



COMMUNE DE SAINTE-PAZANNE

Département de la Loire Atlantique

Plan Local d'Urbanisme

Auto-évaluation

Modification simplifiée n°2



Produit par le service mutualisé ingénierie territoriale sur les documents d'urbanisme

Analyse des incidences du projet sur l'environnement

La présente modification simplifiée n°2 du PLU de Sainte-Pazanne s'inscrit dans les orientations générales du PADD et ne modifie pas l'économie générale du PLU.

Les éventuelles incidences du projet de modification simplifiée doivent être appréciées et précisées selon la nature, les caractéristiques et la portée des évolutions apportées au PLU et au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

1. Les principaux éléments de contexte environnemental

La commune de Sainte-Pazanne est concernée directement ou indirectement par différents niveaux de protection environnementale. **Les secteurs à vocation économiques et notamment la zone de Beausoleil Nord, principalement impactée par la modification simplifiée, se situent en dehors de ces espaces protégés.**



Figure 5 : Localisation de la zone de Beausoleil Nord vis-à-vis des espaces faisant l'objet d'une protection institutionnelle

La commune de Sainte-Pazanne n'est pas directement concernée par un site Natura 2000. Le site environnemental le plus proche de la zone de Beausoleil Nord, correspondant à la réserve naturelle régionale du lac de Grand Lieu (également protégée au titre des sites Natura 2000, des espaces naturels sensibles et d'une ZNIEFF de type I), est situé à environ 4 km de la zone.

Compte-tenu de l'éloignement relatif et des objets de la modification simplifiée, la procédure s'avère sans impact sur cet espace à fort enjeu environnemental.

La commune est en revanche concernée par une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de type II (n°520616262) « Vallée et marais du Tenu en amont de Saint-Mars-de-Coutais ».

Cette ZNIEFF représente une vallée marécageuse dans sa partie aval et bordée et coteaux boisés et de bocage dans sa partie amont. Cette zone abrite une intéressante diversité floristique avec entre autres la présence de quelques plantes rares dans la région des Pays de la Loire. Cette rivière abrite aussi une bonne diversité d'Odonates dont quelques espèces rares, ainsi qu'un poisson rare dans la région.

En son point le plus proche, la zone de Beausoleil Nord se situe à 375 m de cette ZNIEFF de type II. Il est rappelé que, dans son avis en date du 13 mars 2019, l'autorité environnementale a considéré que les zones ouvertes à l'urbanisation n'interfèrent pas avec cette ZNIEFF de type II.

En complément, la commune est concernée par une qualité paysagère liée au maintien de la trame bocagère et à la présence des cours d'eau et zones humides associées. En particulier, la commune de Sainte-Pazanne fait partie de l'unité paysagère du plateau bocager méridional selon l'Atlas des paysages de Loire-Atlantique (DREAL, Vu d'Ici, Agence Rousseau, Althis - 2011) qui, malgré son identité marquée, est l'objet de mutations qui font évoluer fondamentalement ses caractères au profit des unités voisines.

Sur la base des différents inventaires réalisés, le PLU protège ces différents espaces. A ce titre, l'autorité environnementale a notamment considéré dans son avis du 13 mars 2019 que les zones humides sont identifiées par un tramage idoine et font l'objet de protection.

2. Analyse des incidences sur l'environnement

L'objet de la modification simplifiée du PLU concerne des secteurs déjà urbanisés ou ouverts à l'urbanisation, sur des espaces bâtis et non bâtis concernés par des orientations d'aménagement et de programmation. Les évolutions apportées ont surtout pour objet de renforcer les possibilités d'optimisation et de sobriété foncière imposés dans le cadre de la trajectoire ZAN, tout en garantissant un équilibre paysager.

L'objet n°3, relatif aux bandeaux de toiture, constitue un ajustement rédactionnel qui ne vient pas modifier profondément les possibilités d'aménagement sur les zones d'activités économiques. Ce point est donc considéré comme sans incidence sur l'environnement.

Par conséquent, il a été regardé les impacts environnementaux des autres évolutions envisagées par rapport au PLU actuellement en vigueur.

Sols et artificialisation

Concernant les zones d'activités économiques, le projet de modification simplifiée vient renforcer les dispositions en matière de densification prises par la commune pour permettre de s'inscrire dans la trajectoire ZAN, en accord avec la stratégie de développement économique de l'agglomération récemment adoptée. En particulier, la modification des règles d'implantation des constructions vient réduire les marges de recul ou de retrait imposées pour permettre d'optimiser l'utilisation du foncier d'un secteur déjà constructible, et ainsi d'éviter la consommation d'espaces supplémentaires pour un accueil équivalent d'activités économiques. Cette recherche d'optimisation foncière est également vrai sur les zones dédiées aux équipements publics.

Il est rappelé que les zones d'activités économiques font l'objet d'un coefficient d'espaces non-imperméabilisés de 10% à respecter, permettant ainsi de garantir le maintien d'une partie de pleine terre, quand bien même les espaces de recul et de retrait ont été réduits. Ainsi, il est précisé que la

nouvelle rédaction permet de ventiler différemment ces espaces de pleine terre, en fonction des besoins des projets et des configurations de chaque entité foncière.

En complément, il est également rappelé qu'il y a une obligation d'un traitement paysager à dominante végétale dans les espaces libres de constructions, notamment les marges de recul restantes, imposant également une limitation, de fait, de l'imperméabilisation.

Enfin, avec les nouvelles règles sur les hauteurs des constructions, le nouveau PLU incite à un développement des activités économiques de manière plus verticales, au profit d'un maintien privilégié d'espaces non-imperméabilisés.

En parallèle, avec l'ajustement de la définition sur les annexes, la commune clarifie l'application d'une règle visant notamment à lutter contre les dérives qui peuvent être constatées autour de l'interprétation de la définition des annexes, dans l'objectif d'éviter une artificialisation accrue aux alentours des bâtis isolés dans le tissu agricole.

En conséquence, le projet de modification simplifiée permet de réduire les impacts potentiels sur les sols et l'artificialisation, par rapport à la situation initiale du PLU avant la modification simplifiée.

Milieu naturel, biodiversité et ressource en eau

Les dispositions préexistantes permettant d'assurer une bonne prise en compte des milieux naturels, de la biodiversité et de la ressource en eau (zones humides et haies protégées, coefficient de non-imperméabilisation, etc.) n'ont pas été modifiées.

Ainsi, au regard des objets poursuivis, la procédure de modification simplifiée n'entraîne pas de changement de la situation par rapport à l'état initial du PLU avant la modification simplifiée.

Paysage et patrimoine

La modification simplifiée porte une attention particulière au volet paysager au regard des évolutions des règles de hauteur des constructions en entrée de ville sur le secteur de Beausoleil Nord. Par cohérence urbaine avec les règles applicables sur Beausoleil Sud, il a notamment été prévu une augmentation progressive des hauteurs autorisées avec une marge de recul adaptée.

Une précaution a été prise pour pouvoir imposer aux porteurs de projets des hauteurs moindres afin de préserver la vue sur l'église depuis la route départementale, constituant un point de repère structurant dans le paysage. Il convient de rappeler que le PLU ne régit aujourd'hui pas la hauteur des constructions de ce secteur. Ainsi, une meilleure préservation de ce cône de vue est assurée.

Par ailleurs, les dispositions de l'OAP E2 du PLU en vigueur et le règlement écrit préconisent le traitement paysager des marges de recul inconstructibles le long de la RD 758 avec la mise en valeur de l'effet vitrine pour soigner le traitement architectural des bâtiments et leurs abords avec un caractère « naturel » prédominant. L'OAP préconise également de préserver ou planter des haies végétales et arbres, encadre l'aménagement des espaces de stationnement et interdit tout dépôt de matériel et de matériaux au sein de ces bandes de recul le long de la RD 758.

En complément, la suppression sur la règle des bandeaux de toiture permettra une meilleure intégration paysagère des constructions, en cohérence architecturale avec les nouveaux modes constructifs qui existent.

Ainsi, le projet de modification simplifiée permet de limiter les impacts potentiels des futures constructions sur le paysage et le patrimoine, par rapport aux règles précédemment applicables.

Déchets, risques et nuisances, air, énergie et climat

Les dispositions préexistantes permettant d'assurer une bonne prise en compte des déchets, risques et nuisances, air, énergie et climat n'ont pas été modifiées.

Ainsi, au regard des objets poursuivis, la procédure de modification simplifiée n'entraîne pas de changement de la situation par rapport à l'état initial du PLU avant la modification simplifiée.

Population

La modification simplifiée n'entraîne pas de changement de l'évolution démographique par rapport à l'état initial du PLU avant cette procédure. Elle doit toutefois permettre un développement des activités économiques existantes et l'accueil de nouvelles activités, permettant ainsi un développement des emplois locaux, en accord avec les orientations déjà prévues par ailleurs dans le PLU.

3. Conclusion sur les incidences sur l'environnement

Les évolutions proposées dans le cadre de la présente modification simplifiée ne semblent pas avoir d'impacts négatifs sur l'environnement. Au contraire, l'ensemble des modifications viennent renforcer les mesures prises en faveur des objectifs de sobriété foncière fixés par la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et déployé dans le cadre de la stratégie intercommunale de développement économique.

Les éléments de modification ont été intégrés les enjeux de préservation du patrimoine paysager et bâti.

En conséquence, le projet de modification simplifiée du PLU n'est pas de nature à porter atteinte à l'environnement.