PLAN LOCAL D'URBANISME

LES MOUTIERS-EN-RETZ

Plan de la ZAC et dossier de création

DEPARTEMENT DE LOIRE ATLANTIQUE

COMMUNE DES MOUTIERS

Z.A.C. du QUARTIER du DIABLE

DOSSIER DE CREATION

ETUDE D'IMPACT

ATELIER D'URBANISME ET D'ARCHITECTURE - J.CHEVALIER
32, rue Clémence Royer - 44100 NANTES - Tél. 02.51.84.11.68.

DATE : DECEMBRE 2005

SOMMAIRE

I - PRESENTATION 1

II - ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT 3

A - CARACTERISTIQUES PHYSIQUES DU SITE 3
1- Climat 3
2- Géologie 5
3- Relief 7
4- Hydrographie 9

B - LE MILIEU NATUREL 11
1- Flore et végétation 11
2- Faune 15
3- Intérêt et sensibilité écologiques des milieux 15

C - LE MILIEU HUMAIN 16
1- Evolution démographique 16
2- Evolution résidentielle 17
3- Urbanisation 19
4- Equipements existants 20
5- Réseaux et voirie 22
6- Documents d'urbanisme 23
7- Situation foncière 27
8- Nuisances - Servitudes 29
9-Agriculture 29

D - PAYSAGE 30

III - EFFETS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT 37
A - PRESENTATION DU PROGRAMME 37
B - EFFETS SUR LE MILIEU PHYSIQUE 41
C - EFFETS SUR LE MILIEU NATUREL 42
D - EFFETS SUR LE MILIEU HUMAIN 43
E - EFFETS SUR LE PAYSAGE 45

IV - RAISONS DU CHOIX DU PARTI RETENU 46

A - DU POINT DE VUE DE L'URBANISME 46
B - DU POINT DE VUE DE L'ENVIRONNEMENT 48

V - MESURES DE REDUCTION DES IMPACTS ET MESURES COMPENSATOIRES 49

A - CLIMAT 49
B - RELIEF-HYDROGRAPHIE 49
C - FLORE-VEGETATION 50
D - FAUNE 50
E -POPULATION - EQUIPEMENTS 51
F - VOIRIE-CIRCULATION 51
G - NUISANCES SONORES 51
H -PAYSAGE 52
I - EVALUATION DU COUT DES MESURES COMPENSATOIRES 52

VI - ANALYSE DES METHODES UTILISEES 53

VII - RESUME NON TECHNIQUE 54

I - PRESENTATION

La commune des MOUTIERS en RETZ a décidé de maîtriser les formes et le rythme d'urbanisation des secteurs UA, UBa, UBb, NAua, NAub, NAuc, 3 NA situés au nord du bourg, entre la rue de la Source et la rue du Bois des Tréans, sous forme d'une Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.).

Le document d'urbanisme communal a identifié la vocation de ce site, bordant le centre-bourg, à accueillir un projet coordonné de restructuration et de renforcement de l'agglomération.
Afin de répondre de manière sélective à la forte demande de logements et de permettre un développement équilibré de l'agglomération au cours des 15 prochaines années, un programme mixte équipements publics / habitat est envisagé, par phases successives, sur une superficie d'environ 14,40 ha.

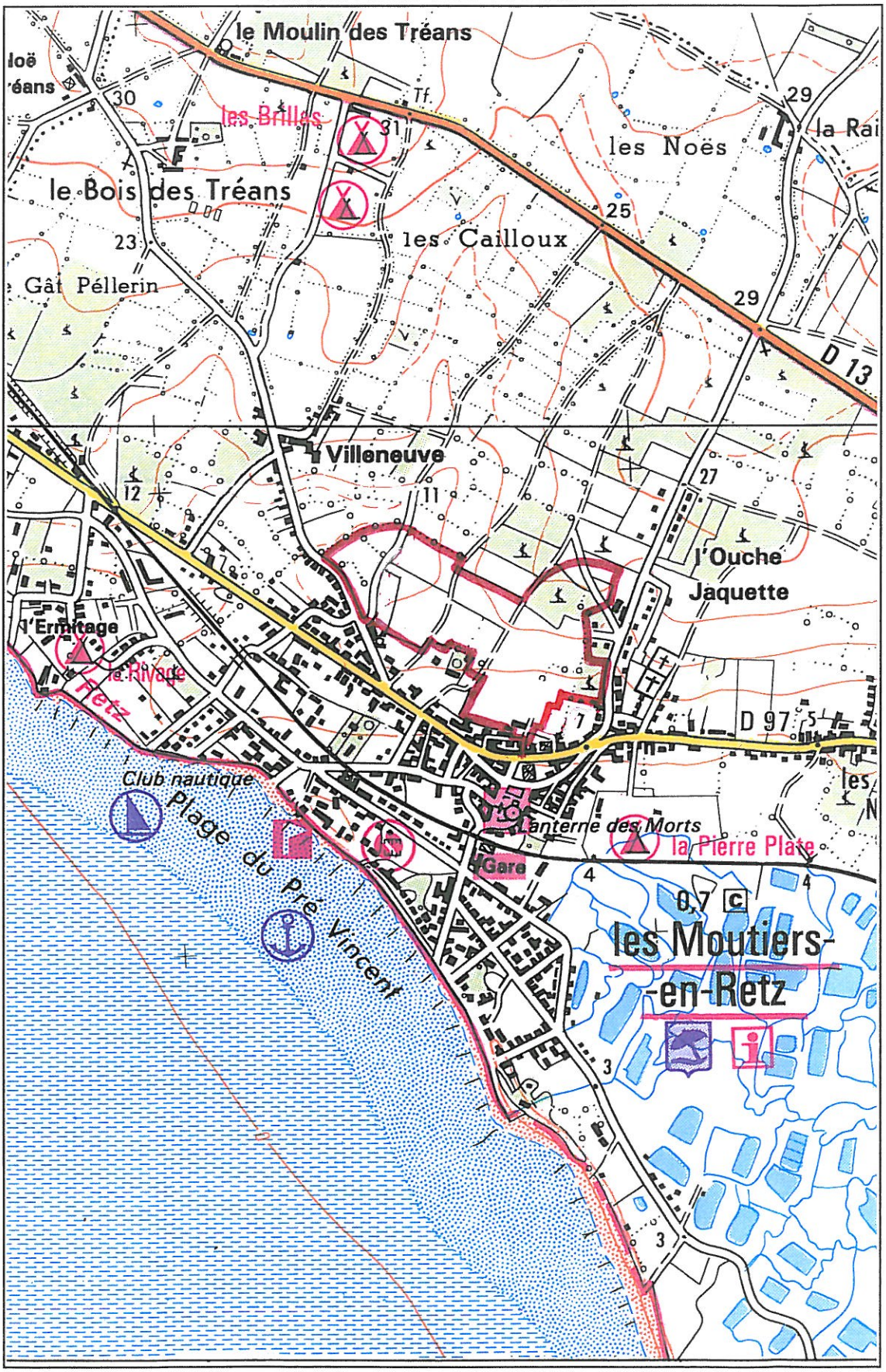
Le programme inclut également des préoccupations d'aménagement complémentaires liées à l'organisation des dessertes et cheminements, à la gestion des eaux superficielles et à la recomposition paysagère de ce secteur d'urbanisation (suivant les orientations fixées par le P.O.S. dans le cadre de la dernière révision).

Le décret n° 2001-261 du 27 mars 2001 modifiant le Code de l'urbanisme précise qu'une **étude d'impact** doit désormais être réalisée en toute circonstance en plus du rapport de présentation.
L'article 2 du décret n°77-1141 du 12 Octobre 1977 (complété par le décret n°93-245 du 25 février 1993), pris pour application de l'article 2 de la loi n°76-629 du 10 Juillet 1976 relative à la protection de la nature, fixe le contenu de l'étude d'impact.

La présente étude comporte six parties :

- L'analyse de l'état initial du site et de son environnement.
- L'analyse de la conception du projet et de ses effets prévisibles, directs et indirects, temporaires et permanents, sur l'environnement.
- Les raisons pour lesquelles le projet présenté a été retenu.
- Les mesures envisagées par le maître d'ouvrage pour supprimer, réduire ou compenser les impacts négatifs du projet sur l'environnement et leur coût.
- L'analyse des méthodes utilisées pour en évaluer les effets.
- Le résumé non technique de l'étude.

SITUATION DE LA Z.A.C.



Extrait de la carte IGN 1123 OT agrandie au 1/12 500e

II - ANALYSE DE L'ETAT INITIAL

A - CARACTERISTIQUES PHYSIQUES DU SITE

1- Climat

Les observations météorologiques disponibles proviennent des stations météorologiques de Pornic et Montoir de Bretagne. Elles portent sur des moyennes établies au cours d'une période d'observation de 30 ans (1971-2000).
Le climat de la région, de type océanique, est relativement modéré avec une faible amplitude des températures : la moyenne annuelle des minima mensuels est de 8,9°C, celle des maxima mensuels atteint 16,4°C. Janvier est le mois le plus froid, et Juillet-Aout les plus chauds.

Les précipitations sont modérées : 10 mm ne sont atteint que 20 jours par an. Les relevés moyens font apparaître un total de l'ordre de 695,2 mm par an. Les mois les plus arrosés sont ceux de septembre à février avec un maximum de 82,6 mm en novembre.
Les maximas journaliers enregistrés sont de 45,7 mm le 09.10.87 (avec une hauteur mensuelle de 228,5 mm) et 42,4 mm (le 09.11.1994).

Les vents dominants soufflent d'Ouest à Sud Ouest (secteurs 220, 240, 260, 280 de la rose des vents) avec une fréquence de vents forts importante, et du Nord-Est (secteurs 20, 40, 60, 80). En été, les vents de secteur Ouest et Sud-Ouest dominent largement ; pendant les autres saisons, ce sont les vents de direction Nord-Est qui représentent la plus grande fréquence.

Le site de la Z.A.C est localisé en versant ouest d'une frange de plateau d'orientation Nord/Sud. Les terrains sont donc directement exposés aux vents dominants d'été et la partie haute du plateau est partiellement sous l'influence des vents dominants d'hiver, la partie basse bénéficiant davantage de la protection du relief.
L'impact localisé des haies ou boisements ponctuels tend à créer un micro-climat perturbant ces écoulements. Les rugosités liées aux constructions et plantations des parties urbanisées du bourg jouent dans les zones basses un rôle compensateur. Cependant, la faible amplitude des reliefs concernés limite les effets positifs pouvant en résulter.

ROSE DES VENTS

Montoir-de-Bretagne

janvier 1971 à décembre 2000

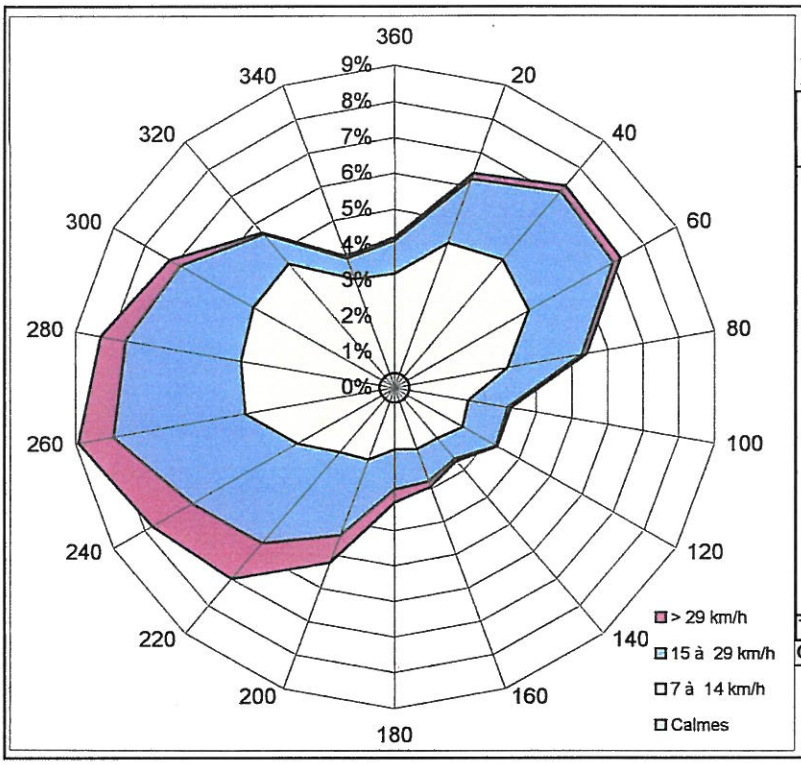


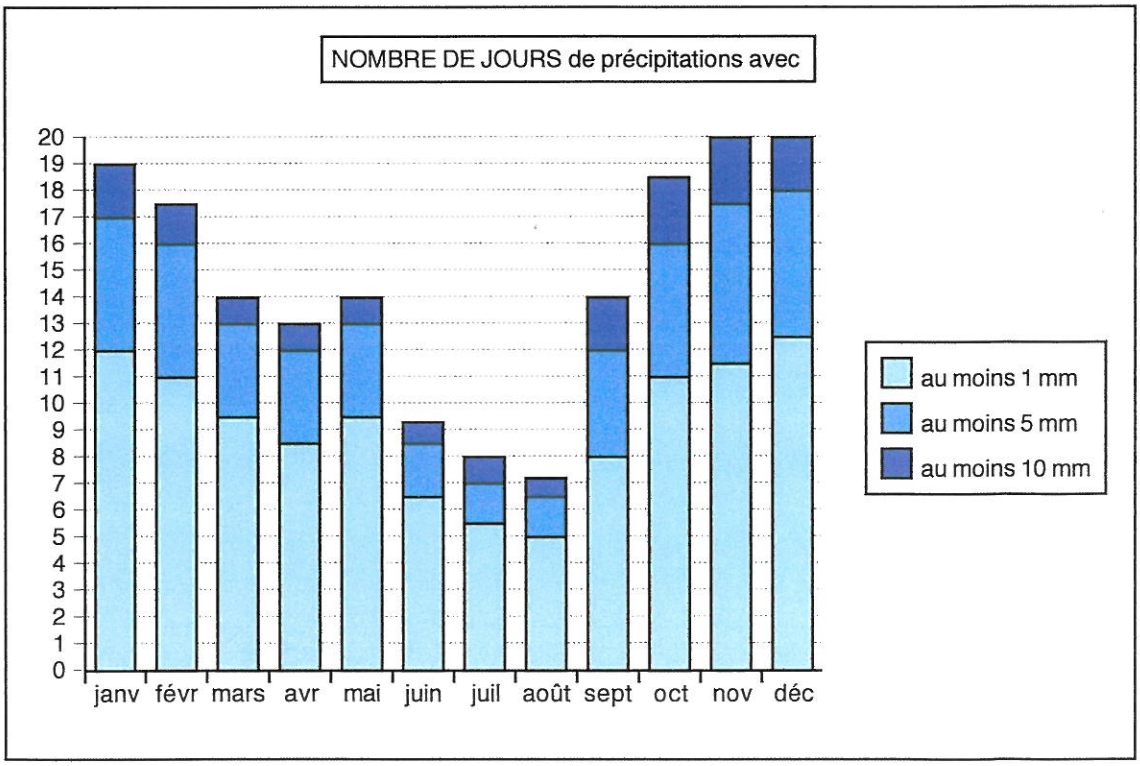
Tableau de répartition
Nombre de cas observés: **87664**
Manquants: **81**

Direction	7 à 14 km/h	15 à 29 km/h	> 29 km/h	Total
20	3.9%	1.9%	0.2%	6.0%
40	4.3%	2.5%	0.2%	7.0%
60	3.9%	2.7%	0.2%	6.8%
80	2.8%	2.1%	0.2%	5.0%
100	1.7%	1.1%	0.1%	2.9%
120	1.8%	1.1%	+	2.9%
140	1.4%	0.8%	0.1%	2.3%
160	1.4%	1.0%	0.2%	2.5%
180	1.3%	1.1%	0.4%	2.8%
200	1.7%	2.3%	0.8%	4.8%
220	1.9%	3.3%	1.3%	6.6%
240	2.7%	3.4%	1.3%	7.3%
260	3.8%	3.7%	1.0%	8.5%
280	3.9%	3.3%	0.7%	7.9%
300	4.1%	2.3%	0.3%	6.8%
320	4.1%	1.1%	0.1%	5.3%
340	2.8%	0.6%	0.1%	3.5%
360	2.8%	0.9%	0.1%	3.8%
Toutes	50.2%	35.1%	7.3%	92.5%
Calmes				7.5%

le signe + indique une fréquence non nulle mais inférieure à 0.05

PLUVIOMETRIE

Pornic



2- Géologie

La zone d'étude se situe dans le contexte général des formations cristallophylliennes du massif Armoricain.

La géologie des Moutiers en Retz se caractérise par la juxtaposition de trois types dominants :

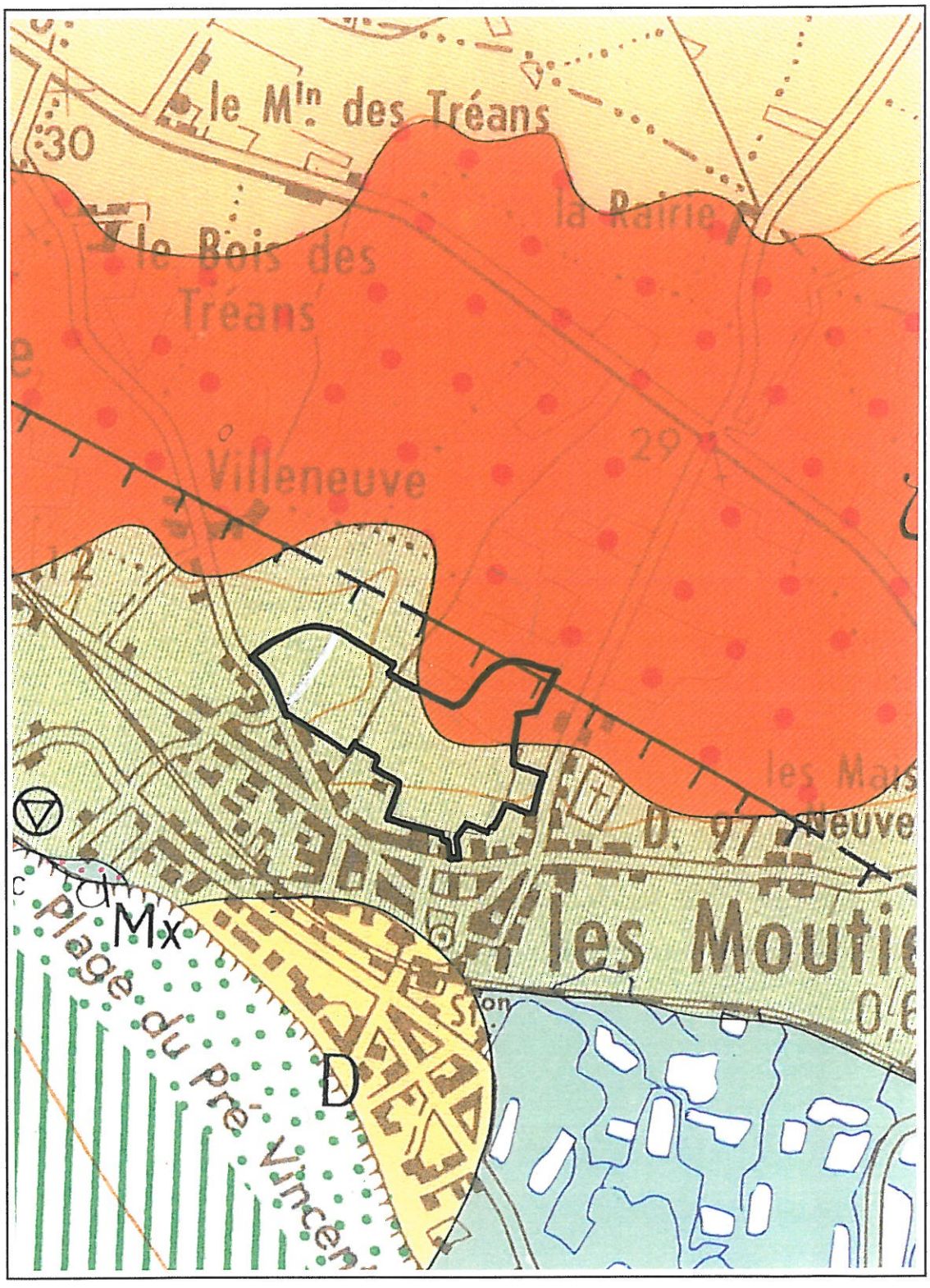
- Au Sud-Est : l'étendue du Marais Breton représentée par du bri (Alluvions marines quaternaires) ;
- Au Sud-Ouest : la Zone côtière sur terrain tertiaire marin représenté par des sables et graviers. Il s'agit d'une bande étroite parallèle à la côte avec accumulation localisée de sables dunaires récents ;
- Au Nord : le Bocage situé sur une zone métamorphique formant le socle géologique des Moutiers et constitué de Rhyolites et Méta-Arkoses à Muscovite ("porphyroïdes").

Au niveau du versant de plateau où est localisé le projet, ces formations sont recouvertes par des Colluvions d'une épaisseur de 0,5 à 1 m (parfois 2.
Elles sont issues du transport de matériaux d'érosion par ruissellement depuis les plateaux situés plus haut. Ce sont donc toujours des matériaux locaux où l'on retrouve des fragments de la roche dont ils sont issus (Rhyolites) emballés dans l'argile jaune sableuse provenant de l'altération de la roche mère.

Les formations cristallophylliennes sont, hors failles, jugées imperméables et dépourvues de nappe. Les produits d'altération en dérivant sont de nature argileuse.
Les seules nappes retrouvées sur ce type de sols sont de type nappes perchées. Peu profondes et de faibles volumes, elles correspondent aux excédents d'eau pluviale. Ces nappes sont donc retrouvées exclusivement en période hivernale.

Une ligne de faille longe le versant : il s'agit d'un grand accident tectonique qui s'étend de Machecoul à la Pointe Saint Gildas.

GEOLOGIE



Légende

Rhyolites et Méta-arkoses

Colluvions

Alluvions marines : bri

Sables dunaires récents et actuels

Pliocène marin sableux

Faille

3- Relief

L'agglomération des Moutiers en Retz est située en limite de Marais, de coteau et de Côte, à une altitude comprise entre 3 et 10 mètres.
Le territoire communal culmine à 39 mètres d'altitude (le Moulin des Tréans), au point haut d'une crête de plateau orientée Nord-Ouest / Sud-Est qui ferme l'anse de Bourgneuf.

Le site de la ZAC s'inscrit dans le contexte du versant de plateau jouxtant le bourg, au Nord-Est. Il s'étage de 7 mètres au niveau du chemin du Diable à près de 22 mètres sur le chemin de Taillemotte.

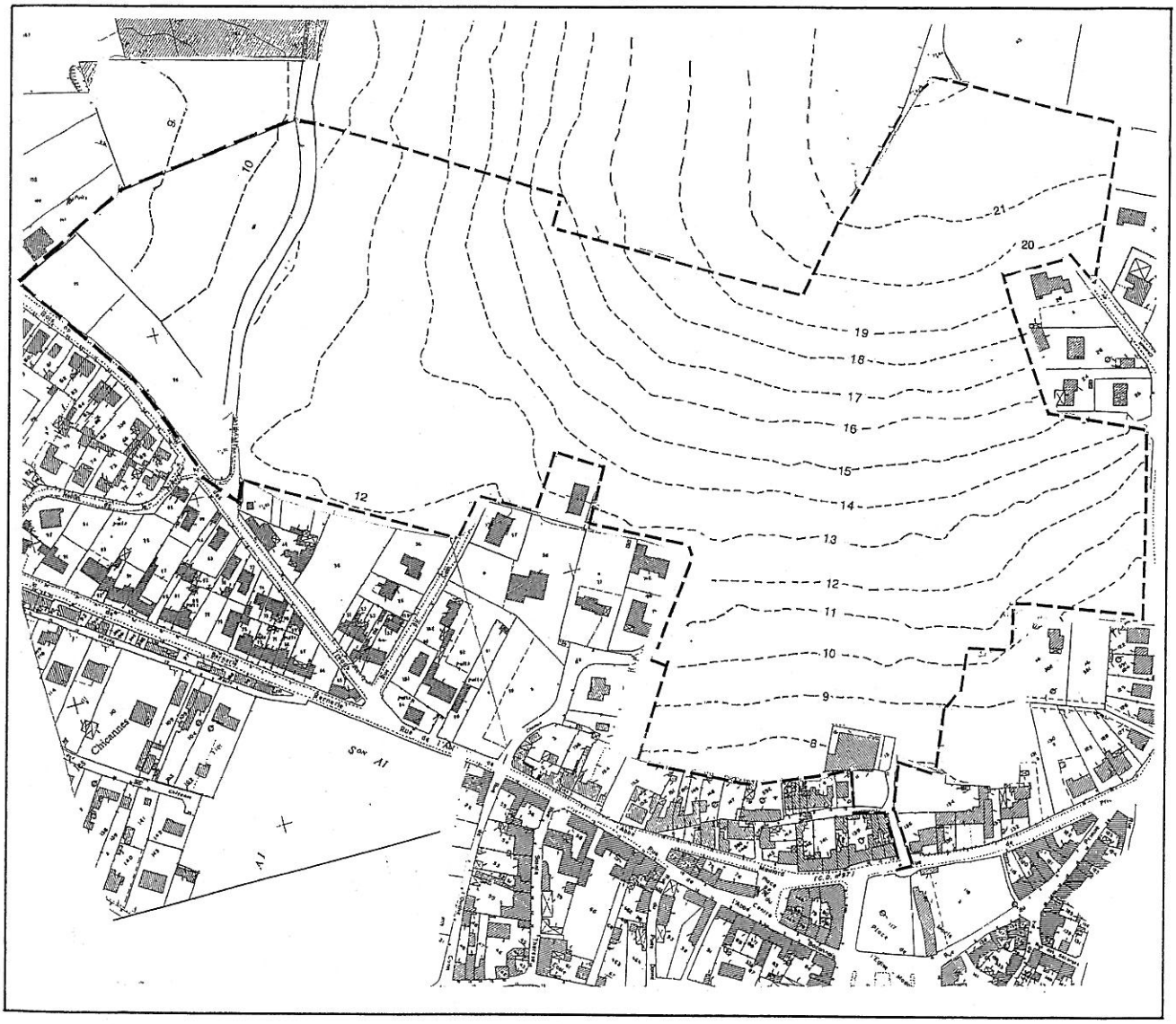
Ce dénivelé maximum de 15 mètres pour un linéaire de 500 mètres révèle une pente moyenne de 3 %, les maximums observés ponctuellement sur les terrains étant d'environ 5 %.

Le modelé des terrains de la ZAC est donc en général modéré, mais il tranche avec les emprises urbanisées du bourg qui occupent principalement les terrains très plats du cordon dunaire, à des cotes inférieures à 5 mètres.
Des extensions se sont cependant développées, de part et d'autre de la rue de la Source, jusqu'aux hauteurs du plateau, à une altitude de 27 mètres.

La conformation générale du versant s'apparente à une croupe, calée entre deux vallonnements correspondant sensiblement, au Sud-Est, au tracé de la rue de la Source et, au Nord-Ouest, au chemin des Perrières (ruisseau du Pontereau).

Les terrains concernés par l'aménagement présentent, à l'Est, un long versant régulier penté vers l'église et, à l'Ouest, un bas de versant penté vers le moulin du Bourg. Le chemin de Taillemotte constitue en partie haute la ligne de séparation de ces deux versants ; plus au Sud, elle s'en écarte vers l'Ouest en direction du chemin du Coin Sarah.

RELIEF



- **Hydrographie**

Le contexte hydrographique local est caractérisé par la proximité du milieu sensible des marais et par les altitudes très basses de l'agglomération, implantée sur des terrains dunaires en contrebas des versants du plateau agricole.
Cette configuration particulière a induit de nombreuses études hydrauliques visant notamment à remédier à des problèmes annuels d'inondation.

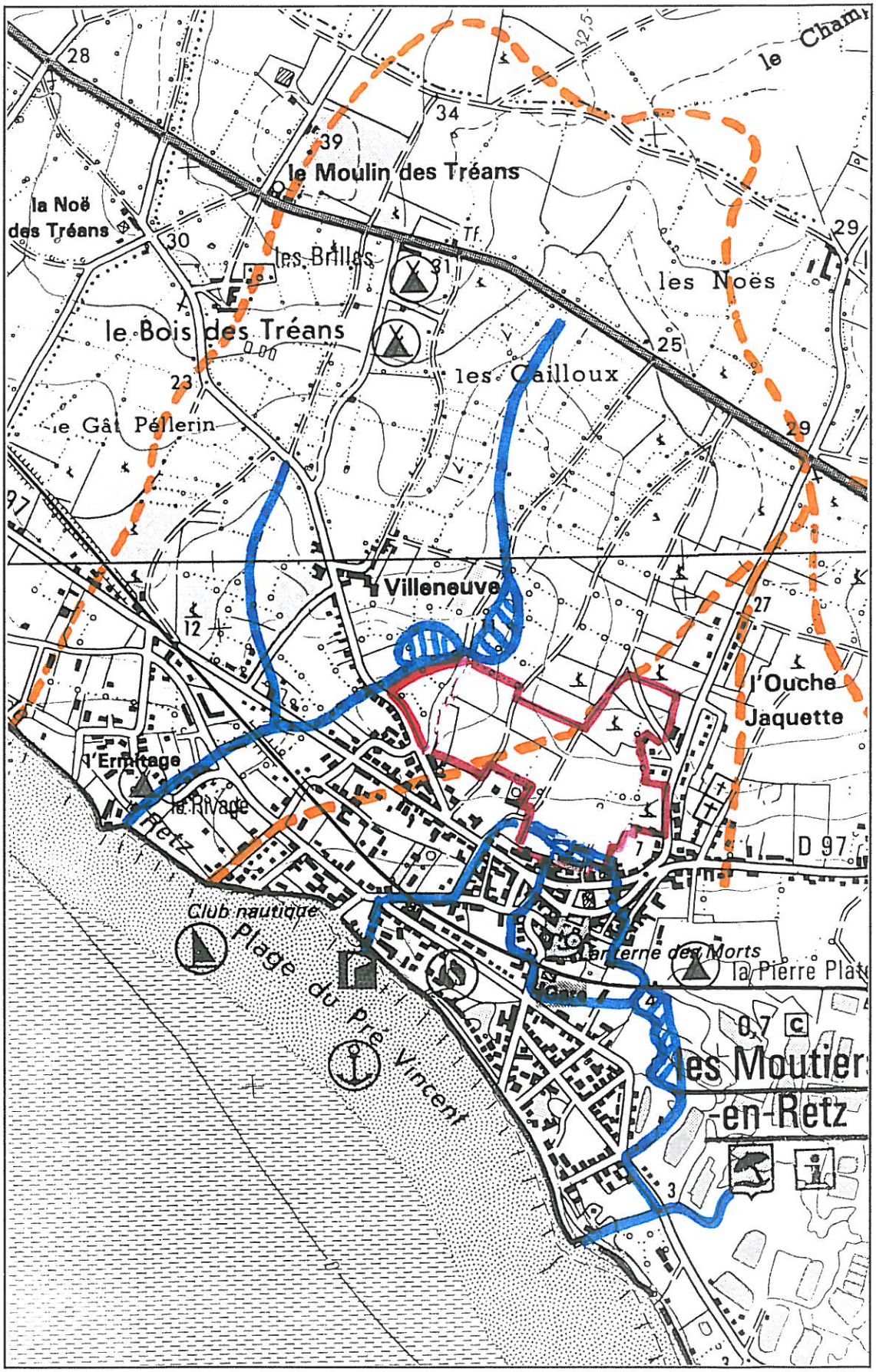
Les terrains de la Z.A.C. se répartissent de façon inégale sur deux bassins versants distincts :
- celui du ruisseau du Pontereau, au nord, vers lequel verse un peu plus du tiers des surfaces à aménager,
- celui du Bourg, au sud, qui draine les deux tiers restant.

Ils se distinguent par des caractéristiques très contrastées :
- Le premier inclut en amont un secteur rural remontant jusqu'à la limite communale, aux abords du Moulin des Tréans et de la Rairie, et, en partie basse, des secteurs urbanisés de la périphérie du bourg.
- Le second se limite en amont aux emprises urbanisées bordant la rue de la Source mais inclut, en partie basse, les secteurs urbains du bourg.

Tous deux sont concernés par des problèmes récurrents d'inondation liés dans ces terrains bas à la conjugaison des phénomènes pluvieux et des amplitudes de marées.
Les études hydrauliques ont conclu à la nécessité de mettre en oeuvre des bassins de rétention des eaux pluviales :
- Aux abords de la déchetterie sur le ruisseau du Pontereau pour tamponner les apports d'eau du secteur rural amont.
- En pied de coteau sur le versant du Bourg pour tamponner les apports d'eau des secteurs à urbaniser.

Dans ce dernier secteur, deux exutoires sont utilisés : celui du Pré-Vincent et celui du Coueff Barreau, en sortie du marais. Comme celui du Pontereau, leur capacité est fortement réduite lors des grandes marées.

HYDROGRAPHIE



B - LE MILIEU NATUREL

1- Patrimoine naturel et végétation

Trois **Z**ones **N**aturelles d'**I**ntérêt **E**cologique **F**aunistique et **F**loristique (Z.N.I.E.F.F.) concernent l'environnement du bourg et de la Z.A.C.

Les Z.N.I.E.F.F. sont un inventaire du patrimoine naturel confié au Muséum National de Paris par le Ministère de l'Environnement. Cet inventaire n'est pas opposable au tiers, mais constitue une information précieuse en terme de contrainte d'environnement qu'il convient d'intégrer en amont des opérations d'aménagement. Elles sont de deux types :

- **les Z.N.I.E.F.F. de type I**, sont des secteurs d'une superficie en général limitée, caractérisés par la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou de milieux rares, remarquables, ou caractéristiques du patrimoine naturel national ou régional. Ces secteurs d'intérêt biologique remarquable sont généralement sensibles à des équipements ou à des transformations même limitées,

- **les Z.N.I.E.F.F. de type II**, sont des grands ensembles naturels, riches et peu modifiés, ou qui offrent des potentialités biologiques importantes. Leurs sensibilité est moins forte que celle des Z.N.I.E.F.F. de type I.

En ZNIEFF de type 1, deux secteurs se distinguent :

1 - la dune du Collet et les transitions vers le marais,

2 - les vasières de la Baie de Bourgneuf.

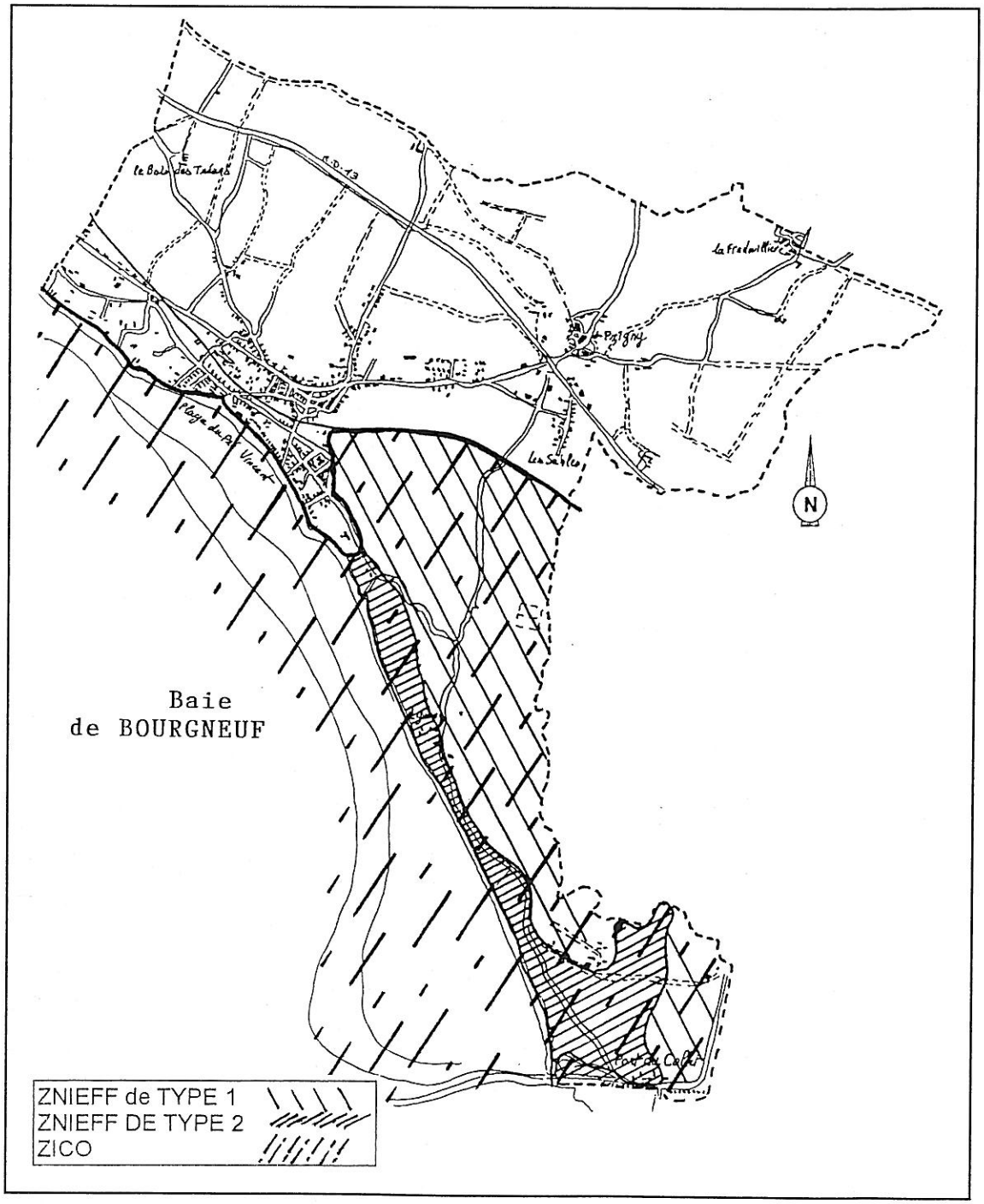
En ZNIEFF de type 2 : zone à l'ouest de Bourgneuf qui couvre la partie Nord du marais. Elle est située entre le Port du Collet et la zone agglomérée, et est limitée par la voie SNCF. Cette zone correspond à l'essentiel de la surface marécageuse.

Le territoire communal qui se situe dans le site du « Marais Breton » (marais de Lyarne, Dune du Collet) contient des sites de zones humides d'importance ornithologique internationale, une végétation diversifiée, un des derniers cordons dunaires non urbanisé, néanmoins menacés par des problèmes d'hydrologie, de tourisme, de culture extensive et de conchyliculture.

La ZICO de la baie de Bourgneuf et du marais Breton qui couvre une superficie de 47 000 ha, concerne le littoral de la commune des Moutiers. Ce site avec ses vasières et ses prés salés, figure parmi les zones d'importance internationale pour l'hivernage et la migration des oiseaux d'eau. C'est aussi une zone d'importance pour la nidification d'espèces remarquables.

DELIMITATION DES ZNIEFF ET ZICO

(source rapport de présentation du POS)



Le site de la Z.A.C. concerne des terrains qui s'inscrivent dans le contexte du vaste plateau agricole bordant au nord les secteurs de marais. Il présente à ce titre un intérêt botanique beaucoup plus restreint.

Les boisements et haies bocagères :

Du fait d'une évolution et parfois d'un abandon des pratiques agricoles dans cet ancien secteur viticole et bocager, il n'existe plus d'organisation végétale vraiment cohérente et significative dans le périmètre de la Z.A.C..
Quelques lignes de haie de qualité inégale subsistent toutefois en partie ouest et sud, bordant parfois les chemins d'exploitation.
Au nord-ouest une parcelle à l'abandon est désormais couverte de friches et l'embroussaillement gagne aussi en surépaisseur des haies résiduelles.
Deux secteurs très ponctuels, à l'ouest et à l'est, présentent des groupes clairsemés de jeunes chênes.
Au centre du secteur NAua, une étroite emprise boisée forme un écran arboré qui se prolonge sur un terrain bâti jusqu'au chemin de Trélebourg. Elle se compose en grande partie de cyprès de Lambert vieillissants, essence par ailleurs mal adaptée au site.

L'environnement immédiat du site est par contre marqué en partie nord par la présence de boisements plus significatifs :

- d'une part en accompagnement des emprises bâties au nord de la R.D. 82, sur la base du maillage bocager très dense, bien conservé sur ces emprises (série du chêne atlantique) et renforcé par les plantations des jardins.

- d'autre part au niveau des boisements du cordon littoral où dominent plutôt des plantations de pins et résineux divers complétés par des friches, taillis ou bosquets de feuillus.

Les champs environnants, qui bordent le site vers l'est, constituent un milieu floristique pauvre soumis à une exploitation en culture et à des traitements réguliers. La suppression du maillage bocager dense y a limité de façon importante les continuités biologiques favorisant la colonisation et la migration des espèces.

COMMUNE des MOUTIERS en RETZ

Zones NAua, NAub, NAuc, 3 NA

Photo aérienne d'ensemble



2- Faune :

Le contexte agricole combiné au trop grand voisinage de l'urbanisation, et à la présence de plusieurs axes routiers créant des coupures avec les terrains libres environnants, limitent la diversité de la faune sur le site.
Les zones de broussailles et de friches et les quelques vestiges de haies sont les lieux de prédilection des espèces représentées parmi lesquelles les oiseaux communs dominent largement.

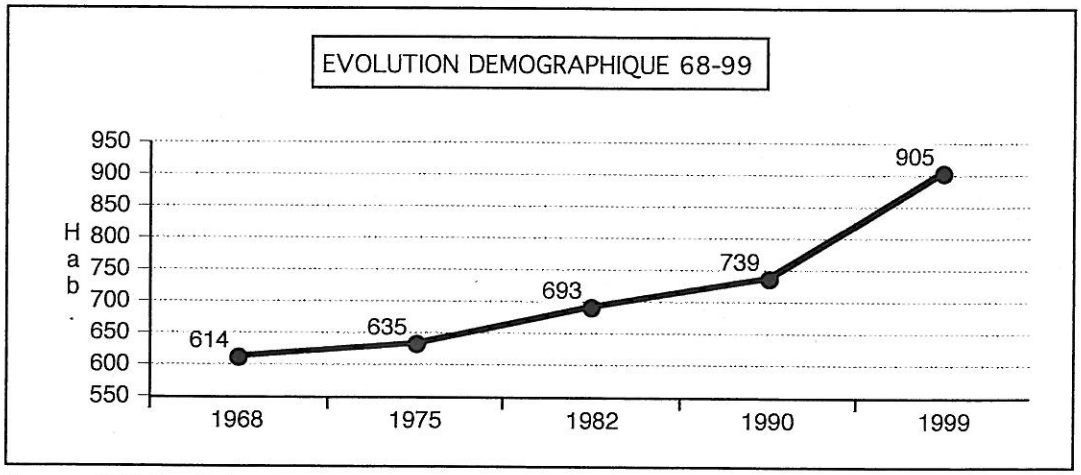
3- Intérêt et sensibilité écologique du milieu

Contrairement à son environnement proche, le site ne présente de ce point de vue aucun caractère particulièrement remarquable. Sur des sols soumis de longue date à l'intervention de l'homme pour des cultures traditionnelles et fourragères, l'intérêt écologique est aujourd'hui très réduit.

C- LE MILIEU HUMAIN

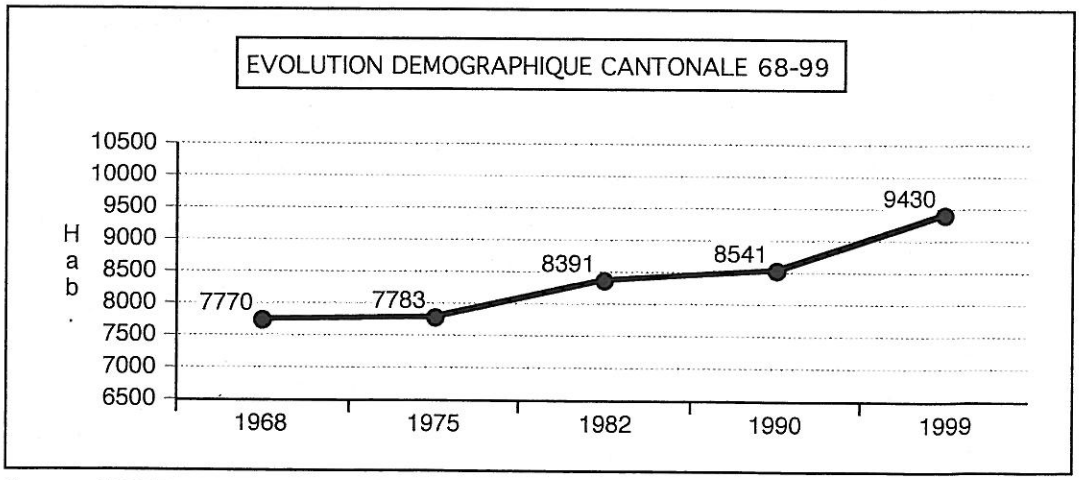
1- Evolution démographique

Après une phase de baisse de population qui s'est achevée à la fin des années 60, la commune des Moutiers en Retz a enregistré un essor démographique régulier jusqu'en 1990. La progression moyenne qui avoisinait 1 % par an sur cette période s'est sensiblement accélérée pendant les années suivantes (+ 2,27 % par an sur la période 1990 - 1999).
Ce chiffre traduit bien le net regain d'attractivité de la commune pour une population résidente, après une période de fort développement touristique.



Source : INSEE - R.G.P.

Le rapport de présentation du POS a souligné le décalage de ces évolutions avec celles observées sur l'ensemble du canton de Bourgneuf, dont la croissance reste beaucoup moins soutenue depuis 1982.



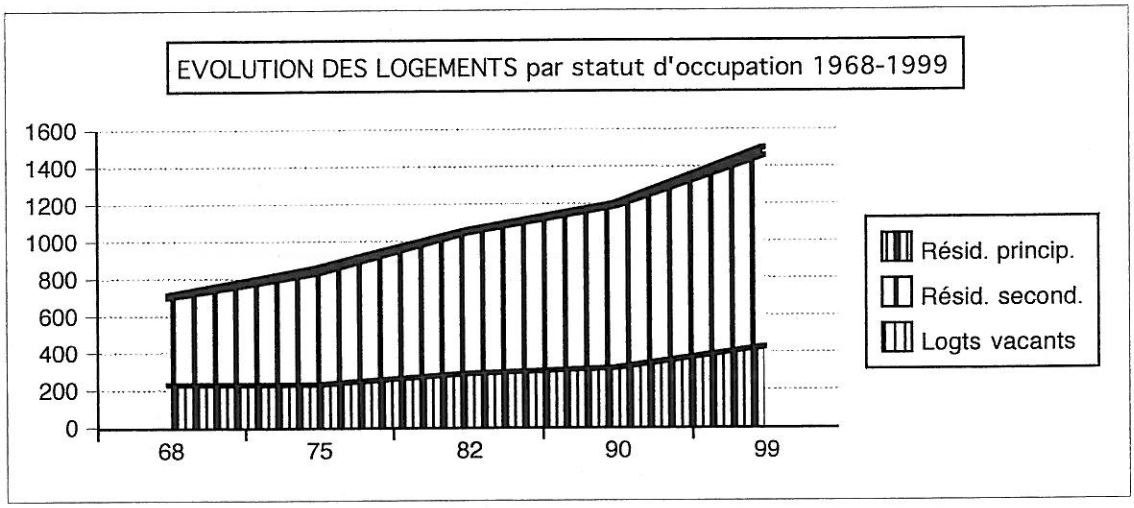
Source : INSEE - R.G.P.

L'estimation de population 2004 semble confirmer, avec un résultat de 1089 habitants, le rythme de croissance amorcé au cours des années 90.

C'est bien le regain d'attractivité de la commune qui est la principale explication de cette tendance puisque le solde naturel chute à son plus bas niveau depuis la fin des années 70 (- 0,78 % par an), alors que le solde migratoire dépasse pour la première fois les 3 % par an.

2- Evolution résidentielle

Le parc de logements de la commune a augmenté de plus de 100 % entre 1968 et 1999 (30 ans). Cette croissance doit toutefois être appréciée en tenant compte du statut d'occupation des logements.



Source : INSEE - R.G.P.

Les résidences principales ont augmenté sur ces trente années de 92 %, alors que les résidences secondaires, en croissance de 113,5 %, ont eu l'impact le plus sensible sur l'effectif total des logements.
Cette tendance traduit, sur une longue période, une affirmation très nette de la vocation touristique de la commune[1] en regard de sa fonction résidentielle.

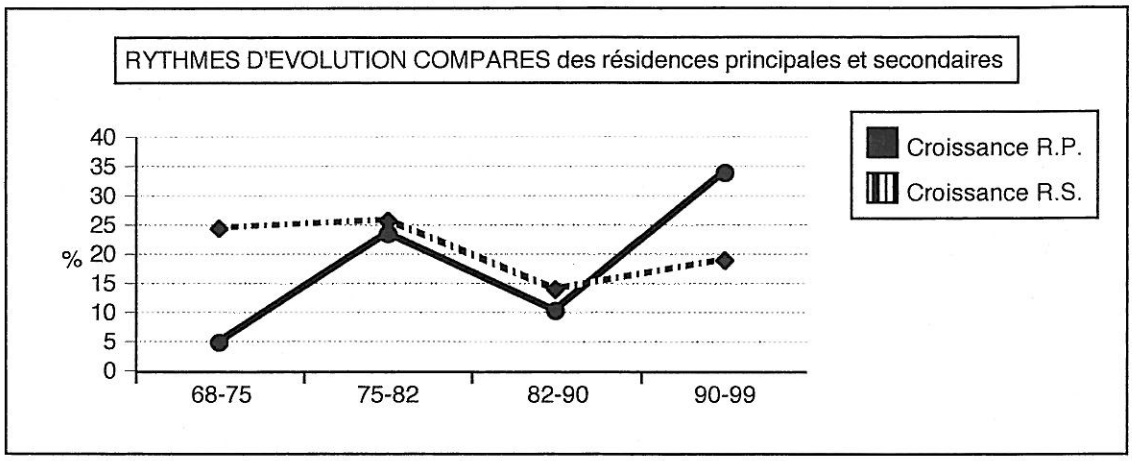
Elle tend à masquer cependant les fortes fluctuations récentes des rythmes respectifs d'évolution de ces deux fractions du parc de logement :

- entre 1968 et 1975, les résidences secondaires s'accroissent de près de 25 %, alors que les résidences principales gagnent moins de 5 %,
- entre 1975 et 1982, les résidences secondaires poursuivent leur croissance accélérée (près de 26 %), mais les résidences principales les équilibrent presque avec 23,5 %,
- entre 1982 et 1990, les résidences secondaires modèrent un peu leur progression (14,2 %), toujours suivies de près par les résidences principales (10,4 %),

[1] S'y ajoute en effet dans le même temps la capacité d'accueil de l'hébergement saisonnier

- entre 1990 et 1999, l'évolution des résidences principales s'affirme nettement, en croissance de plus de **34 %**, se détachant pour la première fois de celle des résidences secondaires (**19,3 %**).

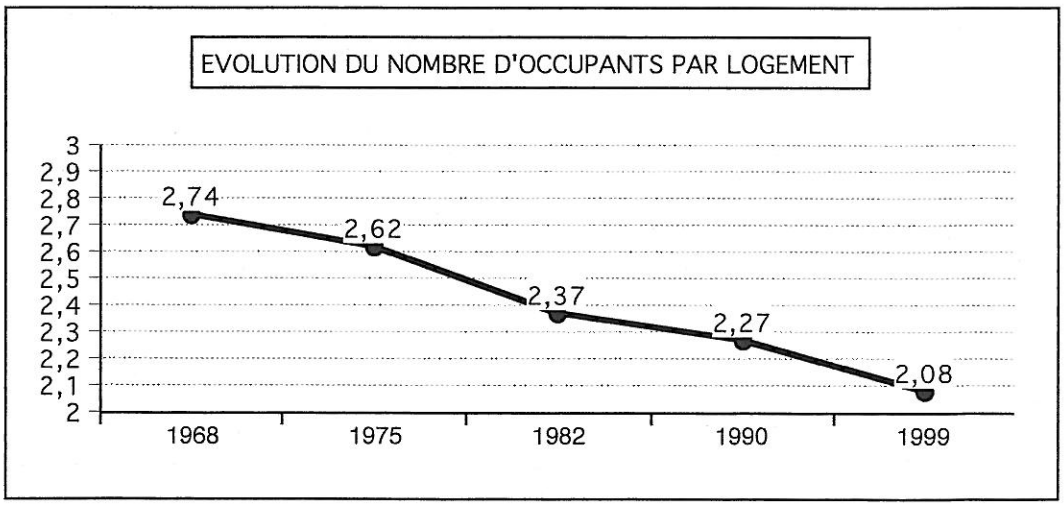
- l'analyse des permis de construire sur les années suivantes confirme cette nouvelle tendance : sur une moyenne de **2 4** logements construits par an, seulement **6** environ sont des résidences secondaires.



Source : INSEE - R.G.P.

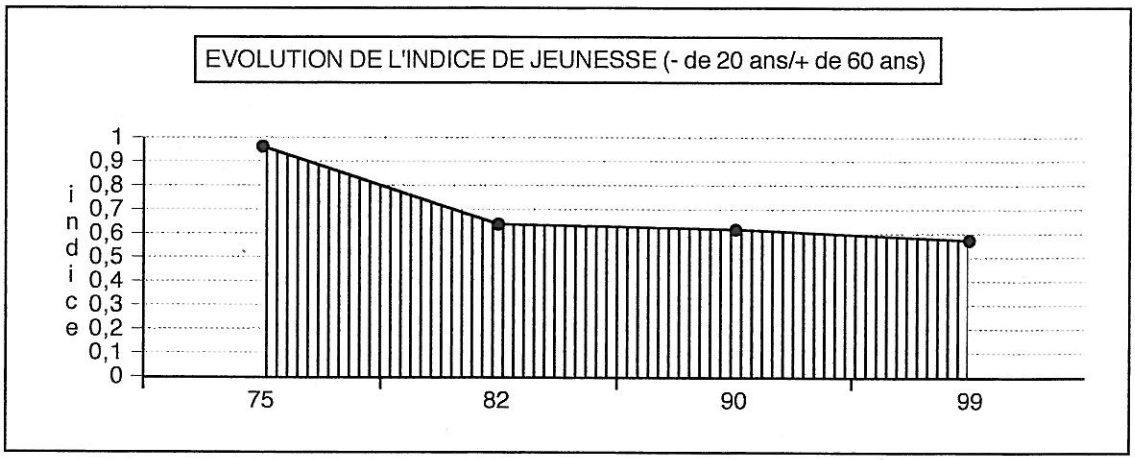
Cette inversion de la situation observée au début des années 70 rejoint une préoccupation de la commune qui souhaite renforcer sensiblement l'effectif des résidents à l'année pour dynamiser les commerces et services.

Il faut souligner cependant que l'augmentation du nombre des résidences principales ne correspond pas à une augmentation proportionnelle de la population résidente, puisque l'occupation moyenne (nombre de personnes par logement) est en réduction constante.



Source : INSEE - R.G.P.

Cette tendance lourde est liée en partie au vieillissement de la population qui s'est affirmé fortement à la fin des années 70, et se poursuit depuis sur un rythme régulier mais plus modéré.



Source : INSEE - R.G.P.

Seul l'accueil sur la commune de jeunes ménages en nombre significatif pourrait permettre d'infléchir l'ensemble de ces évolutions. Cela suppose au minimum de proposer dans le bourg une offre d'habitat adaptée à la demande de "1er logement" qui se reporte aujourd'hui sur des communes hors littoral.

3- Urbanisation

Le développement de l'urbanisation du bourg s'est effectué dans un premier temps sur un mode diffus et linéaire, à partir du réseau des voies existantes ou en contact avec le littoral (avenue de la Mer).

Ce processus s'est développé en "tache d'huile" vers le nord, sur la frange basse littorale, de part et d'autre de la voie ferrée dont la coupure complique encore les tracés peu lisibles des rues et chemins de desserte. La présence du marais au sud forme une limite physique au voisinage du vieux bourg.

Les versants du plateau agricole restent relativement préservés par cette urbanisation proliférante : des linéaires de constructions et quelques lotissements bordent toutefois la rue de la Source, la rue du Bois des Tréans et quelques amorces de rues du pied de coteau.

La récente révision du POS marque nettement la volonté communale de maîtriser l'organisation urbaine de ce secteur qui s'adosse directement au centre du bourg, et constitue de ce fait la dernière opportunité d'en assurer un développement cohérent.

Les implantations bâties traditionnelles

Elles concernent surtout le bourg ancien et les quelques hameaux ruraux qui l'environnaient.

Ils présentent une qualité urbaine bien identifiable liée notamment :

- une structure parcellaire complexe s'adaptant aux lignes de force et aux irrégularité des tracés urbains,
- des maisons et annexes calées à l'alignement des voies et sur les limites séparatives, dégageant l'espace d'une cour latérale ou d'un jardin arrière,
- des espaces publics variés, ruelles au gabarit étroit et changeant, placettes, venelles, s'organisant autour de la grande place arborée,
- une continuité du bâti assurée par les façades des maisons et des annexes, reliées par des murs de clôture d'où surgit la végétation des jardins.

Le développement urbain récent

L'essor démographique s'est concrétisé par le développement le long des voies de constructions pavillonnaires, parfois organisées en lotissements.

Ces implantation se distinguent nettement du coeur du bourg par :

- un découpage parcellaire régulier et répétitif, indépendant du paysage,
- des maisons banalisées, implantées en milieu de parcelle,
- des rues au gabarit large et régulier, spécialisée pour l'usage automobile,
- l'absence d'espaces publics significatifs,
- la disparité des clôtures renforçant l'effet de discontinuité.

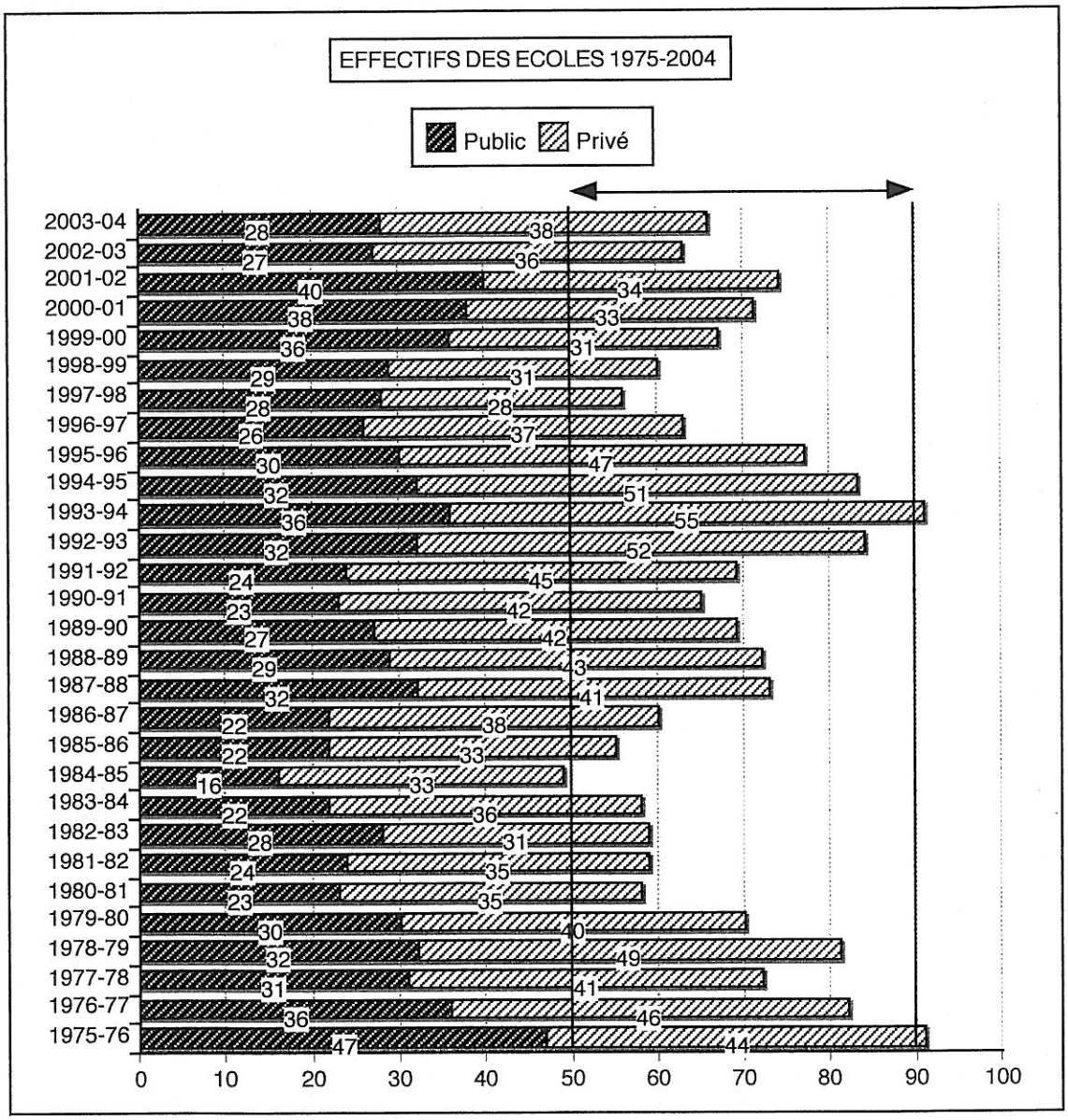
4- Equipements existants

La plus grande partie des équipements publics, ainsi que des commerces et services, est localisée dans le coeur du bourg, à l'exception de quelques équipements à grande emprise (salle polyvalente, terrains de sport) et des activités balnéaires.

La proximité de la petite ville de Pornic (8 km) bien reliée par la Route Bleue (R.D.13) permet de bénéficier d'un large éventail d'équipements et de services complémentaires.

Les écoles, publique et privée, sont à proximité immédiate du centre ancien et totalisent en moyenne 70 élèves par année scolaire sur les trente dernières années.

Ces effectifs varient sensiblement dans le temps (de 50 à 90 élèves), reflètant en partie les évolutions démographiques communales, les effets réducteurs du vieillissement de la population étant plus sensible que les effets à la hausse de sa croissance.



Source : Commune

Le maximum du milieu des années 70 est suivi d'un minimum au milieu des années 80, d'un nouveau maximum au milieu des années 90, malgré une croissance démographique continue sur cette période.

De même, la forte croissance de population enregistrée entre 1990 et 1999 ne permet même pas aux effectifs scolaires de retrouver leur valeur moyenne des périodes précédentes.

5- Réseaux et voirie

- Réseaux

L'ensemble des réseaux d'assainissement, eau potable, électricité et téléphone existent ou existeront à court terme à proximité de la Z.A.C..

Dans le contexte du renforcement progressif de l'urbanisation de ce secteur, qui domine en grande partie l'agglomération actuelle, une restructuration localisée avec réalisation d'ouvrages complémentaires devra être envisagée.

C'est le cas notamment pour les eaux pluviales : les caractéristiques actuelles d'inondabilité des zones basses littorales, qui ont fait l'objet de plusieurs études techniques, imposent en l'état la réalisation d'ouvrages de retenue permettant de tamponner les apports du bassin versant rural amont de l'agglomération.

- Voirie

Le site de la Z.A.C. se caractérise par son voisinage avec :
- la rue de Prigny (RD 97), au sud, qui relie le bourg à Arthon en Retz par la RD 67 et à un échangeur Bourgneuf en Retz par la RD 13,
- la rue de la Source, à l'est, qui franchit la RD 13 en passage supérieur, sans échanges assurés avec cette voie,
- la rue du Bois des Tréans, à l'ouest, qui rejoint la RD 13 en direction de Pornic,
- la route de la Bernerie (RD 97) qui relie les deux bourgs.

En périphérie, de simples passages d'exploitation relient le secteur à des amorces de rues du bourg :
- chemin des Perrières,
- rue du Coin Sarah,
- chemin de Trélebourg,
- chemin Sainte Marguerite et chemin du Diable
- chemin de l'Etang de Taillemotte.

Ce réseau de chemins d'exploitation met le secteur en relation piétonne avec l'espace rural du plateau nord, sur des tracés parallèles à la rue de la Source. Plus de 600 mètres séparent la limite nord de la Z.A.C. de la RD 13.

6- Documents d'urbanisme

Le Plan d'Occupation des Sols approuvé le 17 juin 1986 a fait l'objet d'une révision totale, approuvée le 27 novembre 1998.

Cette première révision totale du document d'urbanisme communal a eu pour objet de faire évoluer le document sur les points suivants :

- **Organiser l'extension du bourg,** en permettant d'offrir une capacité d'accueil suffisante pour les habitants et les touristes. Elle se développe selon 3 axes principaux :

  1 - l'urbanisation des dents creuses à l'intérieur du tissu existant à l'Ouest de l'agglomération (Secteur des Plantes Débarquées).

  2 - l'extension du bourg vers le Nord afin "d'épaissir l'agglomération" dans le respect des conditions suivantes :

  - création de liaisons nouvelles entre les quartiers existants et futurs destinées à assurer le "délestage du centre de l'agglomération" traversée par la RD 97.

  - extension limitée de l'urbanisation vers le Nord (coteau) de manière à préserver les vues sur la Baie et réciproquement les vues de la mer, sur le Bourg et les massifs boisés, et à sauvegarder au mieux les terres agricoles du coteau constituées principalement de sols propices à la cultures de la vigne (d'après les informations fournies par les Services de l'INAO).

  3 - l'extension limitée des villages de Prigny et des Sables avec création d'une coupure d'urbanisation entre le village des Sables et l'extrémité Est du bourg.

- **Favoriser le maintien des activités aquacoles et ostréicoles**

Le périmètre de la zone ostréicole de Lyarne est limité à celui autorisé dans le cadre du lotissement créé par la Commune lors de sa création. Les extensions du site ne pourront se faire que dans un cadre "extensif' en utilisant le milieu naturel du marais.

- **Assurer l'extension de la station d'épuration intercommunale,** afin de pouvoir absorber l'augmentation des déchets à traiter due au développement urbain et démographique des communes concernées, tout en tenant compte de l'évolution importante des populations entre les périodes estivales et hivernales.

- **Favoriser l'aménagement paysager du site culturel et de loisirs** autour de la Salle Polyvalente Jean Varnier

- **Encourager le maintien et la sauvegarde économique** des activités liées au tourisme et notamment celles du camping-caravaning.

- **Profiter des aménagements routiers** aujourd'hui réalisés dans le cadre de l'échangeur de Prigny, pour préserver une fenêtre et un point de vue remarquable sur la Baie et ses composants (Marais Breton, cordon dunaire, et océan atlantique, Bourg).

- **Garantir la mise en valeur et la sauvegarde du Marais.**

- **Maintenir et renforcer les activités communales et artisanales** sur le territoire communal.

- **Marquer l'intérêt porté par la Municipalité au maintien du trafic** voyageurs de la ligne SNCF qui traverse la commune d'Est en Ouest.

- **Poursuivre la politique de protection des espaces boisés** significatifs du territoire communal (plantations des espaces publics, participation au Groupement Forestier...).

- **Participer activement à la création d'une déchetterie**, dans le cadre de l'intercommunalité (La Bernerie, Les Moutiers, Bourgneuf).

L'extension du Bourg vers le Nord

Les secteurs à urbaniser délimités par le P.O.S. de 1998 sur le site actuel de la Z.A.C., au nord du bourg, ont fait l'objet de diverses études préalables qui ont abouti à un classement modulé, en fonction des formes urbaines attendues sur chaque secteur :

- **NAuc** sur le secteur de développement contigu au centre, en pied de coteau, avec des caractéristiques proches de la zone UA du vieux bourg,
- **NAub** sur le secteur du Moulin du Bourg, en contact avec quelques anciens de hameaux et l'habitat diffus des secteurs UBb,
- **NAua** sur le petit secteur de Trélebourg, en transition entre les deux secteurs précédents,
- **3 NA,** à plus long terme, en frange haute du plateau, dans un secteur bordé au sud-est par l'urbanisation linéaire de la rue de la Source et rejoignant au nord-ouest le secteur NAub du Moulin du Bourg.

Ces modulations réglementaires, qui jouent à la fois sur la taille minimum des parcelles, les reculs sur voies et le phasage, restent un peu réductrices en regard des objectifs d'urbanisme affichés dans le rapport de présentation :

- "Créer une image homonymique du coeur du bourg dans le secteur NAuc avec implantation du bâti, dimension des trame viaires, qualité de l'architecture, dans le respect des matériaux du bourg historique",
- "Respecter les axes visuels depuis les hauteurs sur le bourg",
- "Organiser la transition entre le paysage agraire et le bourg par densification des haies bocagères et hiérarchisation du parcellaire",
- "Equilibrer et répartir la densité des constructions et des espaces communs",

objectifs auxquels s'ajoutent quelques options fonctionnelles et techniques, partiellement transcrites dans les emplacements réservés :

- "Organiser des liaisons secondaires entre zones parallèlement à la RD 97",
- "Définir un réseau viaire qui s'appuie sur les tracés ruraux existants et créer des voies piétonnes".
- "Prendre en compte les contraintes techniques par la création de bassins à sec".

La révision du Plan Local d'urbanisme

La commune des MOUTIERS EN RETZ a approuvé le 27 Novembre 1998 une révision totale de son Plan d'Occupation des Sols.

Depuis, par arrêté préfectoral de juin 2001, les espaces proches du rivage ont été définitivement positionnés : ainsi l'ensemble des secteurs situés au sud de la Route Bleue sont classés **"espaces proches du rivage"** au sens de l'article L. 146-4-II du Code de l'urbanisme. Ceci comprend l'ensemble du bourg des MOUTIERS EN RETZ ainsi que la majeure partie de son territoire.

De ce fait tous les projets d'aménagement et de développement de l'agglomération se situent en "espaces proches du rivage" et nécessitent, en l'absence de schéma supra-communal, d'être justifiés et motivés dans le plan local d'urbanisme, ou de recevoir l'accord du représentant de l'Etat dans le département, après avis de la commission des sites.

Aussi, par délibération du 24 septembre 2002 reçue en Sous-Préfecture de Saint-Nazaire le 14 octobre 2002, le conseil municipal des Moutiers-en-Retz a décidé de prescrire la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

La Zone d'Aménagement Concerté étant partie intégrante du PLU, son élaboration est conduite en suivant les étapes de la procédure de révision :

- études et concertation préalables permettant de définir les conditions d'urbanisation du secteur à travers les grandes options du PADD, le règlement et les orientations d'aménagement, en amont de l'arrêt du projet de révision par le conseil municipal,
- mise au point des dossiers de création et de réalisation permettant d'envisager une approbation conjointe avec le PLU après les phases de consultation des services et d'enquête publique.

Dans cette logique la présente étude d'impact sera intégrée au dossier du PLU.

7- Situation foncière

Le périmètre de la Z.A.C. concerne des terrains situés au nord du bourg, entre la rue de la Source et le chemin des Perrières, et se répartissant en **plusieurs secteurs de zonage distincts** :

Zones U

Zone UA			
N°	SURFACE	PROPRIETAIRE	ADRESSE
AK 11	422	Thibaud Annick ép. Joanigaud	40 re de la Basse Chênaie - 44300 NANTES
AK 12	728	Commune	44760 Les MOUTIERS en RETZ
AK 13	128	Jubineau André	Ste Colombe - 81 Rte de Flins - 78580 BAZEMONT
AK134p	90	Foucher Suzanne ép.David (us.) David Christian (nu prop.)	2 rue Villeneuve - 44760 Les MOUTIERS en RETZ 61b Rte Bois des Tréans - Les MOUTIERS en RETZ
AK136p	60	Loquet Camille	1, rue de Prigny - 44760 - Les MOUTIERS en RETZ
S.Tot.	1 428	14 ares 28 centiares	
Zone UBa			
AK 17	8 398	Hugon-Janin Estelle	3 pl de l'Eglise Madame - Les MOUTIERS en RETZ
Zone UBb			
AE 27p AE 28p AE 29p AE 47 AE 48	1 700 1 300 580 709 2 549	Commune	44760 Les MOUTIERS en RETZ
AE 46p	2 378	Jouan Jeanne ép. Corbard	12 Rte Bois des Tréans - Les MOUTIERS en RETZ
AE 45p	1 325	Bichon Monique ép. Longépé	40 rue des Marais - 44270 MACHECOUL
AE 98	4 249	Rondineau Pierre	25, rue Bel Horizon - 76700 Gonfreville l'Archer
AE 99	2 152	Rondineau Pierre	25, rue Bel Horizon - 76700 Gonfreville l'Archer
AE 101	6 462	Rondineau Pierre	25, rue Bel Horizon - 76700 Gonfreville l'Archer
AE 102	3 905	Groupement forestier	Mairie - 44760 Les MOUTIERS en RETZ
S.Tot.	27 309	2 hectare 73 ares 09 centiares	
Total	**37 135**	**3 hectares 71 ares 35 centiares**	

Zones NA

Zone NAUa			
N°	SURFACE	PROPRIETAIRE	ADRESSE
AE 34	1 661	Thonnérieux Jean Luc	50 rue Hoffman - 99340 BOURG la Reine
AE 35	1 277	Indivision Cornillaud Bernard Cornillaud Didier Cornillaud Blandine ép. Thibaud Rouziou Christian Rouziou Jean-Yves Rouziou Philippe Rouziou Maryv. ép.Hubineau Cornillaud Yvet. ép.Cussonneau	7 rue Ferdinand Buisson - 44230 COUERON 1 rue du Grand Pré - 85600 MONTAIGU Les Jouvergnais - 35600 Ste MARIE DE REDON 10 rue des Peupliers 44210 PORNIC 54 Bd de la Saussaye - 92200 NEUILLY/SEINE 10 le Chiron - 44310 St LUMINE de COUTAIS La Tuilerie - St LUMINE de COUTAIS La Ramée - 85230 SAINT GERVAIS
AE 38	763	Prévencher Jeanne ép. Guérif Guérif Gilles Guérif Jacqueline ép.Muller	35 rue du Général Buat - 44000 NANTES 15 rue de l'amitié - 44700 ORVAULT
AE 39 AE 40	414 431	Indivision Boutin Emile SCI du Four à Bans/Guitteny M.	Village de Prigny - 44760 Les MOUTIERS en RETZ
AE 41 AE 42	350 546	Martinière M.-Claude ép. Lequin	Apt 52 Bat.B - 15 rue Faidherbe - 890000 AUXERRE
AE 43	858	Thonnérieux Jean Luc (Mr-Mme)	50 rue Hoffman - 99340 BOURG la Reine
AE 44	6 172	Crespin Jeanine ép. Ferré J.	1 rue Ste Thérèse - 44760 Les MOUTIERS en RETZ
S.Tot.	12 472	1 hectare 24 ares 72 centiares	

Zones NA (suite)

N°	SURFACE	PROPRIETAIRE	ADRESSE
Zone NAUb			
AE 27p	4 448	Commune	44760 Les MOUTIERS en RETZ
AE 28p	3 509		
AE 29p	1 259		
AE 45p	10 314	Bichon Monique ép. Longépé	40 rue des Marais - 44270 MACHECOUL
S.Tot.	19 530	1 hectare 95 ares 30 centiares	
Zone NAUc			
AK 5	13 368	Jubineau Yves	3 rue des Sept Maires Charette - 44100 NANTES
AK 14	6 804	Bichon Marie	Bat E1 105 Bd Michelet - 44300 NANTES
AK 18	3 582		
AK 19p	7 138	Commune	44760 Les MOUTIERS en RETZ
AK 20	3 815	Gautier Marie ép. Girard	2 rue de la Beltière - 44760 La BERNERIE en RETZ
AK 21p	1 100	Foucher Corinne	10 rue de la Cour des Noues - 75020 PARIS
S.Tot.	35 807	3 hectares 58 ares 07 centiares	
Zone 3NA			
AK 19p	1 500	Commune	44760 Les MOUTIERS en RETZ
AK 21p	1 927	Foucher Corinne	10 rue de la Cour des Noues - 75020 PARIS
AK 22	2 265	Hérissé Marie Rose ép. Maillard	76 ter Bd Jules Verne - 44300 NANTES
AK 23	5 921	Guisseau Bernard	4 rte de la Mare Potier - 44830 BOUAYE
AK 27	3 614	Hérissé Marie Rose ép. Maillard	76 ter Bd Jules Verne - 44300 NANTES
AK 28	2 650	Labat Andrée ép. Hérissé M.	1 rue du Prieuré - 44760 Les MOUTIERS en RETZ
		Hérissé Didier (nu-prop.)	8 Résidence du Parc - 91120 PALAISEAU
		Hérissé Jacques	5 av. du Saut de Loup - 78170 LA CELLE St CLOU
		Hérissé Monique ép. Monet	10 Dom. du Beauregard - 78170 LA CELLE St CLOU
AK 30	666	Durand Gérard	5 chemin de l'Etang de Taillemotte - Les MOUTIERS
AK 31	1 900	Pedoux Claude (usuf.)	21 rue de la Source - 44760 Les MOUTIERS en RETZ
		Pedoux Patricia (nu-prop.)	A rue des Saules - 35690 ACIGNE
AK 32	2 366	Prévencher Jeanne ép. Guérif	35 rue du Général Buat - 44000 NANTES
		Guérif Gilles	13 rue de l'amitié - 44700 ORVAULT
		Guérif Jacqueline ép. Müller	3 allée de la Rochefoucaud - 37200 TOURS
AK 33	493	Commune	44760 Les MOUTIERS en RETZ
AK 35	3 324	Hugon-Janin Estelle	3 pl de l'Eglise Madame - Les MOUTIERS en RETZ
AK 36	1 567		
AE 30	1 893	Crespin Jeanine ép. Ferré J.	1 rue Ste Thérèse - 44760 Les MOUTIERS en RETZ
AE 31	5 154	Viaud Marie ép. Berry Charles	14 allée du Parc Mahaudières - 44400 REZE
		Viaud André	21b rue Douineau - 44230 ST SEBASTIEN / LOIRE
		Viaud Michelle	28 rue E. Mercoeur - 44230 ST SEBASTIEN / LOIRE
AE 32	951	Martin Jean	22 rue de Prigny - 44760 Les MOUTIERS en RETZ
AE 33	1 060	Foucher Corinne	10 rue de la Cour des Noues - 75020 PARIS
AE 120	1 696	Succession Ferré Joseph	1 rue Ste Thérèse - 44760 Les MOUTIERS en RETZ
S.Tot.	38 947	3 hectare89 ares 47 centiares	
Total	**106 756**	**10 hectares 67 ares 56 centiares**	

TOTAL Z.A.C. (U + NA) 143 891 m2

(14 hectares 38 ares 91 centiares)

8- Nuisances-Servitudes

La Z.A.C. se situe dans un environnement de transition entre le bourg et l'espace rural.

Le milieu urbanisé ne s'accompagne pas de contraintes ou nuisances autres que la traverse de la voie ferrée Nantes-Pornic via Bourgneuf et des voies départementales qui n'ont qu'un caractère de desserte locale et touristique. Elles n'affectent pas directement le site de la Z.A.C.
Les zones urbaines limitrophes (UA et UB) n'ont pas vocation à accueillir des activités nuisantes pour l'habitat.

Le milieu naturel environnant ne présente pas non plus de contraintes rédhibitoires avec la destination de la Z.A.C. : la zone NCa limitrophe n'autorise que les activités agricoles, sans installations intensives, et la zone NDa est une zone naturelle de protection.
Seule la zone 1NAe (à 50 mètres au nord) correspondant à l'ancienne décharge communale transformée en déchetterie présente un caractère potentiel de nuisance : il a fait l'objet d'enfouissement des ordures ménagères (fosses) il y a environ 25 ans. Aujourd'hui, on ne connait pas de pollution.
Le ruisseau du Pontereau sépare le versant de la déchetterie des versants de la Z.A.C.
Des bassins de rétention d'eau destinés à réguler les débits du bassin versant du Pontereau seront réalisés sur le ruisseau entre la déchetterie et la Z.A.C.

9- Agriculture

Sur un territoire de 957 ha dont la moitié Sud est occupée par le marais et les activités conchylicoles, et dont le littoral Nord est mobilisé par l'urbanisation et les activités touristiques, l'activité agricole conserve une place restreinte.
La viticulture, la polyculture et l'élevage extensif qui assurent de longue date l'exploitation et la mise en valeur des sites du coteau, du plateau et du marais sont en forte régression.
L'activité viticole est représentée dans la zone urbaine par une exploitation située 10 chemin du Coin Sarah. Elle relève de la législation des installations classées soumises à déclaration du 21/12/94. Sa capacité annuelle est de 1500 Hl.

D - LE PAYSAGE

S'il appartient indiscutablement à l'unité paysagère du versant de plateau nord, en bordure de laquelle s'est implanté le bourg puis l'urbanisation littorale, le site de la Z.A.C. par sa localisation particulière doit être apprécié à une échelle plus large, seule en mesure de rendre compte de l'ensemble des perceptions externes et des impacts paysagers possibles.

LE CONTEXTE PAYSAGER

Quatre grandes entités paysagères, aux caractéristiques très contrastées, composent l'ensemble communal :

- le bourg, les villages et secteurs urbanisés du pied de coteau, le long de la R.D. 97,
- le plateau et les versants agro-viticoles occupant toute la partie nord du territoire,
- la vaste étendue des marais et polders s'étirant au sud en direction de Bourgneuf en Retz,
- l'étroite frange dunaire littorale, milieu fragilisé et en partie dégradé s'interrompant au droit des parties urbanisées (ouvrage de protection maçonné).

Dans ce contexte, le site de la Z.A.C. occupe, au contact du bourg ancien, un espace de transition entre le centre des Moutiers et le plateau nord, sur un versant penté au sud et à l'ouest.

Il présente globalement l'aspect d'un secteur de prairies et vignes en pentes douces, sur lequel les vestiges d'un maillage bocager et le volume des constructions environnantes limitent les échappées visuelles.

La partie la plus élevée de la Z.A.C. s'ouvre par contre, au dessus des toitures du bourg, vers la silhouette remarquable de l'église se découpant sur l'horizon de l'océan et des côtes de Bouin, Beauvoir et Noirmoutier-en-l'Ile.

Cette configuration explique les particularités des perceptions externes et inernes du site en relation avec son environnement.

PERCEPTIONS EXTERNES DU SITE

Compte tenu de la faible pente du versant, le site se trouve masqué, depuis les espaces publics du bourg, par le volume des constructions qui le bordent.

Seul la longue perspective ouverte dans l'axe de l'avenue de la Mer permet de percevoir très ponctuellement, depuis le littoral, une portion de la partie haute centrale des terrains (Taillemotte).
Les vues lointaines depuis le large laissent à peine deviner ces hauteurs en arrière plan, derrière la ligne blanche des façades des constructions du cordon littoral, le second plan très arboré des parcs et jardins précédant le bourg et la haute silhouette de l'église en troisième plan.

La seule ressource pour avoir une vue significative du site est donc d'effectuer l'ascension du clocher de l'église, dominant le bourg, d'où l'on découvre essentiellement l'emprise du secteur NAuc et le sommet du coteau.
La partie nord-ouest des terrains de la Z.A.C est en effet masquée par la végétation existante en partie centrale et par la topographie (versant du Pontereau orienté à l'ouest).

Les espaces du marais, au sud, n'ouvrent pas de vues vers ce versant nord dont ils sont séparés par le bourg et les boisements qui l'accompagnent.
Ils permettent par contre de percevoir les maisons du lotissement édifié sur le sommet du coteau, à l'est de la rue de la Source.

Le point haut de cette rue, en franchissement supérieur de la Route Bleue, regarde en premier plan les pavillons construits dans ce secteur et les cordons de végétation qui font écran avec le site de la Z.A.C..
Dans ce panorama arboré, l'océan s'inscrit à l'horizon ainsi que le sommet du clocher du bourg.

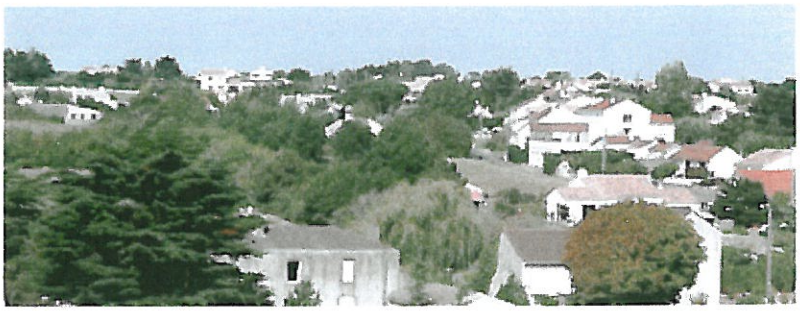
Depuis ces hauteurs, les terrains de la Z.A.C. ne se découvent donc que dans un parcours "à travers champs" empruntant le chemin de Taillemotte : depuis la Route Bleue, il s'insére entre les haies bordant les parcelles de taillis ou de vignes, souvent à l'abandon, pour rejoindre en bord de plateau la fourche du chemin rejoignant la rue de la Source.
Il prend alors en enfilade le versant penté vers le bourg jusqu'au chemin de Trélebourg, offrant un large panorama sur les terrains.

VUES EXTERNES DU SITE

Compte tenu de la faible pente du versant, le site de la ZAC se trouve masqué, depuis les espaces publics du bourg, par le volume des constructions qui le bordent. La seule ressource pour avoir une vue significative du site est donc d'effectuer l'ascension du clocher de l'église, dominant le bourg, d'où l'on découvre essentiellement l'emprise du secteur NAuc et le sommet du coteau.



Vue dans l'axe de l'avenue de la Mer : seul le recul de cet axe permet de percevoir en retrait du bourg le haut du coteau de Taillemotte



Le long de la rue de la Source, l'urbanisation a rejoint les hauts du plateau, s'étendant bien au-delà des limites des zones à urbaniser de la ZAC



Vue panoramique prise du clocher de l'église :
le paysage est fermé vers l'ouest par la végétation existante en partie centrale et par la topographie (versant du Pontereau orienté à l'ouest),
le même phénomène en partie est se renforce avec l'urbanisation bordant la rue de la Source



Vue prise depuis les marais :
le terrain de la ZAC s'inscrit en arrière plan de l'urbanisation du bourg et de ses extensions ainsi que des boisements qui l'accompagnent

PERCEPTIONS INTERNES DU SITE

Il présente dans son ensemble des paysages de transition entre les secteurs urbanisés qui l'environnent, à l'ouest, au sud et à l'est, et les étendues bocagères et boisées du plateau nord.

On observe en effet sur ces emprises une tendance à la raréfaction du maillage bocager, à une forte régression de la vigne et à l'apparition de secteurs de friches ou boisements spontanés, qui trahissent la déprise agricole et la pression foncière liée au voisinage du bourg.

La frange haute des terrains, qui est aussi la plus dénudée, est la seule à permettre une vue d'ensemble du site en relation avec les lointains.
Elle exclut cependant de son champ de vision les parties basses, sud et ouest, qui restent masquées par des lignes de haies.

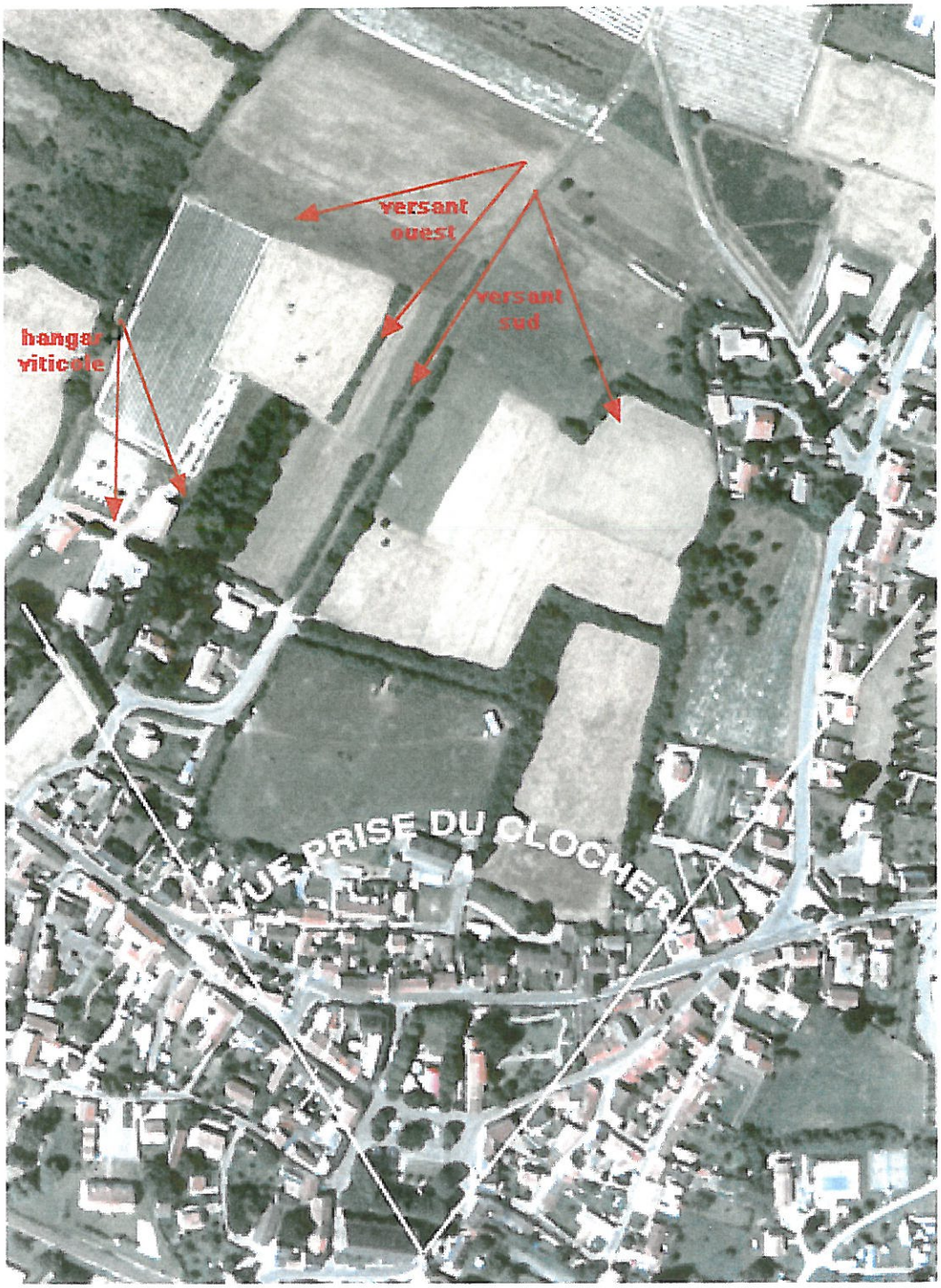
Une parcelle plantée de résineux au centre, entre le chemin du Coin Sarah et le chemin de Taillemotte, contribue également à cloisonner visuellement les parties ouest et est du site.
Juste à côté, la dernière parcelle de vigne exploitée dans la Z.A.C. avoisine le hangar d'une exploitation viticole.

Près du carrefour du chemin des Perrières, les vestiges du moulin du Prieuré forment un repère significatif dans le secteur ouest.
Outre une ligne de résineux axée sur le moulin, de jeunes chênes croissent dans la partie basse, aux abords du chemin. Ils renforcent la dominante végétale de ce secteur bocager où les friches occupent une place importante.

A l'autre extrémité de la Z.A.C., le versant sud est recoupé à mi-pente par le cordon arbustif d'un ancien chemin bocager, aujourd'hui impénétrable.
Il délimite une zone basse qui se caractérise par une relation visuelle très étroite et directe avec le vieux bourg, pourtant uniquement accessible à cet endroit par l'étroit chemin du Diable, auquel se raccorde le chemin Sainte Marguerite.

A l'est, le terrain d'une ancienne vigne, isolé par une haie et un bosquet de jeunes chênes, ouvre une large façade sur la rue de la Source qu'il domine en partie.

REPERAGE DES VUES DU SITE





Débouché de la rue de la Source sur la rue de Prigny (R.D.97)

VUES INTERNES DU SITE



A l'Est du chemin de Taillemotte, le versant Sud regardant le bourg



A l'Ouest un autre versant, avec en point de mire l'ancien moulin du Prieuré



Vigne et hangar viticole de la rue du Coin Sarah

COMPOSANTES DU PROJET URBAIN



III - EFFETS DU PROJET

A- PRESENTATION DU PROGRAMME

Le projet de **Z.A.C.** a pour objet le projet d'aménagement d'ensemble d'un secteur inscrit en contiguïté du centre bourg, en cohérence avec la logique engagée par le document d'urbanisme communal sur ce secteur.

La Z.A.C. projetée est une zone à vocation d'habitation s'étendant sur 14,40 hectares environ et permettant la réalisation, étalée dans le temps, d'un programme de renforcement et d'extension du bourg.

Dans sa délibération du 16 septembre 2003, le Conseil Municipal a décidé de retenir les objectifs suivants :

La zone à aménager devra répondre aux besoins d'extension des capacités d'accueil de la Commune en terme d'habitat sur les 15 ans à venir.

Cette zone aura pour vocation principale la construction de logements à usage d'habitat (accession à la propriété et locatifs) avec priorité à la résidence principale.

Cette zone inclura les équipements collectifs nécessaires à l'équilibre et au développement de la commune et notamment :

- *les aménagements nécessaires à une gestion intégrée des eaux pluviales,*
- *la création des voies, chemins permettant la liaison de la dite zone avec le centre bourg et les différents quartiers,*
- *l'aménagement des emprises nécessaires à la création d'équipements publics, socio-culturels et sportifs.*

En cohérence avec ces objectifs, les études préalables ont traduit sous la forme d'un schéma les principes d'organisation de ce programme en relation avec le site.

Il repose sur quelques grandes orientations d'urbanisme :

- **Intégrer un ensemble d'équipements publics** :

Le projet communal prend en compte la nécessité d'une adaptation aux nouveaux besoins de la population de certains services et activités collectifs, aujourd'hui implantés dans des bâtiments anciens n'offrant pas de réelles perspectives de développement ou nécessitant d'importants investissements de mise aux normes (salle des Olivettes par exemple).

La zone **NAuc** se caractérise par un voisinage direct avec la place de l'Eglise Madame et avec la mairie, commerces et services qui la bordent.

Le principe de la création sur ce site central d'un petit pôle d'équipements publics a donc été retenu.

Le programme adopté regroupe : la bibliothèque, la salle paroissiale, la maison des jeunes, une salle d'activités associatives, l'accueil périscolaire, une salle de restauration municipale, une salle polyvalente 20 x 15 à dominante sportive et une maison de gardien.

Cet ensemble s'accompagne d'emprises de stationnement (60 places environ) correspondant à la fois aux besoins de fonctionnement de ces équipements et à ceux du centre tout proche.

Il semble judicieux également d'y aménager un espace public arboré, traité en cohérence avec le caractère de la place de l'Eglise-Madame.

- **Organiser les exigences de circulation du secteur :**

Le P.O.S. a précisé les contraintes de circulation du bourg qui s'est structuré autour d'un axe majeur (R.D. 97) complété par un réseau de voies urbaines parfois complexe (notamment en raison d'une forte présence de voies en impasses aux abords de la voie SNCF).

Ce constat justifie de privilégier, à l'échelle de l'ensemble des secteurs à urbaniser localisés au nord du bourg, la création d'une voirie de distribution principale parallèle à la R.D. 97, en limitant par ailleurs les accès directs des automobiles vers la place centrale.

La même démarche de sécurité et d'agrément des déplacement conduit à organiser systématiquement des axes de continuité piétonniers ou cyclables directs vers le centre et en raccordement sur les chemins et les pôles d'intérêt environnants.

- **Maîtriser le rythme et la nature de l'urbanisation :**

Dans un contexte récent caractérisé par un regain d'attractivité de la commune pour une population résidente, la municipalité souhaite favoriser, dans ce secteur très proche du centre, une urbanisation maîtrisée tant en ce qui concerne les formes urbaines et la nature des programmes d'habitation qu'en matière de phasage.

. Composer en profondeur le nouveau secteur résidentiel et de services, en portant une attention plus particulière au tracé des axes de cheminement, des rues et des espaces publics, en "greffe" sur les espaces du centre, et en tirant parti des options de structuration paysagère (axes de vue à préserver, espaces publics végétalisés et trame bocagère).

. Assurer une mixité des types d'habitat en réponse à la demande des jeunes ménages et des catégories de population résidente.

. Maîtriser le rythme d'enchaînement des tranches successives en assurant une évaluation continue des caractéristiques de la nouvelle population et de ses impacts sur la démographie et les équipements communaux.

- **Recomposer une ossature paysagère** :

Partant du constat d'un site dont la structure bocagère ancienne a perdu sa cohérence d'ensemble, se dégradant progressivement faute d'entretien, et afin de favoriser l'intégration paysagère des futures constructions à ce bas de versant dominant le bourg, l'aménagement projeté vise à :

. Affirmer une dominante paysagère dans la conception des espaces publics de l'opération : voies mixtes plantées, mails piétonniers arborés, équipements publics mis en valeur dans un espace d'agrément.

. Composer une trame végétale cohérente dans ce nouveau quartier grâce à la plantation régulière de haies champêtres en mélange sur les espaces publics, en limite des parcelles.

. Limiter l'impact visuel des constructions, côté sud-ouest, par des bandes végétales associant des arbres à grand développement et une végétation arbustive dense formant écran .

- **Préserver un axe de vues privilégiées sur le bourg** :

Le secteur de vue identifié au niveau du point haut de Taillemotte constitue un atout paysager à valoriser en relation avec le programme de la Z.A.C. :

. Il crée un lien visuel entre le futur quartier, le pôle d'équipements publics et le coeur du bourg, renforçant l'évidence de sa proximité et incitant à des liaisons directes, piétonnes et cyclables,

. Il préserve la lisibilité de l'organisation du site naturel dans sa profondeur, du bord de plateau au littoral,

. Il favorise sur cet axe l'aménagement d'espaces publics, en continuité avec ceux du vieux bourg, permettant de créer un lien physique et identitaire entre le centre et son extension.

B- EFFETS SUR LE MILIEU PHYSIQUE

Climat

Le regroupement des constructions nouvelles et le maillage des plantations prévues pour la composition paysagère du nouveau quartier doivent permettre une protection de brise-vent, permettant de créer un micro-climat au sol.
Cette protection sera moins sensible au niveau des points hauts bordant les franges du plateau, exposés aux forts vents d'été. Toutefois, les bandes plantées en limites nord-est contribueront à atténuer l'effet des vents froids d'hiver.

Géologie-Relief-Hydrographie

Dans sa démarche générale, le projet participe d'un aménagement du sol n'affectant pas la géologie du site. Les impacts concernent principalement la topographie et l'hydrologie de surface qui seront modifiés dans le cadre des travaux de viabilité dans le but de compenser les effets de l'urbanisation de la zone.
Compte tenu de la nature des terrains et de leur pente les aménagements du site s'accompagneront de légers remaniements destinés à inscrire les voiries de façon satisfaisante dans le profil du sol et favoriser l'implantation des constructions.
L'imperméabilisation de vastes surfaces (voiries, constructions, terrasses attenantes,...) augmentera le volume des apports d'eau et les premières pluies lessiveront les surfaces des voies et parkings, apportant vers le réseau hydrographique une charge polluante nouvelle, modérée dans ce contexte résidentiel : matières organiques, matières minérales, sels minéraux, produits dissous variés, matières flottantes (résidus, huiles...).
Les fossés et écoulements localisés dans l'emprise de l'opération seront réaménagés en noues plantées bordant les voies et cheminements, de manière à favoriser l'absorption et à ralentir les volumes d'écoulement

Le processus est plus classique pour les eaux usées qui seront reprises gravitairement en point bas et envoyées par les collecteurs existants vers la station d'épuration.

C - EFFETS SUR LE MILIEU NATUREL

L'aménagement d'une zone de 14 hectares en limite d'une urbanisation environnante parfois ancienne, n'aura qu'un impact modéré sur le milieu naturel, compte tenu notamment du faible intérêt du biotope actuel lié au mode d'exploitation antérieur du site

Comme pour toute urbanisation, la modification se traduira par un effet de substitution et d'augmentation de la présence humaine.

Flore et végétation

Compte tenu de l'option de conservation des arbres et des reliquats de haies existants, les principaux effets de l'aménagement sur cet espace de prairies et vignes seront la disparition de quelques zones de friche et de broussailles et leur remplacement par une végétation jeune reconstituant au fil du temps une trame bocagère arborée cohérente et continue, des massifs arbustifs, des haies basses de clôture.

Globalement, cette substitution ira dans le sens d'une diversification des essences et d'un renforcement des continuités végétales vis à vis des terres environnantes généralement dotées d'un couvert végétal beaucoup moins fourni.

Faune

La faune sauvage limitée qui ne trouve aujourd'hui abri que dans les zones de friche et broussailles ou dans le couvert végétal des prés sera très rapidement chassée par les activités du chantier. Le dérangement lié aux travaux se doublera de la réduction des possibilités d'alimentation lors des décapages et terrassements.

Les parcelles boisées, les parcs et jardins et les zones humides des marais environnants constituent cependant un milieu de repli et de refuge particulièrement favorable permettant d'éviter une migration trop éloignée.

A terme, compte tenu des options paysagères retenues et de la densité modérée de l'urbanisation, se reconstituera un écosystème semi-urbain offrant des ressources nutritives pour une faune variée et accueillant notamment les espèces les moins sauvages, coutumières des jardins et des haies libres.

D - EFFETS SUR LE MILIEU HUMAIN

Population :

La réalisation de la Z.A.C. du QUARTIER du DIABLE correspond à une arrivée de population partagée entre résidences principales et secondaires.
Hormis la volonté communale de privilégier les résidents permanents, il est difficile d'apprécier dans quelle proportion s'établira l'équilibre entre ces deux modes d'occupation, celle-ci étant d'ailleurs susceptible d'évoluer au fil du temps avec les reventes ou l'avancée en âge des résidents.
Sur la base d'un programme qui par tranches successives pourra atteindre plus de 100 à 150 logements, on peut miser sur un apport, à terme, d'une population de 4 à 500 personnes nouvelles sur ce secteur.

Urbanisation-équipements :

La Z.A.C. du QUARTIER du DIABLE assure le renforcement de l'urbanisation du centre-bourg en viabilisant des terrains bordant les emprises bâties.
Cette opportunité permet :

- de restructurer les équipements socio-culturels de la commune dans une localisation privilégiée pour l'animation du centre,
- d'accroître les espaces publics et la capacité de stationnement,
- de "greffer" sur le centre un nouveau secteur résidentiel en complémentarité avec les maisons du vieux bourg.

L'objectif d'accueillir une population résidente à l'année sur la majeure partie de ces constructions peut avoir également un impact positif sur la pérennité des équipements et services de la commune.

Voirie-Circulation :

Le projet de la Z.A.C. du QUARTIER du DIABLE s'inscrit dans la perspective d'un développement maîtrisé de l'extension nord du centre, qui constitue un enjeu prioritaire pour l'amélioration du maillage des circulations.
La concentration actuelle du trafic sur la R.D. 97, en plein coeur du bourg, peut en effet être compensée par le tracé d'un nouvel axe parallèle en traversée des terrains de la Z.A.C..
Par ailleurs, le projet d'urbanisation laisse une large part aux voies mixtes et cheminements piétons qui permettront des liaisons directes et transversales

multiples, en raccordement vers le bourg et vers les boisements du plateau rural au nord.
Ainsi la Z.A.C. contribuera à la réalisation d'une trame de cheminement à l'échelle de l'agglomération.
La municipalité a engagé, en marge de la Z.A.C., une réorganisation globale de l'aménagement des voies du bourg, qui vise notamment à sécuriser les déplacements et favoriser la mixité des usages.
Il apparaît souhaitable de préserver au maximum dans l'emprise de la Z.A.C. ces principes de circulations douces.

Documents d'urbanisme :

Le projet de Z.A.C. s'inscrit dans la logique d'aménagement d'ensemble engagée par le Plan d'Occupation des Sols sur le secteur nord.
Les études préalables et la concertation ont permis de préciser les conditions de cette urbanisation et de fixer de nouveaux objectifs d'organisation et de programmation, sans remettre en cause la délimitation des zones à urbaniser ni les principes de mixité des formes urbaines ou de phasage.
Conformément aux dernières dispositions du code de l'urbanisme (loi SRU), la Z.A.C. sera intégrée à l'occasion de la révision en cours, au document d'urbanisme communal qui précisera notamment, dans un schéma d'organisation, la localisation prévue pour les principaux ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces verts ainsi que les caractéristiques des espaces publics à conserver, à modifier ou à créer.
Le découpage en lots et la réglementation interne de l'opération seront cohérents avec les formes d'urbanisation souhaitées dans la commune et particulièrement dans ce secteur dont le caractère résidentiel est déjà bien affirmé.

Nuisances sonores :

A son échelle, le projet résidentiel n'entrainera pas de nuisances sonores nouvelles autres que celles liées au trafic de distribution des futures habitations du quartier. Les bruits générés par cette fréquentation seront compatibles avec le milieu urbanisé environnant, dans la logique du renforcement de l'urbanisation du secteur engagé par le document d'urbanisme communal.

E - LES EFFETS SUR LE PAYSAGE

La conformation générale du site (versant bordant un plateau et penté vers l'urbanisation existante) a guidé les grandes lignes du projet d'aménagement qui repose sur une répartition maîtrisée de la végétation et des constructions.

Les ambiances paysagères actuelles de ce versant agro-viticole seront évidemment modifiées : le développement progressif des constructions tendra à rapprocher du plateau la lisière urbaine qui sera perçue plus tôt depuis les chemins venant des hauteurs.

Les découvertes lointaines de l'agglomération (depuis le large) verront l'arrière plan du bourg, dont l'extension s'est jusque là réalisée en nappe linéaire sur le cordon littoral, s'étoffer ponctuellement au contact des secteurs bâtis actuels de la rue de la Source.

Cependant les effets résultant des principes d'organisation fixés par les études préalables permettront la reconstitution d'un paysage cohérent :

- Répartition des emprises bâties dans un cadre végétal préservé et renforcé, très arboré, s'accompagnant de plantations sur les voies et espaces public.

- Reconstitution d'un maillage continu de bandes boisées sur des axes transversaux, le long des axes de cheminement et des fonds de parcelles, pour équilibrer les volumes bâtis.

- Transition végétale franche entre le nouveau secteur bâti et l'espace rural du plateau par la plantation d'un cordon bocager dense formant écran.

- Préservation depuis la hauteur du plateau d'un secteur de vue axé sur le coeur du bourg, l'église et l'océan.

A terme, le paysage de la Z.A.C. se caractérisera par une densité du couvert végétal s'apparentant aux espaces urbanisés actuels, assurant une réelle continuité des ambiances du vieux bourg.

IV - RAISONS DU CHOIX DU PARTI RETENU

A - RAISONS POUR LESQUELLES LE PROJET A ETE RETENU DU POINT DE VUE DE L'URBANISME

La Zone d'Aménagement Concerté du QUARTIER du DIABLE est classée en zones urbaine ou à urbaniser au document d'urbanisme communal.
Ce classement est dicté par l'option d'une constructibilité maîtrisée, dans le respect d'un schéma d'aménagement d'ensemble.
La concertation a donc été engagée sur la base d'une étude préalable assez précise des conditions d'urbanisation du secteur, intégrant toutes les prescriptions d'urbanisme s'y rapportant.

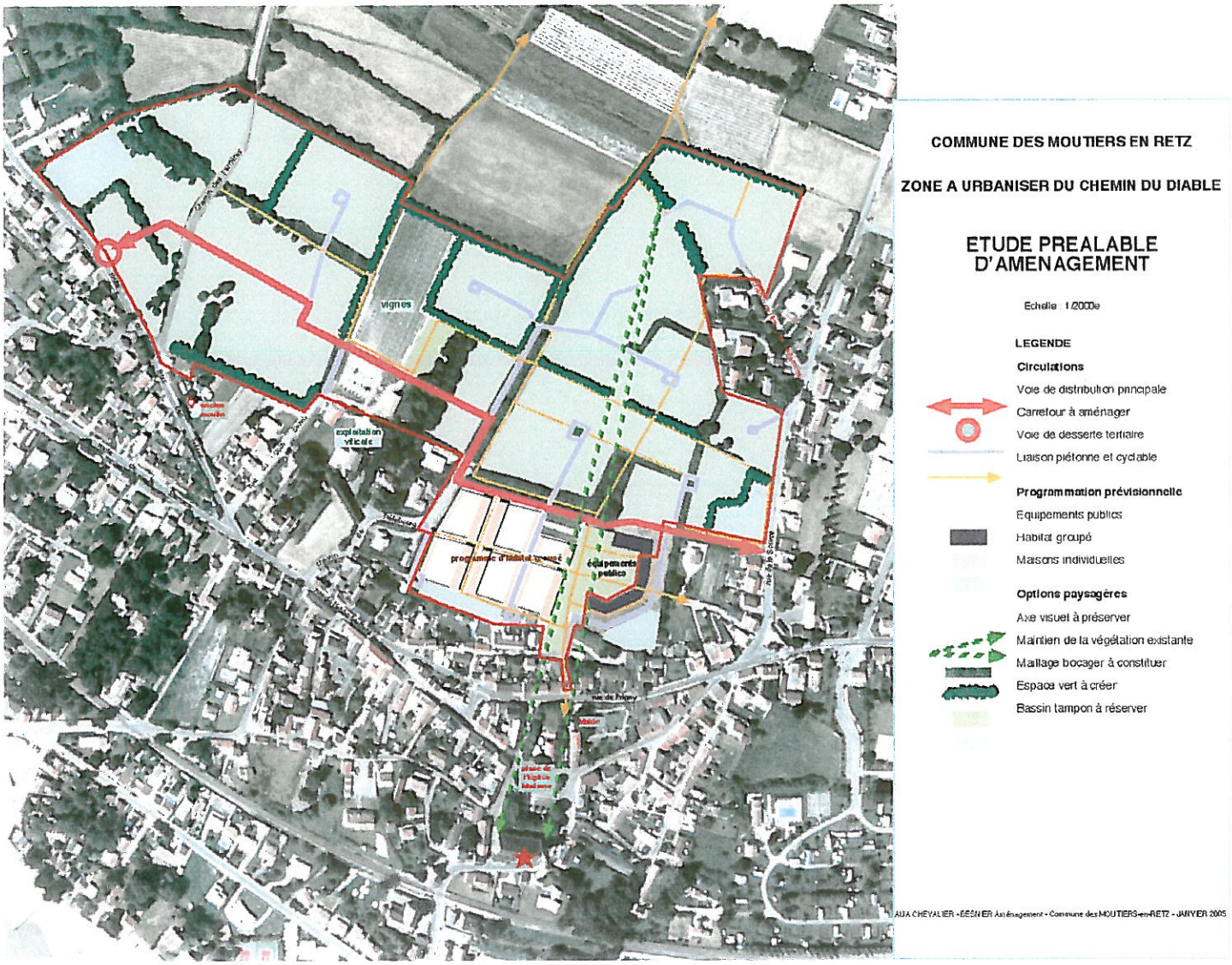
Compte tenu de ce parti pris de respect des options inscrites au document d'urbanisme, le projet portera surtout sur la mise au point des diverses dispositions d'aménagement : organisation du bâti et du parcellaire, tracé et caractéristiques détaillées des voies de desserte, conception et dimensionnement des ouvrages d'assainissement, ...

- Dans cet esprit un soin particulier sera apporté à la conception des aménagements paysagers, mais également à la maîtrise des formes de groupement et d'organisation des constructions, tant vis à vis du bâti existant que des perceptions externes du site.

- La structure viaire retenue pour ce quartier privilégie la mixité et la sécurité de la desserte. Cette préoccupation a conduit à concevoir les voies dans une optique de circulation ralentie, avec un traitement paysager incluant une allée piétonne latérale. Afin de ne pas influer sur la circulation des ruelles du bourg, un bouclage entre la route du Bois des Tréans, le chemin des Perrières et la rue de la Source assure en interne la distribution d'ensemble.

- Le bourg étant soumis à des inondations récurrentes faisant l'objet de mesures spécifiques destinées à tamponner les apports amont, les eaux pluviales seront ralenties par un système de noues et fossés bordant les voies et espaces verts et collectées en point bas des versants naturels par des bassins tampon.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT



B - RAISONS POUR LESQUELLES LE PROJET A ETE RETENU DU POINT DE VUE DE L'ENVIRONNEMENT

Le périmètre retenu pour le projet de Z.A.C. s'inscrit dans l'environnement déjà urbanisé du bourg dont la vocation à accueillir un renforcement maîtrisé de l'urbanisation est clairement affirmée dans les orientations d'urbanisme communales.

Cette option n'exclut pas les préoccupations relatives au milieu naturel et le projet retenu prend donc en compte des dispositions liées notamment à la gestion des eaux pluviales ou à la recomposition paysagère du site :

- Organiser au maximum les aménagements (haies, cheminements, voies de distribution, réseaux tertiaires,..) sur des lignes de faible pente, de façon à allonger le temps de concentration des eaux de ruissellement, et réserver des espaces collectifs au point bas du site pour écrêter les débits de pointe avant le rejet aux émissaires existant en aval.

- Mettre en valeur les lignes de force de ce site de versant en intégrant les constructions dans une trame plantée qui contribue à équilibrer les volumes bâtis, et en aménageant en limite du plateau une coupure végétale très lisible.

L'échelle conséquente du projet, sur l'ensemble des secteurs Nord, conduit à développer les conditions d'un aménagement d'ensemble : elles permettront d'envisager sans risques d'incohérence une réalisation maîtrisée par tranches successives, adaptées à la volonté communale d'accueillir une nouvelle population résidente et de dynamiser les équipements et les services.

V - MESURES DE REDUCTION DES IMPACTS ET MESURES COMPENSATOIRES

Elles resteront limitées à la mise en place des dispositifs nécessaires à une bonne viabilisation du site et à l'intégration de l'urbanisation dans le paysage.

A - CLIMAT

Dans un site de versant assez exposé aux vents, les bandes plantées prévues pour des raisons paysagères seront conçues sur le principe des haies brise-vent afin de corriger dans la mesure du possible les gênes trop importantes pour les habitations. Leur orientation transversale de direction Nord-ouest / Sud-est, perpendiculaire aux vents dominants, doit contribuer à créer les conditions d'un micro-climat plus favorable au niveau du sol.

B - RELIEF HYDROGRAPHIE

Plusieurs bassins d'expansion des eaux seront aménagés en point bas, au contact de l'urbanisation actuelle.
Les emprises aménagées correspondront au minimum à la capacité de stockage nécessaire pour étaler dans le temps les rejets au réseau existant, sans surcharge des émissaires avals en période d'orage.

Les aménagements réservent la possibilité de conserver ces emprises en prairie arborée pour un usage collectif de promenade et de détente.
Une étude hydraulique sera réalisée dans la phase de réalisation de la Z.A.C.. Elle présentera les hypothèses et les résultats des notes de calcul avant et après urbanisation sur le bassin-versant central, d'emprise très réduite, et sur le bassin-versant Nord-Ouest du Pontereau.

Dans l'attente d'une approche plus précise des caractéristiques techniques, les études préalables confirment la nécessité de mettre en oeuvre des espaces paysagers pouvant accueillir les futurs ouvrages de retenue aux emplacements prévu par le schéma d'organisation.

Le réseau de captage des eaux de ruissellement de la Z.A.C. sera conçu de

Le réseau de captage des eaux de ruissellement de la Z.A.C. sera conçu de manière à accroitre au maximum les capacités de stockage et de ralentissement des écoulements sur le site :

- Le linéaire de collecte des eaux pluviales sera dans la mesure du possible allongé et traité en noues absorbantes.
- Des débourbeurs-dégraisseurs avec surverse seront si nécessaire réalisés pour épurer les premières eaux de ruissellement.
- Les lignes de haies de la trame bocagère, accompagnées de fossés, contribueront également à freiner et absorber l'écoulement des eaux de surface.

C - FLORE ET VEGETATION

Les plantations prévues dans le cadre des aménagements paysagers seront conçues selon les techniques mises au point pour le milieu agricole avec une variété importante d'essences bocagères existantes, organisées en haies-libres et haies brise-vent. Les caractéristiques végétales et écologiques de ce type de haies contribueront à rétablir une continuité de milieu avec les plantations conservées du site et celles existant en périphérie du projet.
Compte tenu des contraintes liées aux emprises des réseaux divers, les plantations sur espaces publics ne pourront être traitées selon les mêmes techniques. Malgré un traitement plus composé, à base de massifs arbustifs, le choix rustique des essences végétales doit permettre de préserver la cohérence d'ensemble.

D -FAUNE

La reconstitution d'un milieu bocager homogène constitue une des meilleures garanties de développement d'une faune avicole et de petits mammifères.
Du fait d'un aménagement d'ensemble associant une trame végétale cohérente, un peuplement spécifique du milieu est envisageable après une phase nécessaire de développement de la flore. Elle sera toutefois limitée aux nombreuses espèces bien acclimatées au voisinage des habitations.

E - POPULATION - EQUIPEMENTS

L'accueil d'une population nouvelle constitue à priori un facteur favorable pour le maintien ou le renforcement des équipements et services existants.
Le vieillissement naturel de la population résidente ne peut être compensé en effet que par un renouvellement suffisant lié à l'arrivée de jeunes ménages.
Le type de population réellement implantée dans cette extension du bourg, et donc les effets pouvant en résulter, ne peuvent cependant être connus avant une définition plus précise des rythmes et programmes de construction ainsi que des conditions de commercialisation.
Compte tenu de la vocation souhaitée par la commune pour ce secteur, toutes les conditions devront être rassemblées pour qu'une part importante soit constituée de résidents principaux.

F - VOIRIE - CIRCULATION

Afin de ne pas dégrader le cadre de vie du bourg, les voies de distribution assureront un maillage Est-Ouest indépendant et l'ensemble de la desserte tertiaire raccordée sur les rues existantes présentera des caractéristiques dissuasives pour un trafic rapide.
L'axe central assurant la distribution d'ensemble sera planté et présentera un tracé strictement approprié à un trafic ralenti à double sens, jouant un rôle physique de ralentisseur.
Les cheminements piétons et cyclables seront privilégiés dans les accès vers le centre-bourg et assez systématiquement bordés de plantations.

G -NUISANCES SONORES

- Une isolation acoustique spécifique des habitations n'apparait pas justifiée par les trafics des voies de desserte locale existantes.
- La gêne sonore liée à la circulation sur les voies futures sera proportionnée au trafic modéré supporté par ces voies. Leur conception ou les projets d'aménagement actuellement envisagés doivent contribuer à dissuader les usages de transit au profit de la seule distribution interne du quartier.

H - PAYSAGE

Les bandes plantées bocagères contribueront à éviter sur ce versant haut, ouverts aux vues lointaines, un effet d'implantation bâtie trop affirmé lié aux modules répétitifs des constructions individuelles.
Le choix d'essences appartenant aux associations végétales du site permettra d'assurer la continuité d'ambiance avec le paysage environnant.

La qualité de conception des constructions, tant en matière d'implantation et d'adaptation au sol que d'architecture, aura bien sûr un rôle très important dans l'image du futur quartier. En complément de la maîtrise architecturale recherchée dans la rédaction d'un cahier des charges, une information des constructeurs sur les objectifs paysagers de la Z.A.C. et une coordination des projets individuels sont envisagés pour éviter toute incohérence.

I - EVALUATION DU COUT DES MESURES COMPENSATOIRES

La majorité des mesures compensatoires nécessaires ont été intégrées dans une conception rationnelle de l'aménagement, au sens où elles participent à la valorisation paysagère du site. Elles sont donc souvent indissociables des travaux indispensables de viabilité.
A titre indicatif le coût des mesures d'intégration paysagère et des dispositifs de collecte et de rétention des eaux pluviales propres à la ZAC peut être évalué à 300 000 €. (ordre de grandeur qui sera précisé lors des études du dossier de réalisation).

VI - ANALYSE DES METHODES UTILISEES POUR EVALUER LES EFFETS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

Compte tenu des caractéristiques du projet de la Z.A.C. du QUARTIER du DIABLE, qui porte sur l'urbanisation à usage résidentiel et d'équipements collectifs de proximité, dans un environnement déjà urbanisé, l'évaluation des impacts n'a pas nécessité la mise en oeuvre d'une méthodologie scientifique ou technique particulière.
Seule la question très sensible de la gestion des eaux pluviales du site sera étudiée par une approche technique complémentaire à partir des informations disponibles sur le régime hydraulique et les caractéristiques des bassins versants très restreints de la Z.A.C..

L'analyse des effets de l'urbanisation de la zone sur le contexte du bourg a été réalisée par une méthode comparative, à partir des connaissances acquises sur des opérations similaires, en tenant compte de la capacité d'accueil liée au programme et en s'appuyant sur l'ensemble des observations accumulées lors de l'étude fine du site et du recueil des données disponibles le concernant.

Plusieurs visites du terrain ont permis de mesurer, en phase d'élaboration, les implications du projet à la fois sur le site et sur le voisinage et de prévoir les mesures correctives ou compensatoires permettant de limiter au maximum ces impacts.

Les phases de concertation ainsi que les rencontres et entretiens avec les riverains les plus directement concernés ont conduit à préciser certaines des dispositions envisagées tant en matière d'implantation des constructions et voiries futures que de raccordement de l'opération sur le voisinage.

VII - RESUME NON TECHNIQUE

Du fait du caractère des aménagements projetés l'étude ne présente pas dans son énoncé un caractère technique affirmé limitant sa compréhension par le public.
Aussi le présent chapitre est-il rédigé davantage comme une synthèse des informations les plus marquantes, qui pourront être au besoin approfondies en consultant les chapitres concernés.

L'état initial du secteur d'étude est caractérisé à la fois par son exploitation agricole antérieure qui a marqué le paysage et par la progression à son contact d'une urbanisation littorale à vocation touristique.

L'option prise dès le départ du projet de se conformer aux prescriptions du document d'urbanisme, et d'organiser une urbanisation d'ensemble dans une trame paysagère cohérente, a guidé le parti général d'aménagement et notamment la répartition des constructions.
La nécessité de ne pas apporter de surcharge d'eaux pluviales sur les exutoires en place justifie d'autre part la création dans la zone de plusieurs bassins de rétention qui ont été localisés en parties basses du site.

La reconstitution d'un maillage de haies respectant la diversité des essences végétales qui caractérisent le milieu bocager local favorisera un bon repeuplement du site par les espèces de la faune actuelle, bien accoutumées à l'environnement résidentiel.

Le niveau d'équipement du bourg est adapté à l'effectif de sa population et à la nature de son animation saisonnière. Le secteur de la ZAC doit permettre une réorganisation et un renforcement de certains de ces services.

L'apport de population complémentaire lié à la Z.A.C. s'inscrit d'une part dans la perspective d'un renforcement de la capacité d'accueil touristique locale, et d'autre part dans le mouvement souhaitable de croissance de la population résidente de la commune.
Le renouvellement lié à l'arrivée de population extérieure conjugué avec la tendance au vieillissement de la population résidente permet actuellement de soutenir le niveau des effectifs scolaires.

Inscrits par le document d'urbanisme communal en zone d'urbanisation coordonnée, les terrains de la Z.A.C. s'inscrivent dans la logique d'extension maîtrisée du bourg. L'ensemble des prescriptions du P.L.U. en cours de révision sont reprises dans le cadre des aménagements projetés.

Compte tenu de ce parti pris de respect du P.L.U., la Z.A.C. a surtout fait l'objet de mises au point concernant les options d'assainissement, de distribution du site et de répartition des constructions. La solution retenue repose sur une recherche d'intégration paysagère des ouvrages de collecte des eaux pluviales, et de revalorisation des ruisseaux dans le cadre d'un aménagement paysager d'ensemble.

Elément caractéristique du paysage et de l'identité communale, les marais et les franges littorales bordant le site constituent un environnement sensible qui impose une attention particulière lors de l'intégration du projet.

Les principales mesures retenues pour réduire les impacts négatifs du projet sur l'environnement sont les suivantes :

- Constitution d'un maillage de haies bocagères et bandes plantées dans le but de favoriser l'intégration climatique et paysagère des habitations.
- Mise en oeuvre de solutions techniques limitant les risques de surcharge ou de pollution lors du captage des eaux pluviales.
- Programme de plantation et de paysagement conçu de manière à rétablir une transition entre le milieu bâti et le contexte agricole existant.
- Hiérarchisation et traitement sécuritaire de la voirie interne afin de limiter les risques de conflits liés à la circulation dans un secteur à vocation résidentielle. L'aménagement de chemins piétonniers et cyclables doit également y contribuer.

Par sa conception générale, l'aménagement de ce secteur doit permettre d'organiser le renforcement de l'urbanisation engagée sur un mode assez disparate sur le secteur nord du bourg. L'équilibre recherché entre les emprises destinées à la construction et les espaces plantés formant une trame paysagère constitue la principale garantie d'une bonne intégration du projet dans son environnement.
Au-delà, seule la maîtrise des détails du traitement des espaces publics et de l'architecture des constructions peut influer sur la cohérence globale de l'aménagement.

ZAC du quartier du Diable

La SHON applicable sur le périmètre de la ZAC du Quartier du Diable est la résultante de l'application des articles 3 à 13 des zones 1AUa, 1AUb et 2AU.

DEPARTEMENT DE LOIRE ATLANTIQUE

COMMUNE DES MOUTIERS EN RETZ

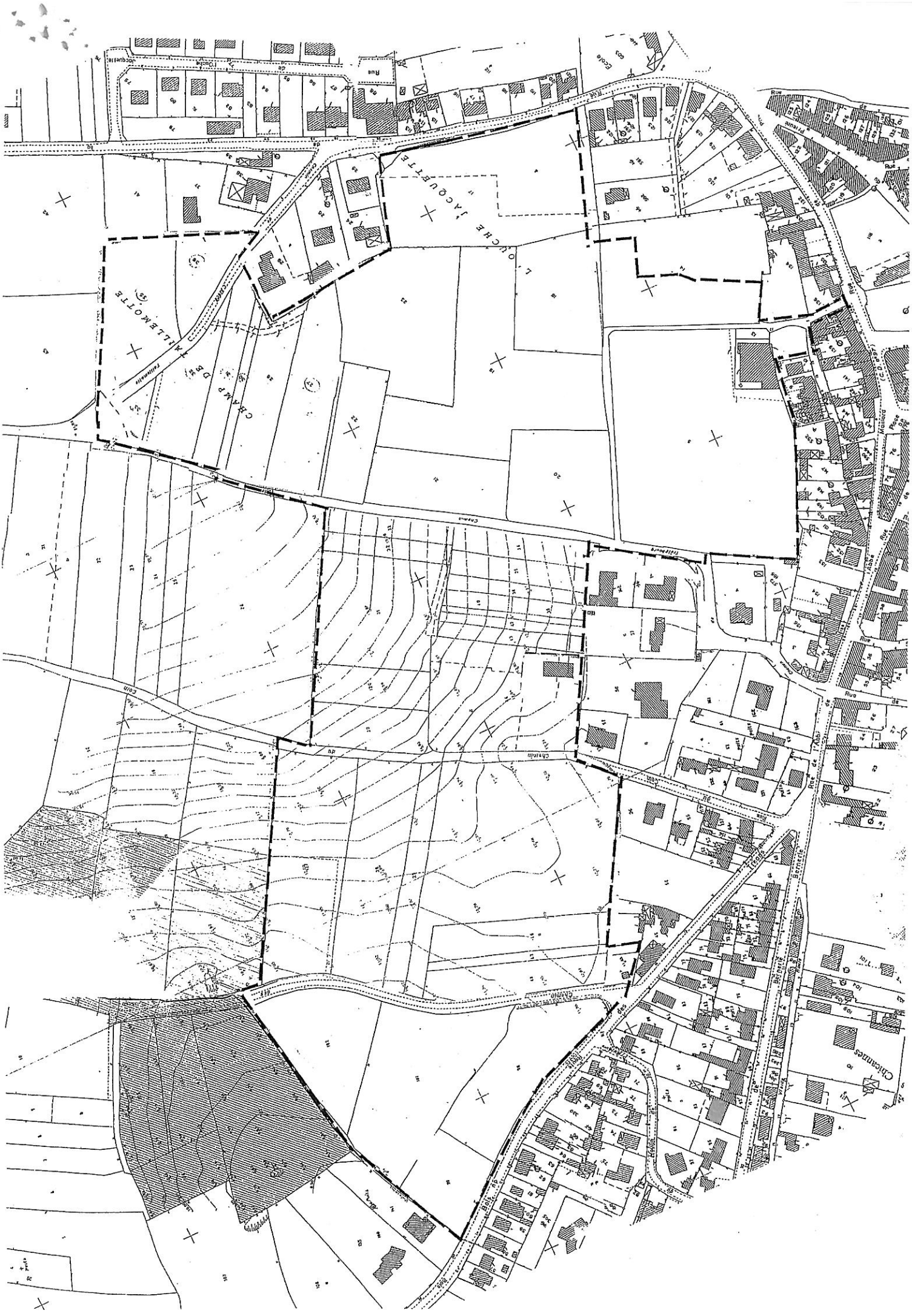
Z.A.C. du QUARTIER du DIABLE

DOSSIER DE CREATION

PLAN DE DELIMITATION

ATELIER D'URBANISME ET D'ARCHITECTURE - J.CHEVALIER
32, rue Clémence Royer - 44100 NANTES - Tél. 02.51.84.11.68.

DECEMBRE 2005


Rue
Ecole
Chemin
Sentier
Chiteaines