



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale

**PAYS DE LA LOIRE**

**AVIS DÉLIBÉRÉ  
DOSSIER DE CREATION MODIFICATIF  
DE LA ZAC CENTRE-BOURG NORD  
SUR LA COMMUNE DE LA PLAINE-SUR-MER (44)**

N°MRAe PDL-2023-7273

## **Introduction sur le contexte réglementaire**

En application de l'article R.122-6 du code de l'environnement, la MRAe Pays de la Loire a été saisie du dossier de création modificatif de la zone d'aménagement concerté (ZAC) du centre-bourg nord sur la commune de La Plaine-sur-Mer (44).

L'avis qui suit a été établi en application de l'article L. 122-1 du code de l'environnement. Il porte sur la qualité de l'étude d'impact et sur la prise en compte de l'environnement par ce projet, dans le cadre de la procédure pour laquelle le dossier a été établi.

Conformément au règlement intérieur de la MRAe adopté le 10 septembre 2020, 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, par échanges dématérialisés comme convenu lors de la séance collégiale du 19 septembre 2023 : Daniel FAUVRE, Bernard ABRIAL, Vincent DEGROTTE et Mireille AMAT.

Destiné à l'information du public, le présent avis de l'autorité environnementale doit être porté à sa connaissance, notamment dans le cadre de la procédure de consultation du public. Il ne préjuge ni de la décision finale, ni des éventuelles prescriptions environnementales associées à une autorisation, qui seront apportées ultérieurement.

Conformément aux articles L.122-1 V et VI du code de l'environnement, cet avis devra faire l'objet d'une réponse écrite de la part du maître d'ouvrage qui la mettra à disposition du public par voie électronique au plus tard au moment de l'ouverture de l'enquête publique prévue à l'article L.123-2 ou de la participation du public par voie électronique prévue à l'article L.123-19.

## **1 Présentation du projet et de son contexte**

### **1.1 Contexte**

La Plaine-sur-Mer est une commune côtière située à l'ouest du département de la Loire-Atlantique, à 15 km environ au sud de Saint-Nazaire et à 58 km à l'ouest de Nantes. Elle s'étend sur une surface de 1638 hectares (domaine maritime non compris) et comptait une population de 4448 habitants en 2020 (données INSEE).

La commune est couverte par le SCoT du Pays de Retz approuvé le 28 juin 2013 et dotée d'un plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 16 décembre 2013.

Ce PLU a été élaboré à partir du constat que la côte littorale et touristique de la commune s'est développée au point d'être dotée d'une urbanisation continue, face à laquelle le centre-bourg de la commune, situé au cœur des terres, apparaît sous-dimensionné au regard du dynamisme du territoire et de la volonté de conforter la population permanente par rapport aux résidences secondaires. Celles-ci représentent encore 48,9 % des logements en 2020, malgré une baisse de près de 10 points au cours de la décennie 2010.

Le territoire de la commune est concerné par deux sites Natura 2000 marins (zone de protection spéciale ZPS FR5212014 Estuaire de la Loire - Baie de Bourgneuf et zone spéciale de conservation ZSC FR5202012 Estuaire de la Loire sud – Baie de Bourgneuf), par un périmètre de préemption d'espace naturel sensible (ENS) et bordé par deux zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de type II, situées sur la commune de Préfailles.

La commune est comprise dans le périmètre du SAGE de l'estuaire de la Loire en cours de révision ; elle est également couverte par le plan de prévention des risques littoraux (PPRL) de la côte de Jade approuvé en 2019 et exposée à des risques d'inondation liés aux fleuves et ruisseaux côtiers.



Carte de source AURAN (2016)

Le conseil municipal a validé le 25 avril 2016 la création d'une ZAC multisites dite « extension du centre-bourg », s'étendant sur 24,1 ha et prévoyant 350 logements. Ce projet a fait l'objet d'un avis de l'autorité environnementale (qui était à l'époque le préfet de région) en date du 23 novembre 2015<sup>1</sup>.



Périmètre de la ZAC créée en 2016

1 Consultable sur <https://www.pays-de-la-loire.developpement-durable.gouv.fr/loire-atlantique-a3014.html>

Suite à la mise à jour des données environnementales en 2019 sur les secteurs est-nord et est-sud de la ZAC, la commune a estimé nécessaire de redéfinir le périmètre ainsi que les objectifs de cette opération d'aménagement. Elle a conduit une procédure de concertation entre mars et septembre 2022 et validé, lors du conseil municipal du 4 juillet 2023, un dossier modificatif de création de la ZAC, objet du présent avis.

Ce dossier modificatif consiste à :

- « modifier le périmètre du projet de ZAC par la fermeture des secteurs comportant des enjeux environnementaux forts: sites est-nord et est-sud, dans le cadre d'une démarche d'évitement d'impacts sur la biodiversité ;
- modifier le périmètre de la ZAC par la réduction du périmètre sur le secteur nord (exclusion de la zone 2AU du périmètre de la ZAC et exclusion partielle des fonds de jardins privés situés en zone 1AUa) ;
- faire évoluer le programme global prévisionnel par, notamment, une réduction de l'objectif total du nombre de logements tout en recherchant l'optimisation du foncier par une densification du secteur nord ;
- augmenter la part des logements sociaux à au moins 25 % dans la programmation du secteur nord pour une meilleure prise en compte des objectifs fixés par la loi solidarité et renouvellement urbain (SRU) ;
- renommer la ZAC multisites extension centre-bourg en ZAC centre-bourg nord. »

La collectivité dispose de la maîtrise foncière de la majeure partie de ce secteur nord.



Localisation du projet de ZAC centre-bourg Nord 2023 (plan extrait du dossier)

## **1.2 Contexte environnemental**

Le projet prend place dans le prolongement du bourg, en dehors des zonages d'inventaire et de protection du patrimoine naturel et paysager, notamment des sites Natura 2000 marins répertoriés sur le territoire de la commune et des zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF). L'emprise du projet, située en dehors des zones inondables ou submersibles recensées sur la commune, comporte essentiellement des milieux cultivés et prairiaux, un vallon humide ainsi que des haies bocagères.

## **1.3 Présentation du projet de ZAC**

Le projet de ZAC couvre une surface d'environ 10 ha (contre 12 ha initialement sur le secteur nord), délimitée :

- à l'ouest, par la rue du Haut de la Plaine, au contact du centre-bourg,
- au nord, par le chemin de la Vierge, dont le caractère de chemin rural accueillant les modes actifs sera conforté dans le projet,
- à l'est, par une zone humide et un pôle sportif,
- au sud, par un tissu urbain composé de maisons individuelles.

Le programme de constructions de la ZAC, échelonné en trois phases, prévoit 175 logements (contre 177 sur les 12 ha initiaux du secteur nord) parmi lesquels environ 35 % de lots libres, 15 % de maisons groupées et la moitié de logements groupés (soit environ 60 terrains constructibles, 25 maisons groupées et 90 logements intermédiaires ou collectifs). Les logements aidés<sup>2</sup> représenteront 25 % du total. La composition urbaine et paysagère s'appuiera sur les milieux naturels, les zones humides et les haies bocagères résiduelles.

Le plan de composition du projet de ZAC étant dépourvu de légende, il n'est pas possible de localiser les composantes du projet sans avoir à se référer aux plans thématiques.

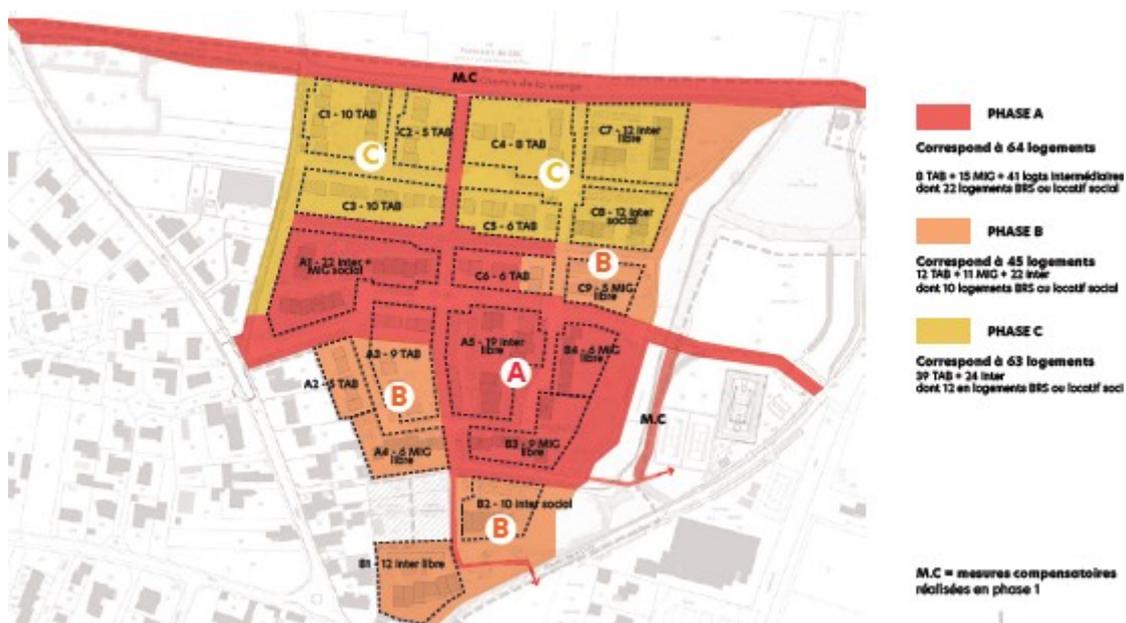
***La MRAe recommande de faciliter la lecture du dossier par la présentation de plans avec légendes.***

---

2 Logements locatifs sociaux ou en bail réel solidaire.



Plan de composition urbaine de la ZAC (extrait du dossier)



Phasage du projet de ZAC (extrait du dossier)

## 2 Les principaux enjeux au titre de l'évaluation environnementale

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par la MRAe portent essentiellement sur :

- la consommation d'espaces naturels et agricoles ainsi que l'altération durable des fonctions écologiques des sols ;
- les milieux naturels et la biodiversité ;
- la gestion des eaux pluviales ;
- le cadre de vie des riverains ;
- le paysage ;
- les consommations énergétiques et émissions de gaz à effet de serre, y compris des trafics routiers, et la diversification des modes de déplacement.

### **3 Qualité de l'étude d'impact**

Le présent avis porte sur le dossier dans sa version de juin 2023.

Les pièces sont dans l'ensemble clairement structurées et correctement illustrées. Cependant, l'indication en fin d'étude d'impact selon laquelle « *les études environnementales sont jointes en annexe. Les méthodologies utilisées pour l'analyse de l'état initial du site, l'évaluation des enjeux existants et les effets du projet sur les milieux sont précisées dans chacune des études produites* » est inexacte, l'étude d'impact transmise à la MRAe étant dépourvue d'annexe et le sommaire de cette dernière n'en annonçant aucune.

***La MRAe recommande de lister les annexes et de les joindre au dossier de consultation du public.***

L'étude d'impact aborde globalement l'ensemble des grandes thématiques attendues. Certaines d'entre elles méritent toutefois un approfondissement, sur les points développés ci-après.

#### **3.1 Respect de l'article R.122-5 du code de l'environnement**

Les auteurs de l'étude d'impact indiquent avoir actualisé cette dernière de façon à respecter les exigences de l'article R.122-5 du code de l'environnement. De fait, l'évolution la plus récente de cet article, entrée en vigueur au 1er juillet 2023 donc postérieurement à la finalisation de l'étude d'impact en juin 2023, est sans incidence sur ce projet de ZAC<sup>3</sup>. Pour autant, l'étude d'impact ne respecte pas pleinement les exigences de l'article R.122-5. Par exemple, elle ne produit pas d'estimation des émissions directes et indirectes de gaz à effets de serre (GES) liées au projet.

#### **3.2 Analyse de l'état initial**

Le dossier doit présenter une analyse de l'état de référence et de ses évolutions afin de dégager les principaux enjeux à prendre en compte et leurs interactions. L'étude exploite de façon globalement pertinente les données bibliographiques et les études de terrain conduites, pour procéder à une analyse ainsi qu'à une hiérarchisation des enjeux.

#### **3.3 Incidences du projet**

Suivant la logique des articles L.122-1 et L.122-1-1-III du code de l'environnement issue de la réforme des études d'impact de 2016, l'étude d'impact doit traiter de l'ensemble des incidences du projet : « *les incidences sur l'environnement d'un projet dont la réalisation est subordonnée à la délivrance de plusieurs autorisations doivent être appréciées lors de la délivrance de la première autorisation* ». Ainsi, seules les

---

3 La dernière modification de cet article par décret n°2023-13 du 11 janvier 2023 porte sur les injections de gaz naturel ou de gaz de pétrole liquéfié (GPL) en nappe aquifère contenant de l'eau potable ou pouvant être rendue potable.

incidences du projet sur l'environnement n'ayant pu être complètement identifiées ni appréciées avant la délibération à venir validant la création de la ZAC « centre-bourg nord » ont vocation à faire l'objet d'une actualisation ultérieure de l'étude d'impact.

Les incidences du projet sont étudiées de façon claire, par thématiques. Cependant, sur certains points la description du projet comporte des indications trop génériques pour pouvoir apprécier ses impacts de façon précise (exemples : volume et devenir des déblais, interdictions ou non des produits phytosanitaires, caractéristiques du busage du ruisseau, des bassins de rétention). Par ailleurs, le dossier n'explique pas les procédures ultérieures nécessaires à la mise en œuvre du projet de ZAC et ne justifie pas d'une impossibilité de préciser dès à présent toutes ses composantes, de façon à identifier l'ensemble de ses incidences sur l'environnement.

L'étude d'impact de juin 2023 se réfère sans précisions à un « dossier minute au titre de la loi sur l'eau ». Pour mémoire, l'article R.214-32 du code de l'environnement, qui définit le contenu attendu d'un dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau, prévoit que lorsqu'une étude d'impact est exigée en application des articles R. 122-2 et R. 122-3-1, elle remplace le document destiné à apprécier les incidences du projet sur la ressource en eau et les milieux aquatiques et en contient les informations. Il est donc nécessaire d'inclure dans l'étude d'impact l'ensemble des éléments attendus concernant les milieux aquatiques.

**La MRAe rappelle l'obligation d'apprécier les incidences du projet lors de la délivrance de la première autorisation et d'inclure dans l'étude d'impact l'ensemble des éléments relatifs aux milieux aquatiques attendus dans un document d'incidences.**

### **3.4 Effets cumulés du projet avec d'autres projets existants ou approuvés**

L'étude d'impact n'identifie aucun projet concerné par l'analyse d'effets cumulatifs avec ceux du projet « dans un périmètre pertinent autour de la ZAC », en s'appuyant sur la consultation des avis publiés sur le site de la MRAe ces trois dernières années.

Elle devrait, d'une part, justifier le périmètre d'analyse retenu et, d'autre part, rechercher également les cumuls d'incidences possibles avec d'autres projets existants (c'est-à-dire réalisés) ou approuvés ainsi que ceux qui, lors du dépôt de l'étude d'impact ont fait l'objet d'une étude d'incidence environnementale au titre de l'article R. 181-14 et d'une enquête publique. La méthodologie d'identification des autres projets existants ou approuvés employée dans l'étude d'impact est insuffisante en ce qu'elle n'a porté que sur une des quatre catégories de projets désormais visés à l'article R.122-5 du code de l'environnement.

***La MRAe recommande de vérifier l'absence de cumul d'effets possibles du projet avec ceux d'autres projets existants, approuvés ou ayant fait l'objet d'une étude d'incidence environnementale au titre de l'article R.181-14 et d'une enquête publique. En cas de cumuls, les mesures d'évitement, de réduction voire de compensation devront être précisées.***

### **3.5 Articulation du projet avec les documents cadres**

L'étude d'impact décrit de façon claire l'articulation du projet avec différents documents cadres, notamment le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays de Retz et le plan local d'urbanisme (PLU) en vigueur.

Le dossier fait état de la nécessité de faire évoluer les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) dédiées au centre-bourg nord et au secteur est du projet de ZAC initial, ainsi que le plan d'aménagement et de développement durable (PADD) du plan local d'urbanisme (PLU), pour tenir compte de l'évolution des choix de la commune (retrait des secteurs est du périmètre à ouvrir à l'urbanisation,

suppression du projet de déviation du bourg, mise en cohérence avec les éléments de connaissance nouveaux relatifs aux zones humides...). Le dossier indique également qu'en fonction du dessin plus précis en phase d'avant-projet du projet de ZAC, une procédure de modification du PLU pourra être engagée pour permettre d'adapter le règlement de la zone 1AUa, notamment vis-à-vis du nombre de places de stationnement requises par logement, de l'alignement des constructions le long des autres voies et emprises, de l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives au sein de la ZAC, vis-à-vis des terrains à bâtir étroits, et de l'emprise au sol au sein de la ZAC vis-à-vis des programmes de maisons individuelles groupées sur des petites parcelles. Ces éléments importants à connaître pour les riverains sont donc en suspens à ce stade, sans que le dossier ne justifie de l'impossibilité de les préciser dès à présent.

Le dossier ne permet pas d'identifier de façon claire les dispositions du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux – Sdage 2022-2027 applicables au projet (l'accent étant mis sur le programme de mesures du Sdage), ainsi que l'état d'avancement de la révision du Sage de l'estuaire de la Loire et le niveau d'opposabilité de ce dernier. En l'état des informations de la MRAe, le projet de Sage révisé a été validé par la commission locale de l'eau le 13 décembre 2022, il est actuellement en instruction par les services de l'État en vue de sa validation par arrêté inter-préfectoral. L'étude d'impact du projet de ZAC évoque l'obligation de conformité au règlement du (futur) Sage, mais n'évoque pas l'obligation de compatibilité à son plan d'aménagement et de gestion durable (PAGD). L'étude d'impact omet également de faire état de la couverture de la commune par le plan de mobilité (PDM) de Pornic agglomération, approuvé le 22 septembre 2022.

***La MRAe recommande de compléter la description de l'articulation du projet avec le Sdage 2022-2027, le Sage de l'estuaire de la Loire en voie d'approbation et le PDM de Pornic agglomération.***

### **3.6 Analyse des solutions de substitution et justification des choix effectués**

Le dossier retrace l'historique du projet de ZAC et ce qui a motivé son évolution au fil du temps. Les variantes étudiées sont rappelées et les facteurs techniques et environnementaux pris en compte dans les choix réalisés sont clairement expliqués.

### **3.7 Auteurs de l'étude d'impact**

L'article R.122-5 du code de l'environnement prévoit que soient mentionnés « *Les noms, qualités et qualifications du ou des experts qui ont préparé l'étude d'impact et les études ayant contribué à sa réalisation* ». Au cas présent, seuls les noms des entreprises prestataires figurent dans le dossier.

***La MRAe rappelle l'obligation de mentionner « Les noms, qualités et qualifications du ou des experts qui ont préparé l'étude d'impact et les études ayant contribué à sa réalisation ».***

Les autres éléments appelant des observations de l'autorité environnementale sont intégrés à l'approche thématique développée au point 4 du présent avis.

## **4 Prise en compte de l'environnement par le projet**

L'étude d'impact présente les effets temporaires et permanents du projet sur l'environnement, ainsi que les mesures d'évitement, de réduction ou de compensation projetées en réponse aux effets dommageables identifiés. Les thématiques appelant plus spécifiquement des remarques sont détaillées ci-après.

#### **4.1 Gestion économe de l'espace**

Le choix d'implanter ce projet de ZAC en continuité du centre-bourg s'inscrit dans le droit fil du projet d'aménagement et de développement durable du PLU en vigueur, qui ambitionne de conforter le bourg, principal lieu d'installation et de vie de la population permanente, tout en améliorant le fonctionnement de ce dernier en vue d'un rééquilibrage vis-à-vis de l'urbanisation à vocation plus saisonnière déjà développée sur la frange littorale de la commune.

Le projet de ZAC prévoit des formes urbaines diversifiées, comprenant de l'habitat collectif et de l'habitat individuel, ainsi que des espaces verts de nature à permettre une intégration cohérente de cette nouvelle greffe urbaine vis-à-vis du bourg existant.

Le projet modificatif de ZAC, porté à 10,2 ha (non comptée la partie hors ZAC de la future voie est/ouest) contre 24,1 précédemment, prévoit 175 logements. Déduction faite des 1,3 ha de zones humides maintenues, cela représente, sur les surfaces aménageables, une densité d'environ 20 logements/ha, supérieure à l'objectif minimal de densité, certes peu élevé, de 15 logements à l'hectare fixé en dehors des communes « pôles d'équilibre » du territoire du SCoT. Le choix de la commune contribue ainsi à optimiser le foncier.

Le dossier aborde la question des effets de l'opération en matière d'artificialisation des sols, mais ne comporte pas d'évaluation chiffrée de la perte de biomasse ou de capacité de stockage carbone, pour objectiver l'analyse et établir, le cas échéant, le niveau de compensation requis sur ces thématiques spécifiques. Il n'est pas non plus indiqué si le projet est réglementairement assujéti à une étude et des mesures de compensation collective agricole pour la perte de 5,5 ha de terres exploitées. Ce type de mesures incluant potentiellement des aménagements, l'étude d'impact du projet devrait le cas échéant comporter une analyse de leurs impacts éventuels sur l'environnement, s'agissant d'impacts indirects du projet.

#### **La MRAe recommande :**

- ***de procéder à une évaluation chiffrée de la perte de biomasse ou de capacité de stockage carbone, pour objectiver l'analyse et établir le niveau de compensation requis sur ces thématiques spécifiques ;***
- ***de présenter si le projet de ZAC est assujéti à l'obligation de mener une étude de compensation agricole et le cas échéant d'en présenter les résultats ainsi que les impacts environnementaux éventuels des mesures prévues.***

#### **4.2 Milieux naturels**

Le secteur nord est constitué essentiellement de milieux ouverts avec des parcelles cultivées en partie en déprise, quelques haies bocagères, des friches herbacées, prairies de fauche et une mare. Il est bordé, à l'est, par le ruisseau temporaire de Port Giraud.

Les prospections ont été actualisées en 2019 et en 2022. Aucune espèce floristique protégée n'a été inventoriée. Outre une faune commune, le dossier fait état de la présence de plusieurs espèces faunistiques à enjeux de conservation et/ou protégées (amphibiens, reptiles, mammifères y compris chiroptères, oiseaux), notamment sur une partie importante du secteur est, pour ce motif désormais retiré de la ZAC.

Le dossier démontre la préservation de la majeure partie des milieux intéressants repérés dans le secteur nord (mare, zone humide, linéaires bocagers...), dans leurs fonctions d'habitats et de continuités écologiques, ainsi que la programmation – parallèlement à la mise en œuvre de la première phase du projet - de mesures de restauration compensatoire sur site. Il omet cependant de préciser les essences retenues pour la plantation de haies.

Le dossier conclut à une absence d'incidence significative sur les sites Natura 2000 marins, du fait de l'éloignement du projet, de l'absence d'interactions et des modalités de gestion des eaux usées et pluviales. Cette conclusion n'appelle pas d'observation de la MRAe.

L'étude d'impact conclut également à l'absence de nécessité d'une autorisation au titre de la législation relative aux espèces protégées, en s'appuyant sur le fait que le projet n'aura « *pas d'impact sur la conservation des populations d'espèces protégées à l'échelle locale ou nationale.* » (ou très faible, au vu du tableau ci-dessous).

	Habitats impactés	Impact Habitats de reproduction (ml ou m <sup>2</sup> )	Impact Habitats d'alimentation (ml ou m <sup>2</sup> )	Impact Conservation de la population
Chardonneret élégant, Verdier d'Europe		11 ml	11 ml	Très faible
	Prairie, culture	/	5,8 ha	Nul
Bouscarle de Cetti		11 ml	11 ml	Très faible
Lézard à deux raies et Lézard des murailles		13 ml	13 ml	Nul
Vipère aspic		11 ml	11 ml	Nul
Chiroptères		13 ml	/	Nul
Triton palmé	Prairie	3743 m <sup>2</sup>	/	Nul

*Effets résiduels sur la faune après mise en œuvre des mesures ERC (tableau extrait du dossier)*

La MRAe rappelle que le code de l'environnement interdit tout déplacement, toute perturbation intentionnelle ou destruction d'espèces protégées ou de leurs habitats. Tout porteur de projet doit donc conduire et expliciter dans l'étude d'impact une démarche d'évitement et de réduction des impacts afin de concevoir un projet qui respecte cette interdiction. Un projet qui, après l'application rigoureuse des démarches d'évitement, puis de réduction, ne pourrait pas respecter cette interdiction, peut, s'il relève de raisons impératives d'intérêt public majeur, s'il préserve l'état de conservation favorable des populations et des espèces concernées dans leur aire de répartition naturelle et s'il démontre l'absence de solution de substitution raisonnable, solliciter une dérogation, moyennant la proposition de mesures de compensation.

En l'état actuel du dossier, la démonstration du respect des dispositions du code de l'environnement n'est pas assurée.

**La MRAe recommande de démontrer le respect de la législation relative aux espèces protégées et à leurs habitats.**

#### **4.3 Assainissement, ressource en eau et milieux aquatiques**

Le dossier démontre la capacité de la station d'épuration à laquelle le projet sera relié à absorber les effluents de ce dernier, y compris en période estivale.

Le projet n'intersecte pas de périmètre de protection de captage d'eau potable, mais va engendrer une imperméabilisation importante et impacte une petite partie des zones humides.

#### Gestion des eaux pluviales

Le chemin des Garates constitue une ligne de partage des eaux. Le bassin versant de la Guichardière couvre la pointe ouest de ce site. Les eaux ruissellent ou sont collectées par des fossés vers le carrefour de la Croix Cholet. Le reste du secteur nord appartient au bassin versant de Port Giraud. Les eaux issues des terrains actuellement agricoles ruissellent naturellement dans le talweg et rejoignent le ruisseau de Port Giraud.

Le principe de gestion des eaux pluviales retenu pour le projet repose sur un système mixte avec une collecte en surface des eaux pluviales via des fossés le long des voiries et le long de cheminements publics en arrière des lots, complétée par la pose de réseaux enterrés. Trois ouvrages de rétention au sein de chaque bassin versant du site collecteront les eaux de ruissellement des espaces publics ainsi que celles des lots individuels et des maisons individuelles groupées (MIG).

Un coefficient de ruissellement maximal sera imposé aux futurs acquéreurs de ces lots : 0,50 pour les lots individuels et 0,58 pour les MIG. Pour les lots collectifs, une rétention à la parcelle sera imposée avec un rejet à 3 l/s/ha pour la pluie trentennale.

Le bassin versant BV1 sera doté d'un fossé de rétention à mi-pente complété par des casiers enterrés sous des espaces de circulation avec un rejet vers le réseau eaux pluviales de la commune ; le BV2 d'un bassin aérien à sec en digue au nord-est du quartier avec un rejet vers la zone humide ; le BV3 d'un bassin aérien à sec en digue à l'est du quartier avec un rejet également vers la zone humide.

Seuls les bassins versants BV1 à BV3 seront équipés d'ouvrages de gestion des eaux pluviales. Ces ouvrages sont dimensionnés pour gérer la pluie trentennale avec un débit de fuite de 3 l/s/ha. Les ouvrages surverseront au-delà de cette pluie. La surverse sera calibrée de manière à restituer un débit équivalent au débit produit par une surface identique pour la pluie centennale avant aménagement.

### Zones humides

Le dossier délimite et décrit les milieux humides - ainsi que leurs fonctionnalités - identifiés à l'échelle de la ZAC dans le cadre des investigations complémentaires menées en 2019, qui ont mis en évidence la présence de 4,07 ha de zones humides avérées, dont 1,34 ha pour le secteur nord et 2,73 ha pour le secteur est.

L'analyse des fonctionnalités conclut que la zone humide du secteur nord remplit des fonctions hydrologiques et biogéochimiques moyennes à faibles et qu'elle est dotée d'un bon niveau de fonctionnalité écologique pour les supports d'habitats et leur connexion.

Les zones humides du secteur est couvrent une superficie sensiblement plus importante que celle qui était identifiée au PLU, et qui était issue du Sage Estuaire de la Loire. Leurs fonctions hydrologiques et biogéochimiques sont considérées moyennes à bonnes et le niveau de leurs fonctionnalités écologiques bon pour les supports d'habitats et leur connexion.

Le secteur est ainsi été retiré du périmètre du projet de ZAC et le plan de composition du secteur nord a été affiné de façon à ne plus impacter directement que 130 à 180 m<sup>2</sup> de zone humide du fait de l'imperméabilisation liée au passage de la voie principale de la ZAC centre bourg nord. Toutefois, l'étude d'impact n'individualise pas formellement les mesures de compensation pour les zones humides ni ne justifie de la compensation des fonctionnalités détruites. Par ailleurs les espaces périphériques des zones humides ne sont pas définis, ce qui ne permet pas de s'assurer que l'imperméabilisation induite par le projet n'aura pas d'incidences indirectes sur leurs fonctionnalités. Le dossier ne justifie donc pas formellement de l'entier respect du Sdage et du Sage sur ce point.

### **La MRAe recommande :**

- **de définir les espaces périphériques des diverses zones humides sur et à proximité du site, d'évaluer le cas échéant les incidences indirectes du projet sur leurs fonctionnalités ;**
- **de formaliser, dans un paragraphe dédié du dossier, les mesures de compensation prévues en matière de zones humides et de justifier de l'entier respect du Sdage et du Sage sur ce point.**

#### **4.4 Paysages**

L'étude d'impact rappelle que le secteur nord est une vaste plaine agricole ouverte constituée de prairies, de cultures et de friches, avec de nombreux points de vue sur la commune depuis le chemin de la Vierge, de multiples covisibilités sur l'ensemble du secteur, des percées visuelles en direction de l'église et la présence de quelques haies bocagères, dégradées pour certaines, surtout concentrées au niveau de la zone humide.

Le dossier axe l'aménagement du site sur le principe de préservation de la zone humide et des linéaires bocagers, ainsi que sur le maintien de vues en direction de l'église, en recherchant une cohérence entre le traitement des enjeux biologiques et paysagers.

#### **4.5 Déplacements, mobilités**

La Plaine-sur-Mer est traversée par plusieurs routes départementales et le projet de ZAC est situé à proximité de la RD 96. L'étude d'impact comporte une étude de circulation. Le dossier indique que la desserte de la commune en transports en commun, plus limitée hors saison qu'en période estivale, contraint de facto les habitants de la commune à l'usage de la voiture individuelle.

Dans le périmètre de la ZAC, le maillage viaire sera hiérarchisé : avec une voie principale orientée est/ouest, entre le boulevard des Nations-Unies et la rue du Haut de la Plaine ; une boucle de desserte secondaire; des voies de desserte tertiaire ; quelques courettes en impasse. La création d'un espace de tourne à gauche est prévue à terme pour l'accès depuis le centre-bourg depuis le boulevard des Nations-Unies (bien que le schéma page 20 puisse laisser penser que le traitement des principales intersections prendra la forme de giratoires). La trame de déplacements doux est orientée préférentiellement nord-sud, entre le centre bourg et les espaces naturels périphériques. L'étude précise que les itinéraires de déplacements doux bien tramés permettront de rejoindre facilement le centre-bourg, les équipements publics et les espaces naturels via le chemin de la Vierge mais que, faute par ailleurs de trames piétonnes et cyclables bien identifiées, notamment dans le centre bourg, les aménagements réalisés sur la ZAC resteront d'une portée limitée.

La MRAe observe que le dossier n'a mené aucune analyse des dispositions du plan de déplacements urbains approuvé en septembre 2022 sur l'amélioration des modes alternatifs à la voiture aux abords de la ZAC.

***La MRAe recommande d'analyser dans quelle mesure la mise en œuvre du plan de déplacements urbains de Pornic agglomération est susceptible de permettre un développement des transports en commun et des continuités douces aux abords de la ZAC.***

#### **4.6 Contribution à la lutte contre le changement climatique, sobriété énergétique**

Le recours à la procédure de ZAC donne l'opportunité aux collectivités de prévoir, à une échelle adaptée, un ensemble de dispositions de nature à minimiser l'impact énergétique lié à un futur quartier. La question de la dépense énergétique et du bouquet énergétique utilisé pour un projet de cette ampleur constitue un point important en termes de prise en compte de l'environnement et de coût pour la collectivité.

Le dossier revendique une conception bioclimatique et une composition limitant les phénomènes locaux d'îlots de chaleur (dont le changement climatique n'est qu'un facteur aggravant). Les conclusions de « L'étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables de la zone, en particulier sur l'opportunité de la création ou du raccordement à un réseau de chaleur ou de froid ayant recours aux énergies renouvelables et de récupération » prévue à l'article L.300-1 du code de l'urbanisme, réalisée en 2023 en tenant compte de la RE 2020 qui s'imposera aux constructions, sont intégrées à l'étude d'impact. Les besoins énergétiques annuels pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et les autres

consommations (non définies dans le dossier, ce qui ne permet pas de savoir si cela inclut les espaces publics de la ZAC) sont estimés à 1063 mégawatt-heure d'énergie primaire et jugés « peu denses » par les auteurs de l'étude, qui concluent que la mise en place d'un réseau de chaleur n'est pas pertinente sur le site, mais que les énergies renouvelables (principalement solaire, aérothermie et géothermie) sont aptes à couvrir une grande partie des besoins de la ZAC.

Cependant, la collectivité ne semble avoir pris à ce stade aucune décision, tant en ce qui concerne le taux de couverture effectif des besoins par les EnR que leur répartition modale. Il est ainsi particulièrement attendu, que le dossier fixe des objectifs chiffrés clairs en matière de limitation des consommations énergétiques et des émissions de GES, tant en phase de chantier que d'exploitation de la ZAC, incluant les émissions directes et indirectes de GES liées au projet.

La MRAe rappelle d'une part l'exigence, au-delà de la présentation des conclusions de l'étude de développement des EnR, de préciser la façon dont il en a été tenu compte et, d'autre part, l'existence d'un guide relatif à la prise en compte des émissions de gaz à effet de serre dans les études d'impact, publié en février 2022<sup>5</sup> par le service de l'économie verte et solidaire du commissariat général au développement durable (CGDD), sur lequel les auteurs de l'étude d'impact sont invités à s'appuyer.

***La MRAe recommande d'évaluer les marges d'optimisation du projet pour l'atteinte de l'objectif national de neutralité carbone (sobriété énergétique et recours aux EnR) et d'étoffer les règles d'aménagement et prescriptions vertueuses sur ce point, applicables sur l'ensemble de la ZAC.***

## **5 Conclusion**

Le dossier de création modificatif de la ZAC du centre bourg nord a donné lieu à des compléments et adaptations, en vue d'une prise en compte accrue des milieux naturels et des zones humides. Ceci a pour effet de réduire significativement le périmètre de la ZAC et de permettre un recentrage urbain ainsi qu'une réduction à venir des zones d'urbanisation future dans le PLU de la commune.

L'étude d'impact est dans l'ensemble cohérente avec les enjeux identifiés, mais des compléments sont attendus en particulier sur :

- le niveau de définition du projet et la possibilité de décrire plus précisément certaines de ses composantes, de façon à apprécier finement leurs incidences sur l'environnement,
- l'inclusion dans l'étude d'impact de l'ensemble des éléments attendus dans un document d'incidences concernant les milieux aquatiques,
- les annexes manquantes de l'étude d'impact,
- la description de l'articulation du projet avec le Sdage 2022-2027, le Sage de l'estuaire de la Loire en voie d'approbation et le PDM de Pornic agglomération,
- les résultats et impacts de l'étude de compensation agricole, si le projet de ZAC y est assujéti,
- les mesures de compensation spécifiques aux zones humides,
- l'entier respect de la législation relative aux espèces protégées et à leurs habitats,

---

5 Téléchargeable sur [https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/Prise%20en%20compte%20des%20%C3%A9missions%20de%20gaz%20%C3%A0%20effet%20de%20serre%20dans%20les%20%C3%A9tudes%20d'E2%80%99impact\\_0.pdf](https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/Prise%20en%20compte%20des%20%C3%A9missions%20de%20gaz%20%C3%A0%20effet%20de%20serre%20dans%20les%20%C3%A9tudes%20d'E2%80%99impact_0.pdf)

- la contribution éventuelle du plan de déplacements urbains de Pornic agglomération au développement des transports en commun et des continuités douces aux abords de la ZAC,
- les marges d'optimisation du projet pour l'atteinte de l'objectif national de neutralité carbone (sobriété énergétique et recours aux EnR).

Nantes, le 16 octobre 2023

Le président de la MRAe Pays de la Loire, par  
délégation



Bernard ABRIAL