



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale
PAYS DE LA LOIRE

Avis délibéré

**sur le projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU)
de la commune de Saint-Lumine-de-Coutais (44)**

N°MRAe PDL-2024-8281

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 7 janvier 2025 pour l'avis sur la révision du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Lumine-de-Coutais (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 : Daniel Fauvre, Olivier Robinet, Mireille Amat et Audrey Joly.

* *

La MRAe Pays de la Loire a été saisie pour avis par Monsieur le maire de Saint-Lumine-de-Coutais, l'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçu le 6 novembre 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 06 novembre 2024 l'agence régionale de santé de Loire-Atlantique.

En outre, la DREAL a consulté par mail du 6 novembre 2024 :

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

Synthèse de l'Avis

Le présent avis porte sur l'évaluation environnementale du projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Lumine-de-Coutais qui organise son aménagement et son développement jusqu'en 2032.

Saint-Lumine-de-Coutais compte 2 258 habitants en 2022 sur un territoire d'une superficie de 1 764 hectares. Située au sud du lac de Grand-Lieu à 20 km de Nantes, la commune est implantée dans un territoire dominé par l'agriculture et les marais bordant le lac. Elle est couverte par le SCoT du Pays de Retz et est intégrée dans la communauté de communes de Grand-Lieu.

Le projet de PLU prévoit d'accueillir environ 310 nouveaux habitants d'ici 2032 pour atteindre une population de près de 2 570 habitants. Pour répondre à cette évolution, la révision du PLU prévoit 154 nouveaux logements. L'urbanisation d'environ 3,9 ha d'espaces naturels, agricoles ou forestiers (ENAF) en extension directe du bourg seront consacrés à la construction de ces logements. Concernant les activités et les équipements, la consommation de nouveaux espaces sera nulle, les secteurs qui y sont consacrés présentant des réserves suffisantes pour répondre aux besoins potentiels des entreprises existantes.

Les principaux enjeux identifiés par la MRAe sont :

- la consommation des espaces agricoles et naturels ;
- la protection de la biodiversité et des zones humides ;
- l'adaptation au changement climatique et le développement des énergies renouvelables.

Le projet prévoit le développement de l'urbanisation au sein et en périphérie du bourg, avec une volonté de bâtir prioritairement dans l'enveloppe urbaine et de densifier les constructions. Le projet de PLU ne permet pas de vérifier s'il contribue à réduire la consommation d'espaces par rapport à la décennie 2011-2021 dans la mesure où la consommation foncière entre 2021 et 2024 n'est pas comptabilisée. En l'état, il n'est pas possible de savoir si le projet de révision s'inscrit dans les objectifs nationaux de maîtrise de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers. Par ailleurs, la MRAe recommande la réalisation d'inventaires naturalistes sur les secteurs à urbaniser de manière à identifier et à prendre en compte les enjeux environnementaux dès le projet de révision du PLU.

Les enjeux énergie-climat doivent être davantage pris en compte dans le PLU, notamment au sein des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), en matière de développement des énergies renouvelables et d'objectifs de performance énergétique des futures constructions.

Enfin, il est à souligner qu'il serait plus cohérent que la révision du PLU de Saint-Lumine-de-Coutais intervienne après celles du SCoT du Pays de Retz Vignoble Nantais dans l'objectif d'assurer une cohérence du développement de l'urbanisation au niveau intercommunal.

L'ensemble des observations et recommandations de la MRAe est présenté dans l'avis détaillé.

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 certains documents d'urbanisme et leurs procédures d'évolution relèvent obligatoirement de la procédure d'évaluation environnementale. C'est le cas de la révision du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Lumine-de-Coutais qui est soumise à évaluation environnementale systématique.

Le présent avis est produit sur la base des documents dont la MRAe a été saisie dans leur version telle qu'arrêtée par la collectivité le 7 juillet 2024.

1. Contexte, présentation du territoire du projet de révision du plan local d'urbanisme de Saint-Lumine-de-Coutais et de ses principaux enjeux environnementaux

1.1 Contexte et présentation du territoire

Avec une superficie de 1 764 hectares, Saint-Lumine-de-Coutais compte 2 258 habitants (Insee, 2022). Depuis 2017, la commune est intégrée dans la communauté de communes de Grand-Lieu communauté qui regroupe neuf communes (40 214 habitants). Saint-Lumine-de-Coutais fait partie du pôle d'équilibre territorial et rural du Pays de Retz (PETR) qui assure le portage du schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays de Retz (adopté le 10 septembre 2013).

Située à 20 km au sud de Nantes, Saint-Lumine-de-Coutais est une commune riveraine du lac de Grand-Lieu¹, zone humide d'importance internationale connectée à l'estuaire de la Loire. A ce titre, la loi Littoral s'applique sur son territoire. Situé au nord-est de la commune, le lac de Grand-lieu couvre une surface de 6 300 ha en hiver et 4 000 ha en été. Il est concerné par deux sites Natura 2000² : une zone de protection spéciale (ZPS) FR5210008 (directives oiseaux) et un site d'intérêt communautaire matérialisé par une zone spéciale de conservation (ZSP) FR5200625 (directive habitat).

1 Le Lac de Grand-Lieu est concerné depuis février 1995 par la convention de Ramsar qui protège les zones humides d'importance internationale.

2 Le réseau Natura 2000 est constitué d'un ensemble de sites naturels, terrestres et marins, visant à assurer la survie à long terme des espèces et des habitats particulièrement menacés, à forts enjeux de conservation en Europe. Il comprend les Zones de Protection Spéciale (ZPS) qui visent la conservation des oiseaux sauvages figurant en annexe I de la Directive européenne "Oiseaux sauvages" (79/409/CEE du 25/04/1979 modifiée du 30/11/2009 n°2009/147/CE) et les Zones Spéciales de Conservation (ZSC) qui visent la conservation des types d'habitats et des espèces animales et végétales figurant aux annexes I et II de la Directive européenne "Habitats naturels-faune-flore" (92/43 CEE) du 21/05/1992.

Il est attendu d'un document d'urbanisme concerné par l'application de la loi Littoral de déterminer l'enveloppe des espaces remarquables sur la commune suivant les critères fixés par cette loi. Il permet d'affecter à ces espaces un ou des zonages protecteurs, permettant que des occupations et utilisations du sol énumérées dans le code de l'urbanisme soient fixées, et de positionner les autres occupations et utilisations du sol en dehors de ces secteurs protégés.

Situé sur un promontoire, le bourg de Saint-Lumine-de-Coutais offre de nombreuses vues dégagées sur le paysage plat du lac de Grand-Lieu et de ses marais ainsi que sur l'agglomération nantaise tout au nord. En raison de sa situation en bordure sud-ouest du lac, près d'un tiers du territoire communal est occupé par des marais inondés en hiver par les eaux du lac.



Localisation de Saint-Lumine-de-Coutais – Source : rapport de présentation page 5

1.2 Présentation du projet de révision du plan local d'urbanisme de Saint-Lumine-de-Coutais

La commune de Saint-Lumine-de-Coutais est dotée d'un plan local d'urbanisme qui a été approuvé le 10 juillet 2006 et dont la révision a été prescrite par délibération le 6 octobre 2014. Cette révision vise à mettre en conformité le document avec les évolutions réglementaires avec plusieurs documents supra-communaux et les évolutions qu'ils ont connues depuis 2006 : le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays de Retz, le programme local de l'habitat et le plan climat air-énergie territorial (PCAET) de la communauté de communes de Grand-Lieu, le schéma régional d'aménagement de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET).

Le projet de révision du PLU concerne le développement de la commune sur une période de 10 années. La période comprise entre 2022 et 2032 est citée dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD).

Le dossier prend comme référence une population de 2 258 habitants en 2022, sans justification de l'écart avec la population de 2 357 habitants comptée en 2021 par l'Insee, pour, sur la base d'un taux de croissance démographique de + 1,3 %, viser une population de 2 569 habitants en 2032, soit une augmentation de 311 habitants. Pour répondre à cet objectif, le projet de PLU vise une production de 154 nouveaux logements dont 16 logements locatifs sociaux, soit 15 logements par an. Le PLU vise également à diversifier l'offre de logement pour cibler des profils moins concernés par les programmes pavillonnaires des dernières années (personnes âgées seules, jeunes ménages sans enfant et personnes aux revenus modestes). Après un travail d'identification des réserves foncières au sein de l'enveloppe urbaine du bourg, 45 nouveaux logements pourront être réalisés en densification. La commune a identifié 19 bâtiments d'usage agricoles situés dans les hameaux en secteur rural qui pourront changer de destination ainsi qu'entre 13 et 16 logements actuellement vacants qui pourront être remobilisés au sein du parc. En complément, entre 80 et 86 logements devront être construits en extension du bourg de Saint-Lumine-de-Coutais. Pour réaliser ces logements, l'aménagement de 3,9 ha d'espaces naturels et agricoles va être nécessaire. Trois secteurs, dont deux en zones 1AU et un associant une zone 1AU et une zone 2AU, ont été identifiés pour accueillir ces nouvelles constructions.

Trois OAP³ sectorielles sont prévues pour encadrer ces aménagements dédiés à l'habitat. Par ailleurs, le projet de PLU comprend une OAP thématique sur les continuités piétonnes et douces qui matérialise l'ensemble du maillage sur le territoire communal.

Trois STECAL (secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée) en secteur A ou N sont prévus dans le PLU : sur le secteur du Grand Clos pour permettre à une entreprise de travaux agricoles d'adapter ses bâtiments à son activité et au niveau des deux stations de traitement des eaux usées de La Padiolière et de la Taillée.

Aucune consommation d'espace n'est prévue concernant les activités économiques et les équipements.

1.3 Principaux enjeux environnementaux du projet de révision du plan local d'urbanisme de Saint-Lumine-de-Coutais identifiés par la MRAe

Au regard des effets attendus du fait de la mise en œuvre du plan d'une part, et des sensibilités environnementales du territoire d'autre part, les enjeux environnementaux de la révision du plan local d'urbanisme de Saint-Lumine-de-Coutais identifiés comme principaux par la MRAe sont :

- la consommation des espaces agricoles et naturels ;
- la protection de la biodiversité et des zones humides ;
- l'adaptation au changement climatique et le développement des énergies renouvelables.

3 Ensemble de dispositions réglementaires qui définissent les grands principes d'aménagement soit sur des secteurs spécifiques (OAP sectorielles) soit sur des domaines variés tel que l'habitat, les mobilités, la biodiversité sur l'ensemble du territoire (OAP thématique). Elles définissent des actions nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, favoriser la mixité des fonctions et les modes de déplacements sécurisés, etc.

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

Le rapport de présentation du projet de révision du PLU est rédigé clairement et appuyé sur des éléments cartographiques et photographiques pertinents et de bonnes qualités. La présentation des enjeux environnementaux liés à la présence du lac de Grand-Lieu et ses abords est exposée de manière précise et claire notamment grâce à plusieurs cartes qui permettent de visualiser les enjeux.

La partie consacrée à la méthodologie utilisée ne détaille pas les approches de terrain et d'analyse qui ont été mobilisées pour établir l'état initial notamment. Cette absence de description méthodologique est dommageable dans la mesure où des inventaires des haies, des boisements, des mares et des plans d'eau ont été réalisés afin de mettre à jour les connaissances des milieux et des habitats du territoire dans le cadre de l'élaboration du projet de révision du PLU.

2.1 Diagnostic socio-économique du territoire, état initial de l'environnement, perspectives d'évolution en l'absence de plan, caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées.

Avec 954 habitants en 1968 et 2 357 habitants en 2021, la population de Saint-Lumine-de-Coutais augmente de manière constante depuis les années 1970 avec une accélération de sa croissance entre 1999 et 2010 (+3,2 %) puis un ralentissement plus récemment (+ 1,8 % entre 2015 et 2021). Avec un coût du foncier moins élevé que les communes de l'agglomération nantaise, le sud du lac de Grand-lieu attire des ménages qui peuvent rejoindre facilement les zones d'emploi situées au sud de la Loire dont notamment celles localisées sur la communauté de communes de Grand-Lieu. Favorisée par l'arrivée de ménages compris entre 20 et 40 ans avec enfants dans les années 2000, la démographie évolue depuis 2010 avec l'amorce d'un vieillissement de la population (augmentation de la part des personnes de 45 ans et plus) et la diminution progressive de la taille moyenne des ménages (2,6 personnes en 2020) liée à la décohabitation des enfants, l'augmentation des familles monoparentales et des personnes vivant seules.

Avec 92 % des logements qui sont des résidences principales en 2020, le taux de vacance est de 5,8 %. Le parc de logements se caractérise par une nette domination des maisons individuelles (98,8 %) dont plus de la moitié ont été construites il y a moins de 30 ans. Le logement locatif social est peu développé sur la commune : seulement 1,4 % du parc en 2020.

Avec environ 200 emplois sur la commune, Saint-Lumine-de-Coutais possède quelques entreprises de taille modeste et quelques commerces situés essentiellement dans le centre du bourg. Une zone d'activités économiques est implantée au niveau du secteur Saint-Paul au sud-est. L'entreprise DRPO (32 salariés sur le site de Saint-Lumine-de-Coutais) spécialisée dans la fabrication de mobilier à usage professionnel est implantée à proximité immédiate du centre-bourg. Le reste des emplois est réparti entre l'administration, l'enseignement (2 écoles primaires) et l'agriculture. La moitié des actifs habitant la commune travaille sur le territoire de Nantes métropole.

Située à l'écart des grands axes de déplacement, la commune est desservie par trois routes départementales classées réseau de desserte locale : la RD 61 vers Sainte-Pazanne , la RD 71 vers Machecoul et la RD 73 vers La Marne. Concernant les déplacements, la commune est engagée depuis 2023 dans la réalisation d'un schéma communal de planification des modes doux visant à développer la marche depuis les quartiers vers le centre-bourg, sécuriser la marche dans les

hameaux pour rejoindre les arrêts de car et développer la pratique du vélo entre les hameaux et le centre bourg.

D'après les données du registre parcellaire graphique de 2022, 1 283 ha sont exploités par une activité agricole (72 % du territoire) dont 395 ha sont exploités en agriculture biologique. Reflétant une tendance globale, le nombre d'exploitations agricoles diminue fortement puisqu'elles étaient 26 à avoir leur siège dans la commune en 2020 contre 58 en 2000. La surface agricole utile moyenne des exploitations est de 80 ha mais celle-ci recouvre une grande hétérogénéité comprise entre 10 ha et 315 ha.

Un inventaire des zones humides a été conduit sur la commune en 2013 par le syndicat du bassin versant de Grand-Lieu. La délimitation des zones humides a été validée en 2015. Elles couvrent une surface totale d'environ 566 ha (31,7 % de la surface communale) dont 517 ha correspondent à des marais localisés sur une large partie nord de la commune et qui constituent la zone d'expansion du lac de Grand-Lieu durant la période hivernale. Aucune construction n'est permise sur ces secteurs.

Un inventaire des haies, des arbres isolés remarquables, des boisements ainsi que des mares et plans d'eau a été réalisé en 2022 et 2023 dans le cadre de la révision du PLU. Un linéaire de 126,5 km de haies a été recensé contre 116 km lors du précédent inventaire de 2009. 127 arbres remarquables et 161 mares et plans d'eau ont par ailleurs été répertoriés. L'identification des haies a permis, pour chacune d'entre elle, de les classer à l'aide d'une notation selon leur valeur hydrologique, écologique et paysagère. Des cartographies permettent de localiser l'emplacement de ces différents types de haies sur le territoire communal. L'agrégation des notes obtenues aux différents critères a permis d'établir 3 niveaux de hiérarchisation : 33 % des haies en linéaire sont qualifiées d'importante, 45 % sont qualifiées de secondaires et 22 % sont considérées de moindres enjeux. Le rapport de présentation ne détaille cependant pas les critères qui ont permis de déterminer les trois fonctionnalités des haies.

La MRAe recommande :

- **que les méthodologies utilisées pour réaliser l'état initial de l'environnement soient détaillées ;**
- **que soient détaillés les méthodes pour établir les fonctions hydrologiques, écologiques et paysagères des haies.**

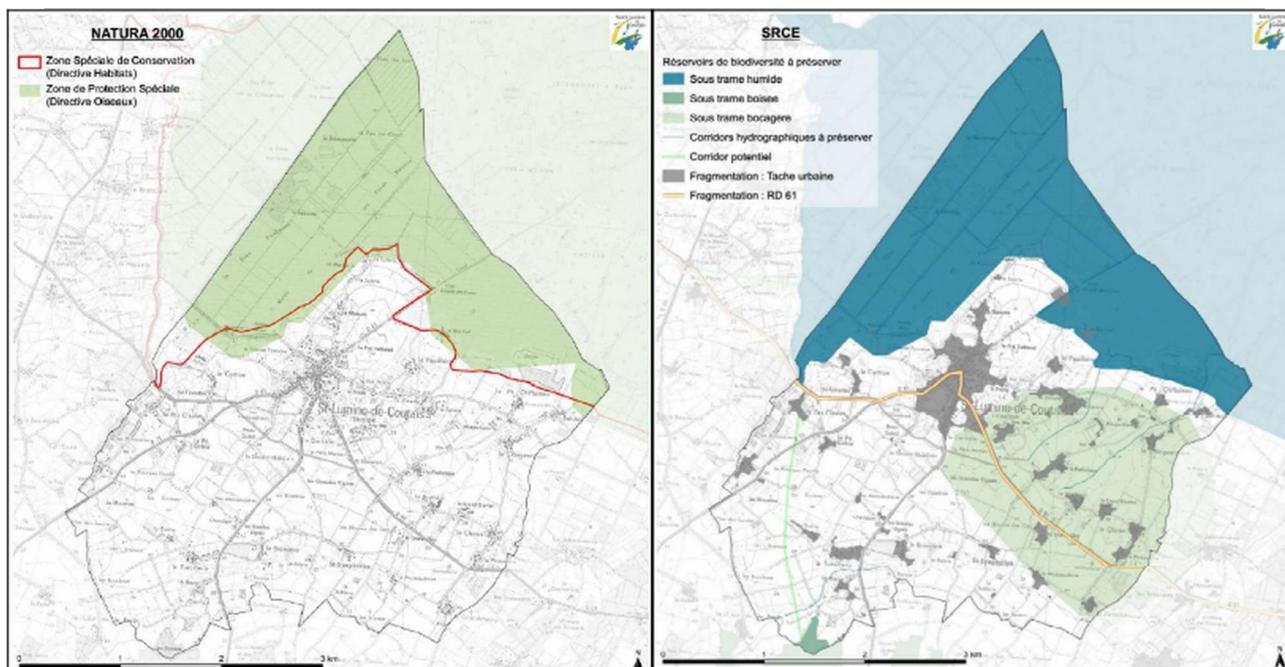
Outre les deux sites Natura 2000 présents au niveau du Lac de Grand-Lieu et de ses marais, la commune de Saint-Lumine-de-Coutais est concernée par des zones d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF)⁴ : la ZNIEFF de type 1 « lac de Grand-Lieu », la ZNIEFF de type 2 « Forêt de Machecoul ».

Le territoire communal est concerné par trois réservoirs de biodiversité et plusieurs corridors écologiques identifiés dans le cadre du schéma régional de cohérence écologique de 2015 intégré dans le (SRADDET) approuvé le 7 février 2022 :

- le réservoir du « lac de Grand-Lieu » (Trame Bleue, sous-trame humide),
- le réservoir de la « Forêt de Machecoul » (Trame Verte, sous-trame boisée),
- le réservoir du « Bocage de St Lumine » (Trame Verte, sous-trame bocagère),

4 Grands ensembles naturels riches, ou peu modifiés, qui offrent des potentialités biologiques importantes. Elles possèdent un rôle fonctionnel ainsi qu'une cohérence écologique et paysagère. (<https://inpn.mnhn.fr/programme/inventaire-znieff/presentation>)

- des corridors aquatiques correspondant au chevelu hydrographique,
- un corridor potentiel entre le réservoir de la « Forêt de Machecoul » et celui du « lac de Grand-Lieu ».



Source : État initial de l'environnement, pages 75 et 43

Aucun élément issu d'inventaires de terrain n'est présenté concernant les enjeux écologiques présents sur les secteurs en zone d'urbanisation à court terme (1AU) et en zone d'urbanisation à long terme (2AU) identifiés pour accueillir des nouveaux logements. Les OAP se contentent seulement d'identifier les haies et les secteurs humides.

La MRAe recommande que des inventaires des habitats naturels et des espèces faunistiques et, floristiques soient réalisés sur l'ensemble des secteurs destinés à être aménagés afin que le rapport de présentation propose une hiérarchisation des enjeux écologiques existants au sein de ces secteurs et le cas échéant encadre les aménagements envisagés.

Le lac de Grand-Lieu et ses abords est un site classé depuis 1982 au titre de la loi du 2 mai 1930 concernant les sites paysagers et naturels. Plusieurs secteurs situés sur la commune de Saint-Lumine-de-Coutais sont inclus dans les sites inscrits en 1989 en tant que « 32 ensembles bordant le lac de Grand-Lieu ».

En raison de sa position en léger surplomb d'un paysage majoritairement plat et dégagé, le bourg de Saint-Lumine-de-Coutais est fortement visible depuis le lac et ses marais comme depuis la plaine agricole qui s'étend au sud de la commune. Le bocage présent au sud de la commune est encore dense et parsemé de nombreux petits boisements jusqu'à la forêt de Machecoul. Le bourg et le secteur rural, excepté la zone de marais, conservent une part importante de constructions anciennes qui, regroupées dans les nombreux hameaux, constituent un patrimoine rural intéressant. Par ailleurs, le territoire communal possède un patrimoine rural encore préservé : moulins, calvaires et croix, puits, etc.

La commune de Saint-Lumine-de-Coutais est concernée par un « aléa sismique modéré »⁵.

5 [Zonage sismique en Pays de la Loire](#). Le niveau d'aléas sismique sert de base à l'application des règles européennes de construction

Concernant les phénomènes de retrait-gonflement des sols argileux, les secteurs des marais et une bande au sud-ouest sont classés en aléa moyen. Ces deux secteurs sont non bâtis. Le reste de la commune est en aléa faible ou nul.

Les risques inondations par remontée de nappes concernent (aléa moyen et fort) quelques secteurs situés en majorité en zone rurale. Les zones inondables recensées dans l'atlas des zones inondables (AZI du bassin versant du Lac de Grand-Lieu et de ses affluents) sont quasi-intégralement⁶ des secteurs classés en zones naturelles au niveau des marais au nord de la commune.

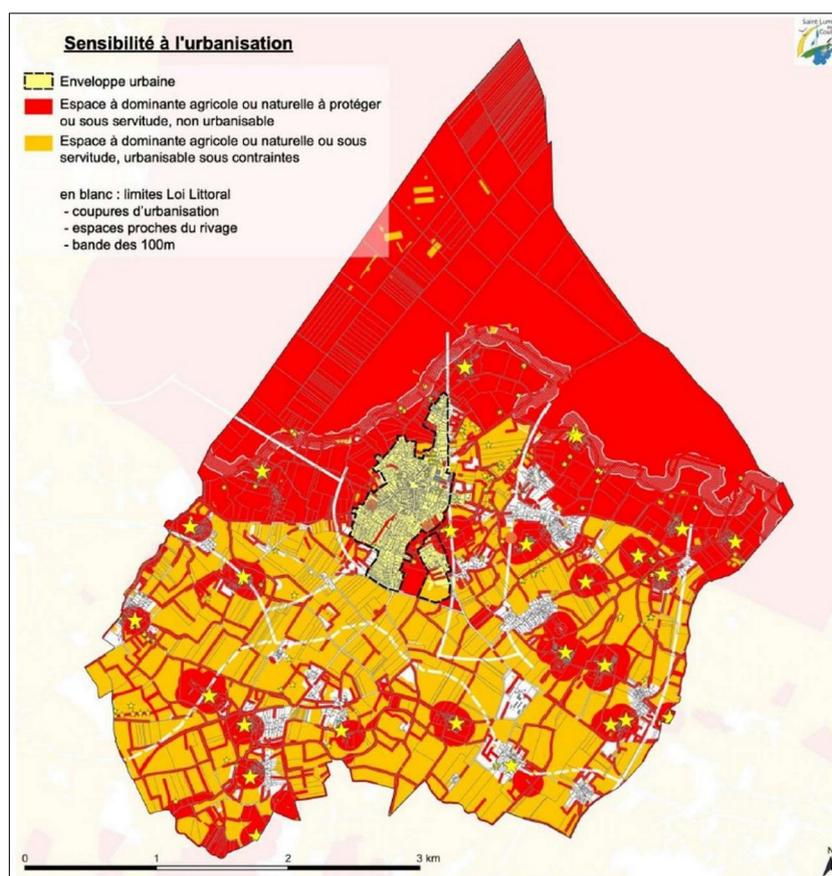
La commune a réalisé un schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales destiné à maîtriser le ruissellement lié à l'imperméabilisation des sols. Les résultats de cette démarche sont intégrés dans le PLU (définition de coefficients d'imperméabilisation maximum et de volume de rétention et de débits de fuite à respecter selon les zonages du PLU).

La qualité des eaux usées domestiques rejetées après traitement dans les milieux naturels récepteurs est d'une importance majeure au regard du grand nombre de cours d'eau qui se jettent dans les canaux et douves des marais avant de rejoindre le lac de Grand-Lieu. Un zonage d'assainissement des eaux usées est en place sur la commune depuis 1997. Elle possède deux stations d'épuration des eaux usées : la station de La Taillée située à l'ouest en contrebas du bourg et la station de la Padiolière à proximité du hameau du même nom au sud-est du bourg. Les rejets de la station de la Taillée sont dirigés vers des fossés puis des cours d'eau qui rejoignent les marais autour du lac de Grand-Lieu. Cette station a été mise en service en 2012 et possède une capacité nominale de 1 450 équivalent-habitants (EH) avec une charge maximale en entrée de 954 EH selon les données de 2023⁷. Mise en service en 2018, la STEP de la Padolière possède une capacité nominale de 150 EH pour une charge maximale en entrée de 117 EH en 2023. En 2022, 477 installations individuelles d'assainissement sont recensées sur la commune. Selon les données du service public d'assainissement non collectif intercommunal, le taux de conformité des installations individuelles est de 58 %.

L'analyse de l'état initial se conclut avec une carte de synthèse des enjeux environnementaux qui permet de visualiser la répartition des enjeux et contraintes sur le territoire associant les éléments de trames vertes et bleu, les secteurs protégés comme les dispositions issues de la loi Littoral.

6 Deux secteurs bâtis isolés situés en bas du coteau peuvent être concernés par les inondations : Malsaine et la Tuilerie/Le Marais.

7 Données provenant du site national de l'assainissement collectif: <https://assainissement.developpement-durable.gouv.fr/>



Source : État initial de l'environnement, page 105

2.2 Articulation du projet de révision du plan local d'urbanisme de Saint-Lumine-de-Coutais avec les autres plans et programmes

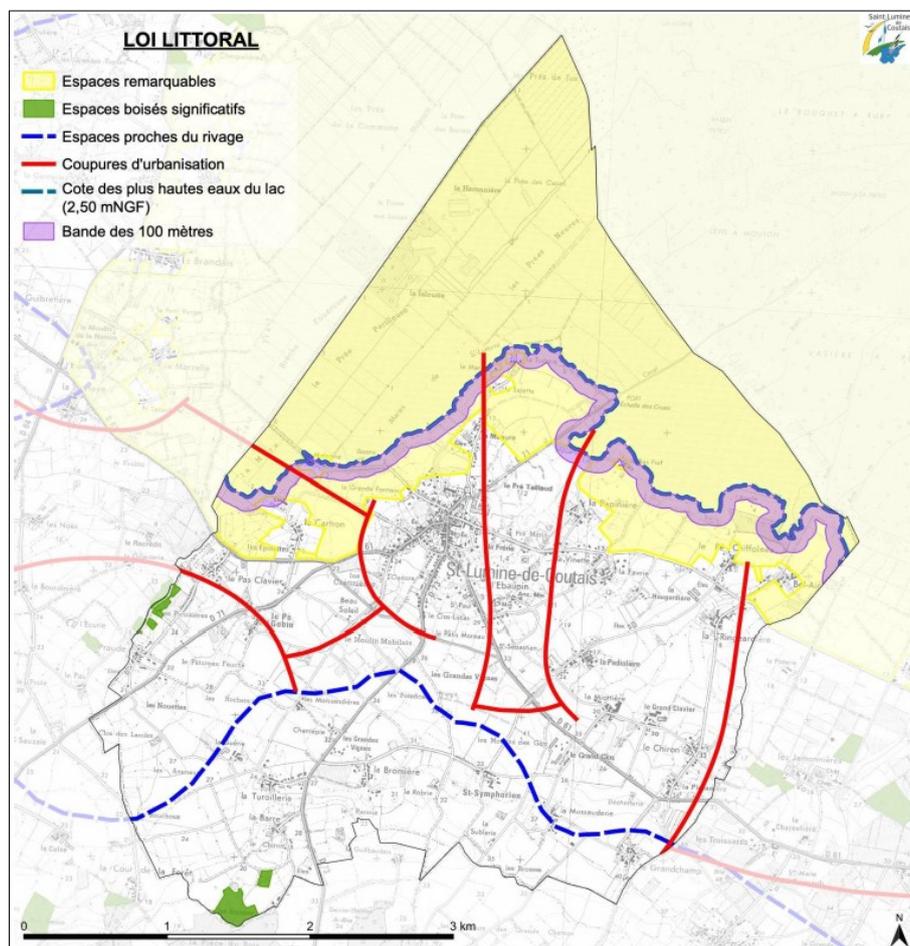
Le SCoT du Pays de Retz étant en cours de révision depuis 2021, il aurait été souhaitable que le projet de PLU de Saint-Lumine-de-Coutais indique la manière avec laquelle il en anticipe les nouvelles orientations notamment en matière d'objectif de production de logements et de densité. Le programme local de l'habitat (PLH) de la communauté de communes de Grand Lieu approuvé le 30 mai 2017 a défini les objectifs de production de logements sur Saint-Lumine-de-Coutais sur six années (2017-2023) de la manière suivante : produire 90 logements neufs soit 15 logements par an en moyenne, viser une densité de 15 logements/ha, produire 10 logements locatifs sociaux sur 6 ans. Le rapport ne présente pas de bilan communal de la production de logements sur la période du PLH. Un PLH 2025-2031 pourrait être approuvé cette année ; le dossier de révision du plan local d'urbanisme ne décrit cependant pas ses objectifs pour Saint-Lumine-de-Coutais.

Le rapport de présentation expose de manière synthétique comment le projet de PLU s'inscrit dans les objectifs du PCAET de la communauté de communes de Grand Lieu approuvé le 3 mars 2020 : urbanisation au niveau du bourg et limitation de la consommation d'espaces naturel et agricole, aménagement en faveur des mobilités douces, etc. Il détaille également comment le projet de PLU prend en compte les dispositions édictées par le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) de Logne, Boulogne, Ognon et Grand lieu approuvé le 17 avril 2015 ainsi que celui de l'Estuaire de la Loire approuvé le 9 septembre 2009 concernant notamment l'assainissement des eaux usées et pluviales, la protection du réseau hydrographique et des zones humides et la prise

en compte des zones inondables.

Comme évoqué plus haut, le projet de révision du PLU prend en compte les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques identifiés comme « à préserver » au sein du SRCE et repris dans le SRADDET.

Concernant la loi Littoral, le SCoT du Pays de Retz en précise les modalités d'application sur la commune de Saint-Lumine-de-Coutais telles l'identification dans l'armature urbaine de la commune des secteurs où peut s'effectuer le développement urbain (notion d'extension de l'urbanisation en continuité des agglomérations et villages). Le projet de révision du PLU respecte la loi Littoral dont notamment les dispositions concernant : le respect de la bande littorale des 100 m⁸, la limitation de l'urbanisation au sein des espaces proches du rivage, le respect des coupures d'urbanisation, l'identification des espaces naturels remarquables et des espaces boisés les plus significatifs. Le bourg est encadré par trois coupures d'urbanisation à vocation agricole classées en zone Ac et est situé dans les espaces proches du rivage où l'extension de l'urbanisation doit être limitée. Les secteurs d'extension d'urbanisation du projet de PLU sont en continuité des parties agglomérées de la commune et représentent 4,5 % de la superficie de l'emprise du bourg.



La loi littoral sur la commune de Saint-Lumine-de-Coutais – Source : État initial de l'environnement, page 39

La MRAe recommande que le projet de PLU s'inscrive dans une démarche d'anticipation des

- 8 La hauteur d'eau varie en fonction des saisons et des années et le lac ne présente pas de rivage à proprement parler. La difficulté pour l'application de la loi Littoral repose sur la définition d'une bande littorale de 100 m à compter de la limite haute du rivage pour ce lac qui ne présente pas de « rivage » clairement défini au regard des fortes variations mensuelles et pluriannuelles de son niveau. C'est la limite autour du lac correspondant à 2,50 m NGF (soit 2,96 m cote Buzay), cote atteinte voire dépassée 2 années sur 3 en moyenne, qui permet aujourd'hui d'identifier la limite haute temporellement la plus fréquente sur le lac et le tracé le plus précis techniquement sur fond cadastral.

2.3 Choix du parti retenu notamment au regard des objectifs de protection de l'environnement et des solutions de substitution raisonnables

Le scénario retenu pour établir les besoins fonciers du PLU sur la période 2022 – 2032 s'appuie sur une croissance maîtrisée de la population de +1,3 % par an ce qui est en deçà de la dynamique démographique observée entre 2015 et 2020 (+ 1,8 %). Pour produire les 154 logements correspondant à cette croissance démographique, le projet de PLU prévoit de concentrer le développement urbain essentiellement au niveau du bourg. Le dossier conclut en effet que l'application de la loi Littoral ne permet pas de construire dans les hameaux, la commune n'ayant ni village, ni « secteur déjà urbanisé » au sens de la loi.

L'analyse des capacités de densification au sein de l'enveloppe urbaine du bourg a permis d'identifier un potentiel de 45 logements sur des dents creuses dont 18 soulèvent des difficultés possibles liées à la rétention foncière⁹ ou à la nécessité d'opérer un remaniement parcellaire complexe entre plusieurs propriétaires. A cela s'ajoute, 19 bâtiments en secteur rural mais localisés en dehors de l'espace proche du rivage pouvant faire l'objet d'un changement de destination et entre 13 à 16 logements vacants¹⁰ (sur un total de 55 identifiés par l'Insee en 2018) pouvant être mobilisés.

L'addition des possibilités au sein de l'enveloppe urbaine, des opérations en extension et de la mobilisation de bâtiments agricoles ainsi que des logements vacants aboutit à un potentiel total compris entre 157 et 166 logements. La densité globale atteinte est estimée entre 20 et 22 logements/ha quand le SCoT du Pays de Retz en vigueur fixe un objectif minimal de 15 logements/ha, ce qui est un élément positif dans l'objectif de sobriété foncière.

Concernant les activités économiques et les équipements, aucune consommation foncière n'est prévue par le PLU.

Les besoins fonciers en extension du projet de PLU correspondent à un total 3,9 ha dont 2,7 ha en 1AU et 1,24 ha en 2AU. Ils se répartissent sur trois secteurs identifiés pour mener des opérations d'ensemble. Classée en 1AU, l'OAP de l'Abbé Chevalier couvre une surface de 0,8 ha localisée à proximité du cœur de bourg et pourrait permettre de produire environ 20 logements. Ce secteur soulève toutefois quelques questions de faisabilité à court terme étant donné sa complexité foncière composée de plusieurs parcelles de fond de jardin dont la commune n'est que partiellement propriétaire¹¹. Un périmètre de servitude de mise en attente de projet (article L. 151-45-5 du code de l'Urbanisme) est ainsi appliquée sur ce secteur pour une durée de 5 années après l'approbation du PLU de manière à poursuivre la définition du projet. Le rapport de présentation n'est pas toujours très clair concernant l'inscription de l'OAP sur ce secteur. Certains passages du dossier présentent une OAP de l'Abbé Chevalier avec une carte et des éléments d'aménagement et de programmation écrits (pages 175 - 176), quand il est indiqué ailleurs (page 182) qu'aucune OAP n'est encore en place sur ce secteur pour le moment.

Située en bordure sud du bourg, l'OAP Le Clos Lucas couvre 2,72 ha et comprend une zone 1AU et

9 La rétention foncière est la conservation par les propriétaires de terrains potentiellement urbanisables alors qu'ils pourraient être mis en vente sur le marché foncier du territoire.

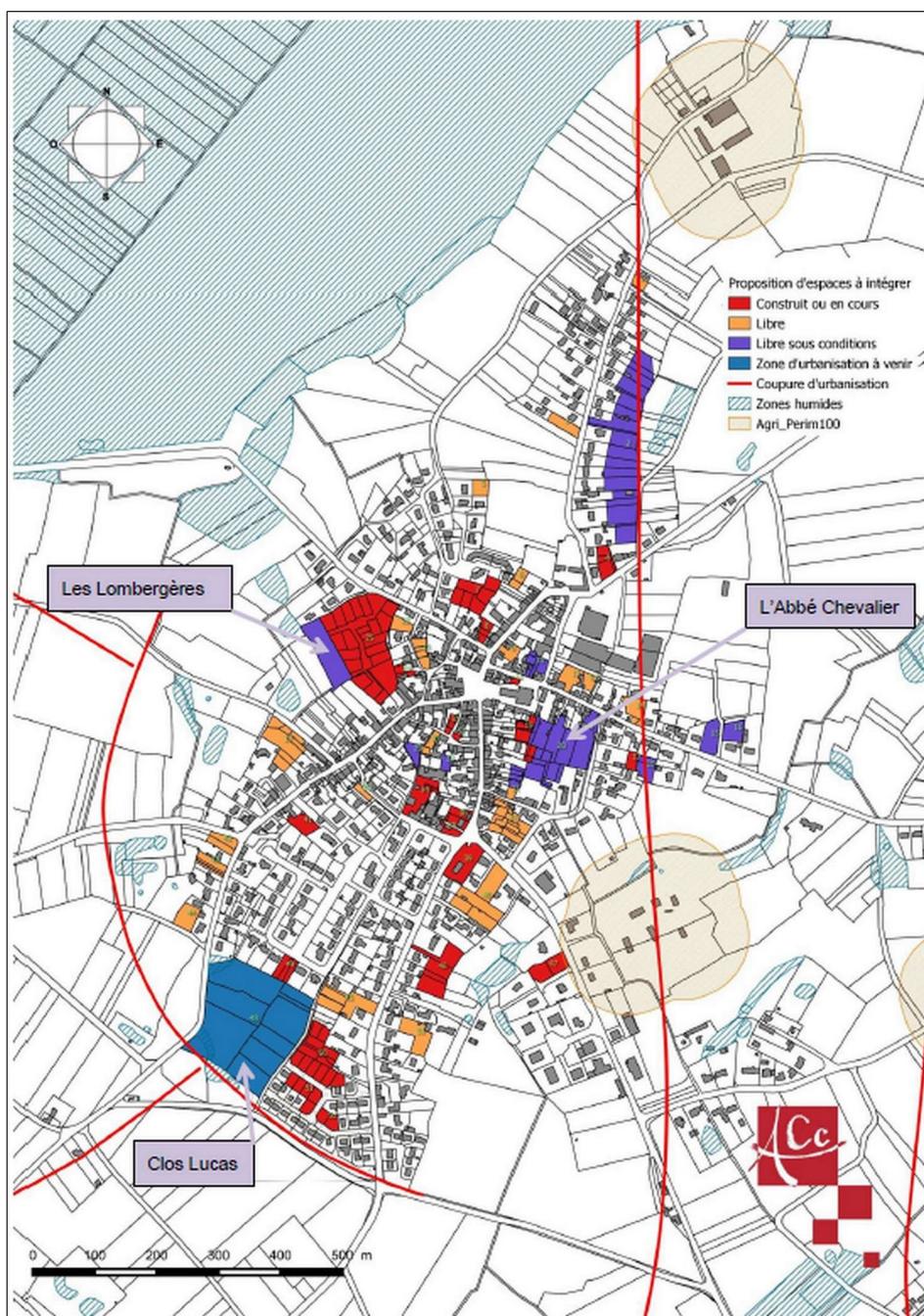
10 Après élimination des habitations insalubres et celles déjà en cours de réhabilitation.

11 Le secteur de l'Abbé Chevalier correspond à une ancienne association foncière urbaine libre (AFUL) qui n'a jamais abouti. Une AFUL est une catégorie d'associations syndicales libres adaptées au milieu urbain qui permet à un groupe de propriétaires d'un ensemble immobilier de gérer les parties communes ou de réaliser des travaux.

une zone 2AU. Elle vise la construction de 54 à 57 logements à court et moyen termes. L'OAP Les Lombergères est intégralement en secteur 1AU et occupe une surface de 0,37 ha où seront construits entre 6 et 8 logements. Son urbanisation est prévue à court et moyen termes.

Le rapport de présentation évoque à plusieurs reprises que le projet de PLU s'applique au niveau du bourg au sein de la partie agglomérée de ce dernier. Cette approche est abusive dans la mesure où les trois secteurs d'OAP concerne des espaces non urbanisés dont deux, le Clos Lucas et Les Lombergères sont incontestablement des extensions. Bien qu'en secteur AU, le secteur de L'Abbé Chevalier est relativement intégré dans l'enveloppe urbaine du bourg.

La MRAe recommande que le rapport de présentation explicite le statut de l'OAP sur le secteur de l'Abbé Chevalier au sein du PLU.



Rapport de présentation – Les secteurs d'urbanisation, page 130

2.4 Incidences notables probables, évaluation des incidences Natura 2000 et mesures pour éviter, réduire et compenser les conséquences dommageables du projet de révision du plan local d'urbanisme de Saint-Lumine-de-Coutais

La présence conjointe des protections liées à la loi Littoral et de la prise en compte des espaces Natura 2000 dans l'application du PLU contribue à contenir le développement de la commune dans et autour du bourg. De fait, l'urbanisation est tenue à distance des secteurs Natura 2000. De manière plus précise, les dispositions réglementaires (zonage Nr) appliquées aux espaces Natura 2000 au sein du projet de révision du PLU apportent une protection satisfaisante sur ces zones. Ainsi, les articles 1 et 2 relatifs à la zone Nr ont été remaniés de manière à renforcer les restrictions concernant l'occupation des sols. De plus, les espaces classés en A aux abords du site Natura 2000 font l'objet d'un règlement qui encadre les usages et les occupations du sol de manière à éviter les incidences négatives sur les milieux.

2.5 Dispositif de suivi des effets du projet de révision du plan local d'urbanisme de Saint-Lumine-de-Coutais sur l'environnement

Le rapport présente sept d'indicateurs de suivi de la réalisation du PLU qui couvrent certains objectifs du document et un indicateur regroupant les zones humides et les espaces boisés. De plus, au-delà des indicateurs, il est attendu que le rapport présente les modalités (organisation, moyens, compétences) relatives au suivi de la mise en œuvre des dispositions du PLU afin, d'une part, de suivre leur réalisation par rapport aux enjeux environnementaux concernés et, le cas échéant, de permettre à la collectivité d'apporter les mesures correctives.

La MRAe recommande de préciser et de compléter le dispositif de suivi de la mise en œuvre de son PLU en indiquant ses modalités.

2.6 Résumé non technique

Le résumé non-technique permet de prendre connaissance de manière synthétique les enjeux du territoire et les grandes lignes du projet de PLU. Il devra être complété afin de prendre en compte les recommandations du présent avis sur l'évaluation environnementale

3. Prise en compte de l'environnement par le projet de révision du plan local d'urbanisme de Saint-Lumine-de-Coutais

3.1 Organisation spatiale et consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers

S'appuyant sur les données publiques¹² de consommation d'espaces naturels et agricoles, le rapport indique qu'entre le 1^{er} janvier 2011 et le 31 décembre 2020, la commune a consommé 14 ha. Le détail des destinations (habitat, activités, équipements) n'est cependant pas fourni. Le respect de la trajectoire de la loi du 22 août 2021 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 2022-2031 par une

12 <https://mondiagartif.beta.gouv.fr>. Les données de consommation d'ENAF produites par l'outil ZAN 44 sont identiques.

consommation totale d'espace observée à l'échelle nationale inférieure à la moitié de celle observée sur les dix années précédentes. Pour être compatible avec cette trajectoire de sobriété foncière, le projet de révision du PLU de Saint-Lumine-de-Coutais se fixe comme objectif de ne pas consommer plus de 7 ha entre 2021 et le 1^{er} janvier 2031 soit 0,7 ha/an. Le rapport cite les 3,9 ha prévus par le projet de révision du PLU pour souligner que le projet est nettement en dessous des objectifs nationaux. Or le rapport n'intègre pas dans sa consommation les surfaces qui ont été consommées depuis 2021. Les données publiques indiquent que 5,12 ha et 0,51 ha ont été consommés en 2021 et en 2022. Sur la base de ces chiffres, le projet de PLU consommerait 9,53 ha d'ici 2030 ce qui est au-dessus des objectifs de réduction de consommation d'ENAF. Il convient également d'examiner ce qui a été consommé en 2023 et 2024.

La MRAe recommande :

- **de détailler par destination, la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers entre 2011 et 2020 ;**
- **d'intégrer la consommation d'espace réalisée entre 2021 et 2024 dans les objectifs de consommation entre 2021 et 2031 et de présenter sur cette base la façon dont le PLU s'inscrit ou non dans les objectifs nationaux de sobriété foncière.**

3.2 Préservation des patrimoines naturel et bâti

3.2.1 Biodiversité, zones humides

Sur la base de l'inventaire des haies réalisé en 2022 et 2023, 48,4 km des haies catégorisées « importantes » sont classées en espaces boisés classés et 59,2 km des haies catégorisées « secondaires » sont classées en espaces boisés remarquables¹³. 2,58 ha de boisements humides sont protégés à travers l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme. De même, 96 arbres dont l'intérêt a été reconnu lors de l'inventaire bénéficieront d'une protection au PLU en tant qu'espaces boisés remarquables. Si ces éléments doivent être réduits ou détruits, une autorisation préalable doit être accordée et une compensation équivalente au linéaire ou à la surface détruite doit être mise en œuvre. Outre ces protections, le projet de PLU identifie et protège dans les règlements graphique et écrit les haies, les arbres isolés et les boisements à travers les articles L.113-1 et L.151-23 du code de l'urbanisme. Le corridor écologique qui relie le réservoir de biodiversité au niveau de la forêt de Machecoul au sud de la commune et celui du lac de Grand-Lieu est protégé en zone naturelle N et agricole A. De même, une coulée verte qui traverse la partie sud-est du bourg est classée en zone N afin de protéger cette continuité partiellement dégradée.

Concernant les zones humides, les mares, les plans d'eau sont classés selon leurs fonctionnalités : les zones humides à « forte naturalité » sont prévues d'être classées en zone naturelle N dans le règlement graphique du PLU alors que celles à vocation « plus agricole » en zone agricole A. Les zones humides en bordure de mares ou de plans d'eau ainsi que les zones humides associées sont classées en zones A et N du règlement graphique du PLU en fonction de leurs usages actuels. Les zones humides sont représentées par une trame dédiée au règlement graphique et protégées à

13 Relevant de l'article L113-1 du code de l'urbanisme, le régime de protection des espaces boisés classés (EBC) est plus fort que celui lié aux espaces boisés remarquables (EBR) qui relèvent des articles L 151-19 et L 151-23 du même code : les EBC bénéficient notamment d'une interdiction stricte de défrichement contrairement aux EBR qui ne peuvent faire l'objet d'un refus d'autorisation de défrichement au titre du Code de l'urbanisme.

travers l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme. Aucune zone humide ne se situe en zone U ou AU du PLU. L'évaluation environnementale n'apporte cependant pas de précision sur ce que recouvrent les notions de « forte naturalité » ou la définition de la vocation ou de l'usage des zones humides, des plans d'eau et des mares.

Les trois OAP sectorielles identifient les éléments comme les haies, les arbres ou les zones humides présentes. Le secteur du Clos Lucas comprend ainsi en bordure sud et nord des zones humides identifiées dans l'OAP et classées en zone N dans le règlement graphique.

La MRAe recommande que le rapport de présentation explicite les critères de classement de la valeur des zones humides et leur contexte d'usage.

3.2.2 Sites, paysages et patrimoine

En les intégrant dans le zonage Nr, le PLU permet de préserver les paysages de marais. Les protections de la loi Littoral dont notamment les coupures d'urbanisation concourent également à préserver le paysage agricole bocager.

La protection des haies et des éléments boisés évoquée précédemment contribue à préserver le maillage bocager comme élément du paysage. Pour les opérations de plus de 5 lots, 30 % de la surface totale d'opération (voirie comprise) doivent être traités en espaces communs dont la moitié en espaces d'agrément.

3.2.3 Ressource en eau, aspects qualitatifs et quantitatifs

La zone U est divisée en trois sous-zones U1, U2, U3 qui correspondent aux différentes zones du schéma d'assainissement des eaux pluviales en cours de réalisation. Un coefficient d'imperméabilisation spécifique est appliqué à chacune d'entre elles afin d'adapter la gestion des eaux pluviales au contexte urbain : plus permissif en cœur de bourg et zone plus dense (U1) avec un coefficient d'imperméabilisation maximum de 80 % de la surface au sol, plus contraignant en zone U2 d'urbanisation récente avec un coefficient de 40 % maximum et moins contraignant sur la petite portion de zone U3 avec un coefficient de 70 %. Les OAP rappellent que les modalités de gestion des eaux pluviales doivent maintenir les axes d'écoulements naturels et respecter les prescriptions du zonage de gestion des eaux pluviales. Les OAP sectorielles fixent ainsi un seuil maximal d'imperméabilisation de 60 % et prévoient plusieurs dispositions concernant les dispositifs de gestion des eaux pluviales qui doivent privilégier systématiquement l'infiltration avec recours à des techniques alternatives ou douces (excluant la réalisation de bassins « trous » ou non intégrés à l'environnement), sans plus de précision. Toujours pour favoriser l'infiltration des eaux à la parcelle, il est par ailleurs demandé que chaque nouvelle construction ou aménagement soit dotée d'un système de collecte et de gestion des eaux pluviales à la parcelle, sans rejet au réseau d'assainissement collectif des eaux usées.

Les dispositions prévues concernant la gestion des eaux pluviales et des eaux usées doivent contribuer à préserver la qualité des eaux rejetées dans les cours d'eau et les milieux naturels en aval des marais où se situent les habitats d'intérêts communautaires Natura 2000 ainsi que les espaces remarquables du littoral.

3.3 Prise en compte des risques et limitation des nuisances

Le secteur Nr appliqué sur les zones de marais intègre la limite de la zone inondable lie à la montée des eaux du Lac de Grand-Lieu en période hivernale. D'autre part, les dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales (infiltration, rétention à l'échelle du site ou de la parcelle) sont destinées à réduire les ruissellements en aval. Les prescriptions relatives à la gestion des eaux pluviales dans les différents secteurs s'appuient sur des événements pluvieux avec des périodes de retour de 30 ans.

3.4 Contribution au changement climatique, énergie et mobilité

Malgré une forte dépendance à l'automobile, les mobilités faiblement carbonées sont prises en compte dans le projet de PLU de manière globale suite à la réalisation d'un schéma communal de planification des modes doux matérialisé à travers une OAP thématique spécifique qui organise un maillage de liaisons douces entre le bourg et un certain nombre de hameaux de la commune. La commune ne dispose pas d'aire de co-voiturage. Une réflexion serait actuellement menée pour en réaliser une à l'intersection de la RD61 et de la RD64.

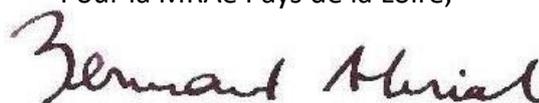
En concentrant l'urbanisation par densification et renouvellement urbain sur le bourg qui est doté d'équipements, de commerces et de services permettant de satisfaire un certain nombre de besoins quotidiens, le projet favorise les mobilités actives sur de courtes distances.

Le projet de PLU est peu exigeant concernant les performances énergétiques attendues des nouvelles constructions. Aucun élément concernant la sobriété énergétique des projets d'urbanisation couverts par les OAP n'est apporté. La collectivité ne s'est pas saisie, notamment dans les OAP, 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. Un rappel des exigences imposées depuis le 1er janvier 2022 pour les logements par la réglementation environnementale dite « RE 2020 » peut être également apporté dans les OAP.

La MRAe recommande que le règlement du projet de PLU et ses OAP intègrent des dispositions en faveur des objectifs de performance énergétique des bâtiments et de production comme d'utilisation des énergies renouvelables.

Nantes, le 6 février 2025

Pour la MRAe Pays de la Loire,



Bernard Abrial