



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

MRAe

Mission régionale d'autorité environnementale
PAYS DE LA LOIRE

Avis délibéré

**sur le projet de déclaration de projet n°1 valant mise en compatibilité du
Plan local d'urbanisme (PLU) de Vallet (44)**

N°MRAe PDL-2024-7626

Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

La MRAe Pays de la Loire a délibéré par échanges dématérialisés comme convenu en réunion collégiale du 8 avril 2024 pour l'avis sur la déclaration de projet n°1 valant mise en comptabilité du plan local d'urbanisme de la commune de Vallet (44).

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 Mireille Amat, Vincent Degrotte et Olivier Robinet.

* *

La MRAe Pays de la Loire a été saisie pour avis par la présidente de la communauté de communes Sèvre-et-Loire, l'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçu le 1^{er} février 2024 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 5 février 2024 l'agence régionale de santé de la Loire-Atlantique.

En outre, la DREAL a consulté par mail du 5 février 2024 le directeur départemental des territoires et de la mer de la Loire-Atlantique.

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 détaillé

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 règles du document d'urbanisme 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 la mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme (PLU) par déclaration de projet relèvent obligatoirement de la procédure d'évaluation environnementale dès lors qu'elle induit une modification du projet d'aménagement et de développement durables et porte sur une superficie supérieure à cinq hectares. C'est le cas de la déclaration de projet n°1 valant mise en compatibilité du PLU de la commune de Vallet (44).

Le présent avis est produit sur la base des documents dont la MRAe a été saisie dans leur version arrêtée par la collectivité en janvier 2024 : notice de présentation du projet et de son intérêt général, notice de mise en compatibilité du PLU intégrant l'évaluation environnementale, le résumé non-technique et le diagnostic naturaliste (daté du 12/07/2023).

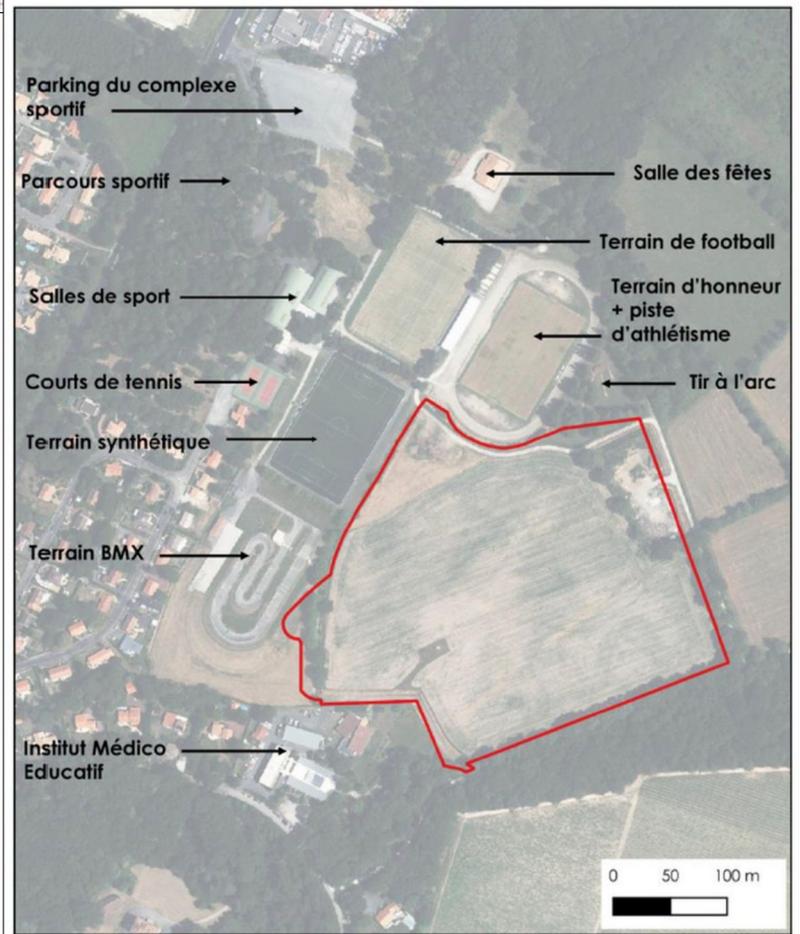
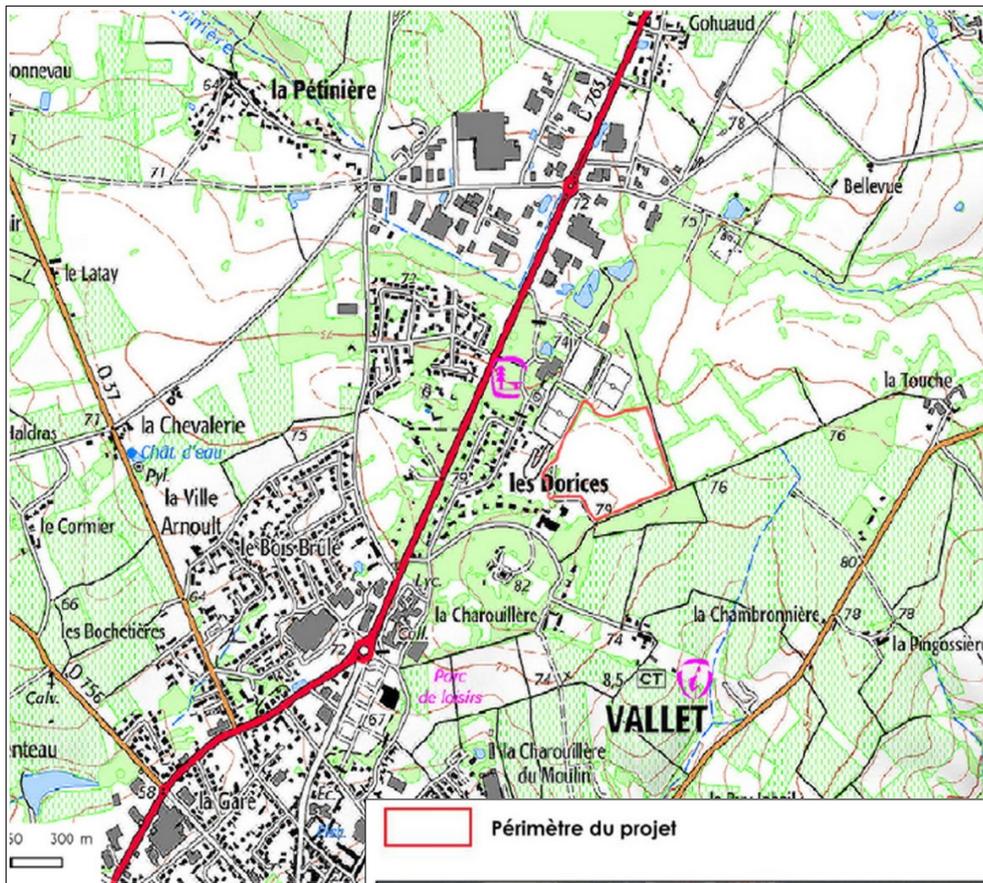
1. Contexte, présentation du territoire, présentation du projet de déclaration de projet n°1 valant mise en compatibilité du PLU de Vallet et de ses principaux enjeux environnementaux

1.1 Contexte et présentation du territoire

Avec une superficie de 5 896 ha, la commune de Vallet située à une trentaine de km au sud-est de Nantes, recense une population de 9 412 habitants (Insee 2020) et fait partie de la Communauté de communes Sèvre-et-Loire (CCSL). Vallet est dotée d'un plan local d'urbanisme qui a été approuvé le 13 mai 2013. La CCSL a pris la compétence en matière d'urbanisme depuis le 14 août 2019 et a lancé l'élaboration d'un plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi). Vallet est intégrée dans le périmètre du schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays du Vignoble Nantais approuvé le 29 juin 2015.

La commune de Vallet souhaite accueillir le siège de la ligue régionale de football des Pays de la Loire sur une parcelle de près de 8 ha, classée quasi-intégralement (97 %) en zone agricole (secteur A) au PLU (2 350 m² sont situés en secteur Uep). La ligue régionale de football des Pays de la Loire est actuellement installée sur la commune de Saint-Sébastien-sur-Loire en bord de Loire. Cette localisation à proximité du fleuve présente des contraintes importantes dues aux inondations qui rendent fréquemment inutilisable une partie des équipements. Cette exposition limite par ailleurs l'évolution du site et de ses installations. De plus, le site est en zone Natura 2000.

Le site identifié pour accueillir le siège de la ligue régionale de football des Pays de la Loire est situé au nord de l'agglomération de Vallet à 1,5 km du centre-ville et en continuité avec le complexe sportif des Dorices avec lequel des possibilités de mutualisation des équipements existants et à créer seront étudiées.



Localisation du projet en continuité du complexe sportif des Dorices – source : Étude naturaliste, page 5

Le projet et son environnement – source : Notice explicative du projet, page 8

1.2 Présentation du projet de déclaration de projet n°1 valant mise en compatibilité du PLU de Vallet

La réalisation du projet sur le secteur implique une modification du PADD, du règlement graphique et écrit ainsi que la création d'une Orientation d'aménagement et de programmation.

Le PADD comportait des orientations écrites et graphiques prévoyant le développement de programmes d'habitat et d'équipement sur ce secteur au-delà de 2025.

Concernant le règlement graphique, si la partie classée en secteur Uep dédiée aux équipements d'intérêts publics ou collectifs est compatible avec le projet, il est nécessaire de reclasser 7,77 ha de zone agricole (A) ¹ en 1AUep, zonage destiné à l'accueil de « constructions, installations et aménagements liés à un usage sportif, social, médical, de loisirs, d'équipements publics ou d'intérêt collectif ». Le règlement écrit évolue en apportant un certain nombre de dispositions spécifiques au secteur 1AUep.

Le projet d'implantation de la ligue régionale de football des Pays de la Loire a fait l'objet le 1^{er} septembre 2023 de la décision n°2023-7221 du préfet de région le soumettant à étude d'impact suite à une procédure d'examen au cas par cas. Pour une meilleure compréhension des enjeux liés à l'installation des équipements sportifs, la communauté de communes Sèvre et Loire et la ligue de football des Pays de la Loire auraient pu utilement engager une procédure commune à l'évolution du PLU et à la réalisation du projet telle que prévue par le code de l'environnement.

1.3 Principaux enjeux environnementaux du projet de déclaration de projet n°1 valant mise en compatibilité du PLU de Vallet identifiés par la MRAe

Au regard des effets attendus du fait de la mise en œuvre du plan d'une part, et des sensibilités du territoire d'autre part, les enjeux environnementaux du projet de mise en compatibilité par déclaration de projet du PLU de Vallet identifiés comme principaux par la MRAe sont :

- la consommation des espaces agricoles et naturels ;
- la ressource en eau et les zones humides
- la biodiversité et les corridors écologiques ;
- les enjeux énergie-climat dans le développement urbain.

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

2.1 Analyse de l'état initial de l'environnement

Le territoire de la commune de Vallet n'est concerné par aucun zonage environnemental ou paysager de protection réglementaire.

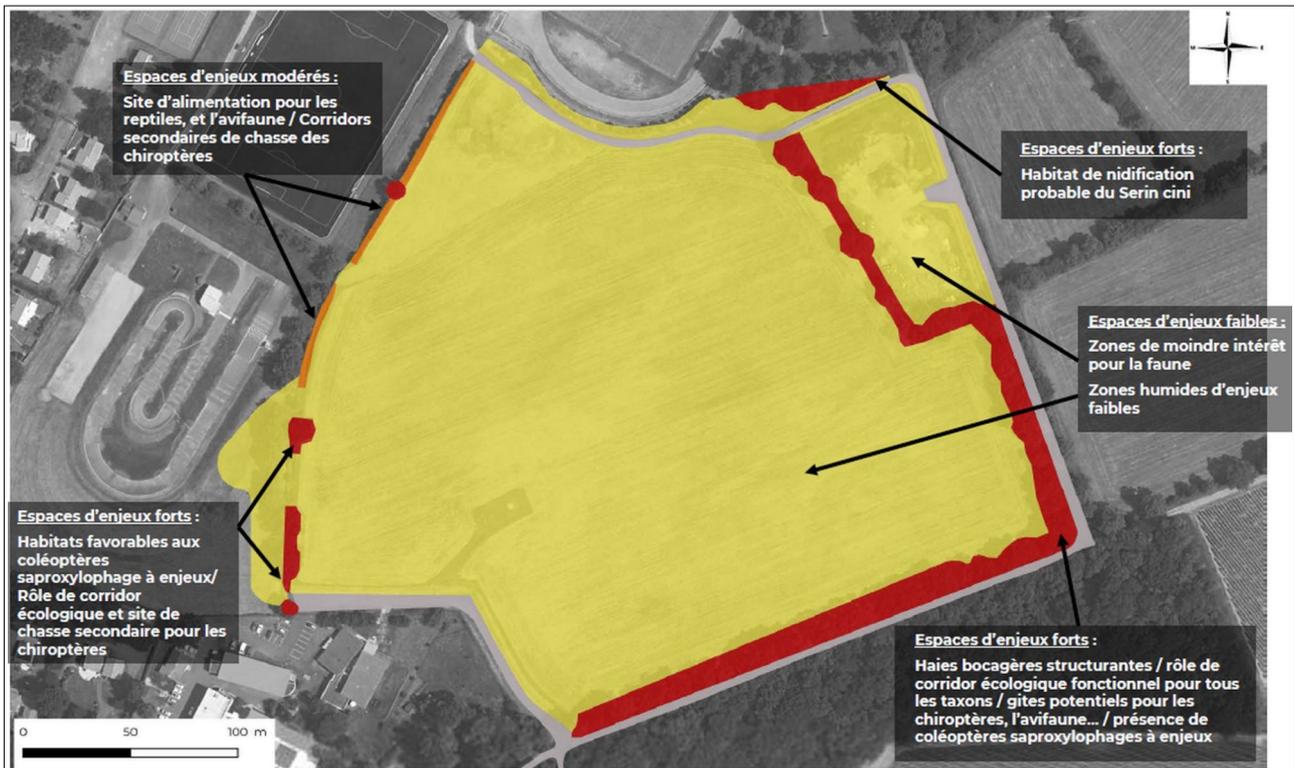
Le secteur du projet se situe ni dans un réservoir de biodiversité, ni dans un corridor écologique de la Trame Verte et Bleue régionale (TVB) identifiée dans le cadre du Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) des Pays de la Loire. Les haies présentes en périphérie du projet constituent néanmoins l'amorce d'un réseau de haies bocagères de densité élevée identifié dans le SCoT du Pays du Vignoble Nantais et jouant un rôle de corridor écologique.

Le site est occupé majoritairement par des grandes cultures (maïs et tournesol en 2022) et pour une petite portion (10%) par des prairies de fauche. Un dépôt de déchets (bois, matériaux, déchets

1 Seules les constructions en lien avec activité agricole sont autorisées en secteur A.

verts et gravier) occupant une surface de 4 730 m² est localisé au nord-est du site. Plusieurs haies et alignements d'arbres sont présents sur les franges extérieures de la parcelle et constituent les principales zones à enjeux. Une étude des enjeux écologiques a été conduite en 2022 et 2023 sur et autour du site du projet.

Trente-huit espèces d'oiseaux fréquentent le site dont trente et une sont protégées. Le Serin cini et la Chevêche Athéna utilisent de façon probable le site pour se reproduire au niveau des secteurs arborés. Le dossier relève par ailleurs la présence du Pipit farlouse et de la Bécassine des marais dont les statuts de conservation sont préoccupants. La Bécassine des marais est notamment identifiée en situation critique sur les listes rouges nationale et régionale. Cependant, en raison de la période d'observation en décembre et du fait que la zone d'étude ne présente pas d'habitat propice à leur reproduction, le dossier conclut que le secteur du projet ne revêt pas d'enjeux en matière de maintien de ces populations. Le site est reconnu dans le dossier comme étant utilisé pour l'alimentation de certaines espèces d'oiseaux telle que le Chardonneret élégant. Deux espèces protégées de reptile ont été observées : la Couleuvre helvétique et le Lézard des murailles. Aucun amphibien n'a été contacté sur l'emprise du projet. Avec quelques arbres à cavités, les haies périphériques sont favorables aux chiroptères (dix espèces observées, toutes protégées) ainsi qu'au Grand capricorne dont la présence est avérée au niveau de deux chênes localisés en bordure du site d'étude.



Synthèse des enjeux écologiques – source : Étude naturaliste, page 55

Des investigations pédologiques réalisées en décembre 2022 complétées par des inventaires floristiques en avril et mai 2023 ont mis en évidence sur critère pédologique la présence de zones humides sur une surface de 7,07 ha soit la quasi-totalité du site. Le dossier décrit des zones humides alimentées par les eaux pluviales qui imprègnent le sol en raison d'une pente limitée de la parcelle. Selon le dossier, elles ne seraient pas intégrées à un bassin versant et ne seraient pas reliées à un cours d'eau ou une source. Le dossier conclut sur la base de ces constats peu étayés que les zones humides sont dotées de fonctionnalités faibles. Cependant, aucun élément concernant le recours à la méthode nationale d'évaluation des fonctions des zones humides² pour

2 La méthode nationale d'évaluation des fonctions des zones humides (MNEFZH) est un outil qui permet de vérifier si les

caractériser ces fonctions n'est apporté.

Le site d'implantation du projet est à cheval entre les bassins versants de deux schémas d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) : le SAGE Estuaire de la Loire et le SAGE Sèvre Nantaise. Dans le cadre de la révision du SAGE Estuaire de la Loire en décembre 2022, des zones stratégiques pour la gestion de l'eau³ ainsi que des zones de têtes de bassin versant ont été définies. Le site du projet n'est pas concerné par ces zones humides stratégiques pour la gestion de l'eau mais se situe dans une zone de tête de bassin versant qui leur confère un caractère sensible.

La commune dispose d'un réseau d'assainissement collectif desservant le bourg et d'une station d'épuration des eaux usées (STEP) d'une capacité nominale de 15 200 équivalent habitant (EH). La charge maximale actuelle est de 5 631 EH, compatible avec les apports attendus, liés au projet.

Le dossier ne propose pas d'analyse de la consommation d'espaces sur la période 2011-2021 comme le prévoit la loi Climat et Résilience du 22 août 2021⁴ ni sur les perspectives de consommation d'espaces prévues par ailleurs par le PLU. De même, il ne donne aucun élément précis sur les objectifs de réduction de la consommation d'espaces définis par le SCoT du Pays du vignoble nantais sur la commune de Vallet. En l'absence de ces éléments, il n'est pas possible d'apprécier comment l'ouverture à l'urbanisation envisagée pour accueillir le projet d'équipement sportif s'inscrit dans les objectifs locaux et nationaux de réduction de consommation d'espaces. Cette analyse est reportée par le dossier à la procédure d'élaboration du PLUi de la communauté de communes Sèvre-et-Loire qui est en cours.

S'appuyant sur l'argument de la mutualisation avec les installations du complexe sportif des Dorices et sa proximité avec le collège public Abelard où pourront être scolarisés les futurs stagiaires (section sport-études), le dossier ne présente aucun scénario alternatif de recherche de sites.

Enfin, aucun élément n'est apporté concernant le devenir du site actuel de la Ligue régionale de football à Saint-Sébastien-sur-Loire, seule une « renaturation de certains espaces » est évoquée. La MRAe sera attentive à ce que cette question soit traitée dans l'évaluation environnementale du projet.

La MRAe recommande :

- **que les zones humides présentes majoritairement sur le site fassent l'objet d'une caractérisation précise de leurs fonctionnalités - la méthode nationale d'évaluation des fonctions des zones humides (MNEFZH) pourra utilement être mobilisée à cette fin ;**
- **que soit produite une analyse de la consommation d'espace naturels, agricoles et forestiers à l'échelle communale avec les données couvrant la période 2011-2021 ;**
- **que soit présentés des scénarios alternatifs d'implantation des installations de la ligue régionale de football et une analyse multicritères comparative justifiant de la prise en compte des enjeux environnementaux pour le choix du site.**

principes de la compensation des fonctions (hydrologiques, biogéochimiques et biologiques) et des habitats des zones humides impactées par un projet sont respectés.

3 Identifiées dans les schémas d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE), les zones stratégiques pour la gestion de l'eau (ZSGE) sont des [zones humides](#) dont la préservation ou la restauration contribue à la réalisation des objectifs de quantité et de qualité des eaux (souterraines, superficielles, destinées à l'alimentation en eau potable, etc...).

4 [Loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets](#)

3. Prise en compte de l'environnement par le projet de déclaration de projet n°1 valant mise en compatibilité du PLU de Vallet

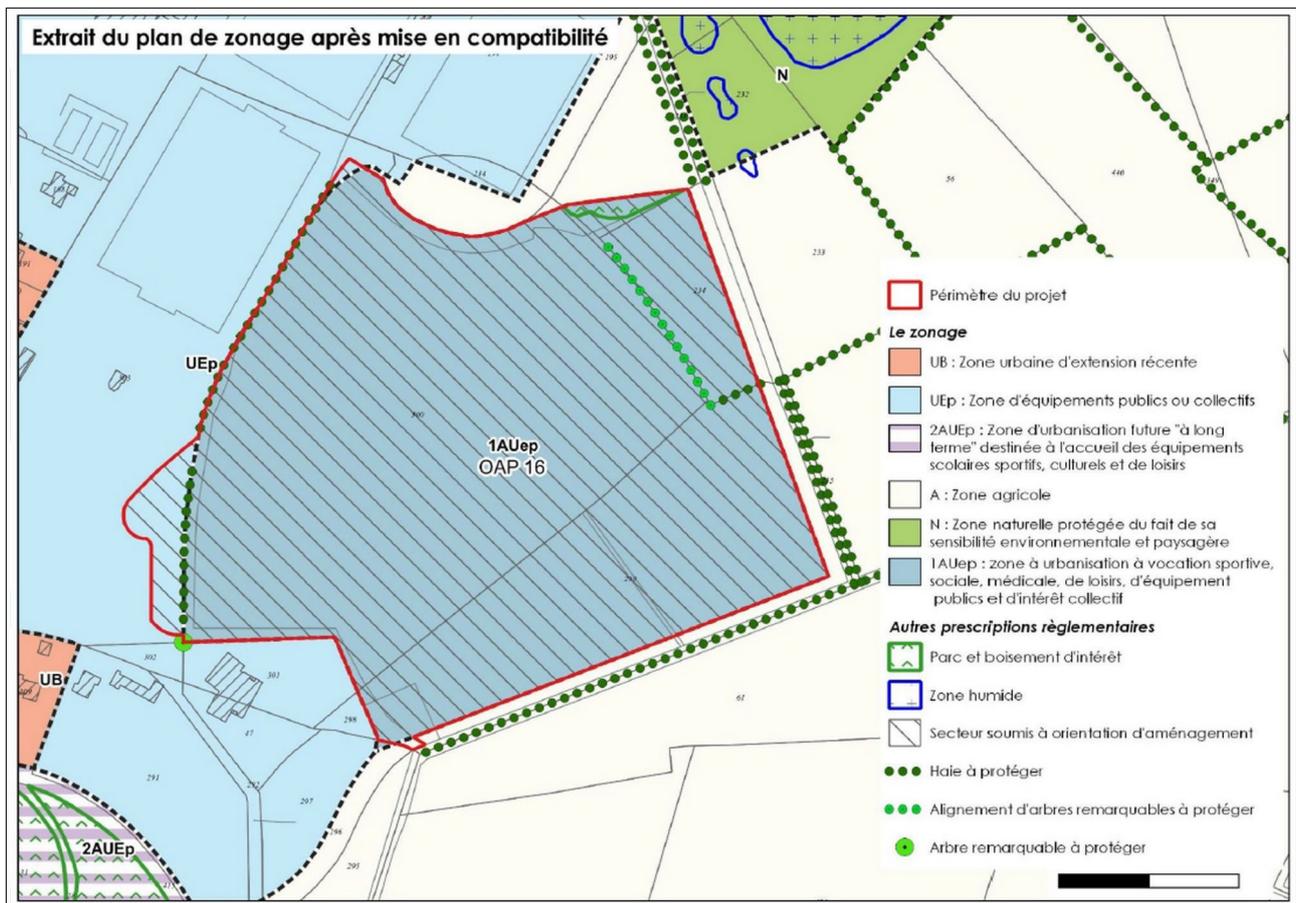
Le dossier n'apporte pas d'élément précis concernant la maîtrise de la consommation d'espaces naturels et agricoles dans le cadre du PLU. C'est au niveau du futur PLUi de la CCSL en cours d'élaboration que ce sujet est renvoyé. Le dossier se contente de souligner, sans en apporter la preuve, que le projet d'implantation de la Ligue régionale de football s'inscrit dans les objectifs de réduction progressive de la consommation d'espaces et de l'artificialisation des sols définis pour Vallet dans le futur PLUi sur la période 2021-2031.

Le dossier précise également que la Communauté de communes et le SCOT du pays du Vignoble Nantais ont demandé que ce projet soit considéré d'envergure régionale de manière à ce que l'artificialisation qu'il génère soit décomptée au niveau régional dans le cadre du SRADDET des Pays de la Loire et non directement au niveau des documents d'urbanisme locaux. D'autre part, le projet de la ligue régionale de football est l'un des quatre projets en Loire-Atlantique qui ont fait l'objet d'une demande d'intégration dans l'enveloppe nationale de consommation d'espaces par le Préfet de la Loire-Atlantique. À ce jour, aucun élément concernant le résultat de ces procédures n'est connu.

L'absence de données précises à la fois sur la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au niveau communal entre 2011 et 2021 et de celle d'ores et déjà prévue par le PLU sur la période 2021-2031, ne permet pas de mesurer comment le projet de mise en compatibilité par déclaration de projet du PLU de la commune de Vallet s'inscrit dans les objectifs nationaux de réduction de la consommation d'espace. La MRAe rappelle que la loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets vise l'objectif national d'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050 et se traduit pour la période 2021-2031 par une consommation totale d'espaces naturels, agricoles et forestiers observée à l'échelle nationale, inférieure à la moitié de celle observée sur les dix années précédentes.

La MRAe recommande de préciser comment le projet de mise en compatibilité par déclaration de projet du PLU s'inscrit dans la trajectoire de réduction de la consommation d'espaces sur la période 2021-2031.

Une partie des haies situées en périphérie de la parcelle sont d'ores et déjà protégées au PLU en vigueur au titre de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme. Le projet de mise en compatibilité par déclaration de projet du PLU prévoit de renforcer cette protection pour certains éléments végétaux non identifiés dans le PLU en vigueur et sur lesquels des enjeux forts ont été identifiés dans le cadre de l'analyse de l'état initial de l'environnement : une haie remarquable présente en limite ouest du site pour lesquelles des enjeux forts à modérés ont été identifiés, un alignement d'arbres au nord-est ainsi qu'un arbre remarquable isolé au sud-ouest du site et sur lesquels des enjeux forts ont été identifiés. Enfin, un espace boisé présent en limite nord du site pour lequel des enjeux forts ont été identifiés bénéficie également d'une protection selon les mêmes conditions.



Source : Notice explicative du projet, page 13

Les zones humides impactées sur 7,07 ha sont situées en tête de bassin et présentent de ce fait une sensibilité particulière. Elles sont par ailleurs localisées à cheval sur deux zones d'alerte pour la gestion des ressources en eau définies par arrêté préfectoral, la zone 3d affluents Sud Loire et la zone 4c bassin de la Sanguèze, qui basculent régulièrement en mesures de restrictions (alerte renforcée et crise). Ces caractéristiques confèrent aux fonctionnalités hydrologiques et d'éponge naturelle de ces zones humides une sensibilité particulièrement importante sur le secteur.

La mutualisation des équipements avec le complexe sportif des Dorices est invoquée pour écarter la recherche de sites alternatifs. De même, l'optimisation de l'emprise du projet sur la parcelle n'a pas permis selon le dossier de réduire les impacts sur les zones humides. Le scénario de la compensation est ainsi avancé sans que les étapes d'évitement et de réduction des impacts aient réellement pu limiter les impacts résiduels du projet.

Sans davantage de précision, la démarche de compensation est renvoyée à l'étude d'impact en cours de réalisation pour le projet d'implantation du siège de la Ligue régionale de football. En l'absence d'éléments précis concernant l'identification des fonctionnalités détruites, le dossier n'apporte aucune précision sur les modalités de mise en œuvre de la démarche de compensation ni, de fait, sur l'encadrement ou la mise en œuvre de dispositifs spécifiques de protection dans le cadre du PLU (au niveau des règlements graphique et écrit du document d'urbanisme).

Le projet n'évalue pas les impacts sonores produits par le trafic routier en période de fonctionnement normal mais aussi à l'occasion des événements sportifs d'ampleur.

La MRAe recommande que le projet de mise en compatibilité par déclaration de projet du PLU de Vallet :

- **développe une analyse des mesures d'évitement et de réduction des impacts du projet sur les zones humides ;**

- **présente précisément les modalités de compensation des impacts du projet sur les zones humides et comment le PLU, à son niveau, les prend en compte ;**
- **estime les impacts sonores liés aux différentes conditions de trafic que générera le projet.**

Le projet d'évolution du PLU est enfin peu exigeant concernant les performances énergétiques attendues des bâtiments du siège de la Ligue régionale de football. L'OAP créée sur le secteur ne donne aucun élément précis concernant la sobriété énergétique du projet. La collectivité ne s'est pas saisie, notamment dans l'OAP dédiée, des dispositions offertes par le code de l'urbanisme qui permettent de fixer des objectifs de performance énergétique (art. L151-21 et art R 151 42 du code de l'urbanisme) pour les constructions nouvelles comme pour les projets de réhabilitation ou d'extension : label bâtiment basse consommation – (BBC), label bâtiment à énergie positive (BEPOS), exigences en termes d'équipements de production d'énergie renouvelable. Des dispositions dans ce sens gagneraient à être introduites au travers des OAP sectorielles.

La MRAe recommande que le projet de mise en compatibilité par déclaration de projet du PLU et en particulier l'OAP intègrent des dispositions en faveur des objectifs de performance énergétique des bâtiments et de développement et d'utilisation des énergies renouvelables.

4. Conclusion

Le dossier de mise en compatibilité par déclaration de projet du PLU de Vallet en lien avec le projet d'installation du centre sportif de la Ligue régionale de football des Pays de la Loire apporte une démonstration insuffisante concernant la mise en œuvre de la démarche éviter-réduire-compenser notamment dans la justification du choix du site, en ce qui concerne les espèces protégées identifiées et la présence de zones humides. La recherche d'autres alternatives d'implantation à l'échelle régionale et présentant moins d'enjeux environnementaux n'est pas développée.

L'évaluation environnementale doit présenter une analyse fine des fonctionnalités des zones humides qui sont impactées sur une surface de 7,07 ha et en déduire les modalités de mise en œuvre des mesures compensatoires que le PLU a vocation à encadrer et à en assurer la préservation à long terme.

Le dossier n'apporte aucun élément concernant la manière dont le projet de mise en compatibilité du PLU s'inscrit dans les objectifs nationaux de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Enfin, la MRAe rappelle l'intérêt d'une procédure commune d'évaluation environnementale et de consultation du public de l'évolution du document d'urbanisme et du projet d'implantation du centre sportif régional et du siège social de la ligue de football des Pays de la Loire qui a été soumis à étude d'impact.

Nantes, le 2 mai 2024

Pour la MRAe Pays de la Loire, par délégation



Daniel FAUVRE