admises des aires de stationnement ou de stockage végétalisées et perméables, l'enjeu principal concerne le traitement paysager. Au-delà de l'identification des haies ou alignements d'arbres à créer ou à préserver en périphérie de la zone Ue et de l'identification dans cette bande de 30 m d'une trame dédiée à la requalification de la façade de la zone notamment grâce à un aménagement végétalisé et paysager, le dossier n'apporte pas véritablement d'éléments

permettant de guider la façon dont cette requalification pourrait se traduire. Ainsi les quelques principes paysagers environnementaux édictés gagneraient à être complétés notamment aux travers de documents permettant d'illustrer ces principes pour garantir une cohérence au stade opérationnel.

La MRAe recommande de compléter l'OAP de la ZAE Les Blussières par des schémas, coupes ou tout autre document illustratif permettant de guider la requalification en termes paysagers et environnementaux afin d'assurer l'atteinte de l'objectif poursuivi.

Concernant la ZAE Les Minières à Bellevigny qui se trouve au sud de la RD 763 en périphérie de l'agglomération, elle est soumise à une marge de recul de 100 m alors que les bâtiments, de la zone industrielle située de l'autre côté de cette voie au nord, se trouvent à moins de 50 m de la voie.

L'objectif affiché en diminuant la marge de recul sur cette ZAE est d'optimiser l'artificialisation de ce secteur qui est contraint par la présence de multiples zones humides et mares sur environ 6 500 m², avec la présence de faune (amphibiens) et de flore protégées. La nouvelle marge de recul sur le périmètre de cette ZAE variera entre 35 m et 50 m. Au sein de cette bande deux secteurs de mares et de zones humides ont vocation à être préservés, valorisés et intégrés au sein d'un corridor écologique bordant la RD 763 . La MRAe relève toutefois qu'au sud de la RD 763 une implantation d'entreprise a été effectuée en respectant cette bande de 100 m et l'aménagement a été effectué sur un secteur de zone humide identifié au PLUiH dans le prolongement du corridor inscrit à l'OAP. Au regard de la cartographie de l'état initial il apparaît que plusieurs espaces de zones humides seront directement impactés du fait de leur caractère disséminé sur le secteur de projet. Au-delà du fait que certains sondages de sols se sont révélés illisibles ce qui appelle nécessairement des compléments pour lever le doute, la MRAe relève que le dossier ne permet pas à ce stade d'apprécier, a minima au plan surfacique, la compensation entre les surfaces impactées et celles identifiées comme à préserver au sein de l'OAP . Au regard du caractère particulièrement contraignant que peut constituer la prise en compte des milieux humides pour la faisabilité de l'aménagement au stade opérationnel, il apparaît nécessaire que soit abordée dans le détail la séquence éviter réduire compenser dès cette étape de la planification.

Le chapitre 8 du SDAGE Loire Bretagne 2022-2027 indique notamment « Les espaces périphériques des zones humides jouent un rôle dans leurs fonctionnalités et leur pérennité et sont à ce titre pris en compte dans la protection accordée aux zones humides... ». À son orientation 8A-1 il précise « Les PLU incorporent dans les documents graphiques des zonages protecteurs des zones humides et, le cas échéant, précisent dans le règlement ou dans les orientations d'aménagement et de programmation, les dispositions particulières qui leur sont applicables en matière d'urbanisme. Ces dispositions tiennent compte des fonctionnalités des zones humides identifiées. »

Au cas présent l'analyse de la fonctionnalité des zones humide n'est pas présentée, ni la façon dont il a été tenu compte des espaces périphériques nécessaires à leur maintien.

Pour ce qui concerne l'espace identifié comme secteur humide à préserver dans la bande de recul, l'OAP affirme l'interdiction de tout aménagement d'aire de stationnement ou de stockage. En revanche, au titre de l'évaluation environnementale, rien n'indique que leur emplacement et leur dimensionnement apparaissent en adéquation avec les secteurs de zones humides impactés. Par ailleurs, concernant les secteurs de zones humides situés au sein de l'OAP, hors bande de recul, le dossier se contente de renvoyer à une analyse éviter – réduire – compenser (ERC) au stade opérationnel. Cette solution n'apparaît pas pleinement satisfaisante pour apprécier la cohérence

d'ensemble au regard des alternatives et des contraintes possibles à d'autres titres que pourraient représenter, dès ce stade, un évitement complet.

Au-delà des enjeux relatifs aux zones humides et aux milieux naturels associés, l'OAP prévoit conjointement de conserver voire d'améliorer l'interface bocagère le long de la RD 763 afin de conserver des vues qualitatives sur cette voie de contournement. Au sud du site, la frange avec la partie non urbanisée sera végétalisée.

La MRAe recommande que soit développée dans le détail la séquence éviter – réduire – compenser (ERC)- relative aux zones humides sur la base d'une analyse de leur fonctionnalité et des espaces périphériques nécessaires à leur maintien pour l'ensemble du secteur à aménager de la ZAE Les Minières.

Concernant la ZAE Saint-Denis / Les Lucs à Saint-Denis-la-Chevasse située de part et d'autre de la RD 763. À l'ouest, la révision allégée n°1 consiste à diminuer l'impact visuel afin d'optimiser les surfaces disponibles pour les entreprises. À l'est il s'agit de mieux prendre en compte les enjeux environnementaux, d'intégration paysagère et de préserver l'identité bocagère des lieux.

Pour les deux secteurs de la ZAE situés à l'ouest de la RD 763, il s'agit avant tout d'adapter la bande de recul à la réalité de l'occupation du terrain par les constructions existantes, et pour les espaces maintenus au sein de la bande de recul l'OAP propose de conserver les éléments de trame naturelle boisée. Au regard du profil de la route en remblai et du développement de la végétation en bordure de celle-ci, le dossier met clairement en évidence des perceptions masquées des entreprises situées en contre-bas. Pour autant le dossier gagnerait également à présenter ces mêmes perceptions en période hivernale afin d'apprécier dans quelle mesure les haies constituées d'essences locales au feuillage caduc peuvent laisser entrevoir les constructions.

Le dossier propose de compléter cette trame en requalifiant un espace à l'angle sud-ouest entre la RD 763 et la voie ferrée, duquel une vue sur la ZAE a été identifiée pour les automobilistes circulant dans le sens nord-sud, sans davantage de précision pour la mise en œuvre de ce principe.

Pour le secteur de la ZAE à l'est, une importante zone humide 0,59 ha a été identifiée dans l'angle nord-est formée entre la RD 763 et la voie ferrée. Comme précédemment l'OAP de cette ZAE est venue préciser le principe d'interdiction de tout aménagement de zone humide maintenue au sein de la bande de recul de 100 m. Toutefois une partie de la zone humide est située en dehors de la bande de recul tout comme une autre de 370 m² identifiée sur la base du critère floristique en l'absence de sondages exploitables, et à propos desquelles l'OAP se limite à renvoyer l'analyse de la séquence E-R-C au stade ultérieur. La MRAe rappelle l'intérêt de la planification qui doit notamment permettre en amont de repérer les impacts potentiels. Au regard du nombre de sondages considérés comme illisibles car réalisés à une période de sols trop secs, et en l'absence de précisions quant aux fonctionnalités des zones humides et d'identification des espaces périphériques nécessaires au maintien de celles-ci. Il ne peut être conclu, pour ce secteur, que le PLUiH est suffisamment protecteur.

Pour le secteur où la bande de recul est réduite à 40 m, le dossier propose simplement comme traitement paysager la mise en place de modules arbustifs et d'arbres tiges selon un ratio de 1 pour 100 m². Compte tenu de l'aménagement possible d'aires de stationnement ou de zones de stockage perméables dans cette bande, le dossier gagnerait à proposer des éléments guides permettant de faciliter la mise en œuvre de l'objectif qualitatif affiché.

La MRAe recommande :

- **que soit développée dans le détail la séquence éviter – réduire – compenser (ERC) – relative aux zones humides sur la base d’une analyse de leurs fonctionnalités et des espaces périphériques nécessaires à leur maintien pour l’ensemble du secteur à aménager de la ZAE de Saint-Denis-la-Chevasse ;**
- **de présenter des schémas, coupes types ou tout autre élément permettant d’illustrer de manière plus précise les principes édictés en matière d’intégration paysagère formulées dans l’OAP.**

4. Conclusion

Le projet de révision n°1 du PLUiH de Vie et Boulogne a fait l’objet d’une évaluation environnementale centrée uniquement sur les divers objectifs poursuivis par cette procédure.

La prise en compte des nouveaux documents supra approuvés depuis l’entrée en application du PLUiH, mérite d’être démontrée. De même que l’analyse de la compatibilité de la présente procédure vis-à-vis du SCoT doit être déclinée au regard de l’ensemble de ses orientations.

Pour le secteur de la zone d’activités économiques (ZAE) Espace Vie Atlantique à Aizenay situé au sud de la RD 948, la justification du besoin de la réduction de la bande de recul nécessite d’être davantage argumentée et accompagnée le cas échéant d’une mesure visant à ne pas accroître le niveau d’artificialisation par rapport au PLUi initial. Une démonstration est nécessaire afin d’une part de justifier que les autres disponibilités existantes sur le territoire ne pourraient pas satisfaire ce besoin et d’autre part pour confirmer qu’il s’agit d’une gestion optimisée du foncier. En effet, la collectivité l’annonce, alors même que l’espace convoité porte sur une zone 2AUe non aménagée sans qu’il soit par ailleurs proposé de compensation de réduction d’un autre espace dédié aux activités économiques.

L’étude « loi Barnier » gagnerait à être complétée de documents permettant de clairement illustrer les principes poursuivis en matière paysagère et environnementale par les diverses OAP sectorielles des zones d’activités concernées par la réduction de la bande de recul, afin d’en garantir davantage l’atteinte des objectifs qualitatifs attendus.

Par rapport à la décision de la MRAe soumettant la révision de PLUiH à évaluation environnementale, la MRAe note que cette évaluation s’est contentée d’un exercice a minima en précisant le principe d’interdiction d’atteinte aux zones humides dans les bandes de recul et en proposant de mettre en œuvre la séquence E-R-C- à l’étape projet. Cette approche est insuffisante car cette évaluation ne repose sur aucune analyse des fonctionnalités des zones humides ni détermination des espaces périphériques à prendre en compte pour le maintien de celles-ci, ni d’analyse de solutions de substitution raisonnable permettant un évitement total des zones humides au stade de la planification.

Nantes, le 27 octobre 2023
Pour la MRAe Pays de la Loire,



Bernard ABRIAL