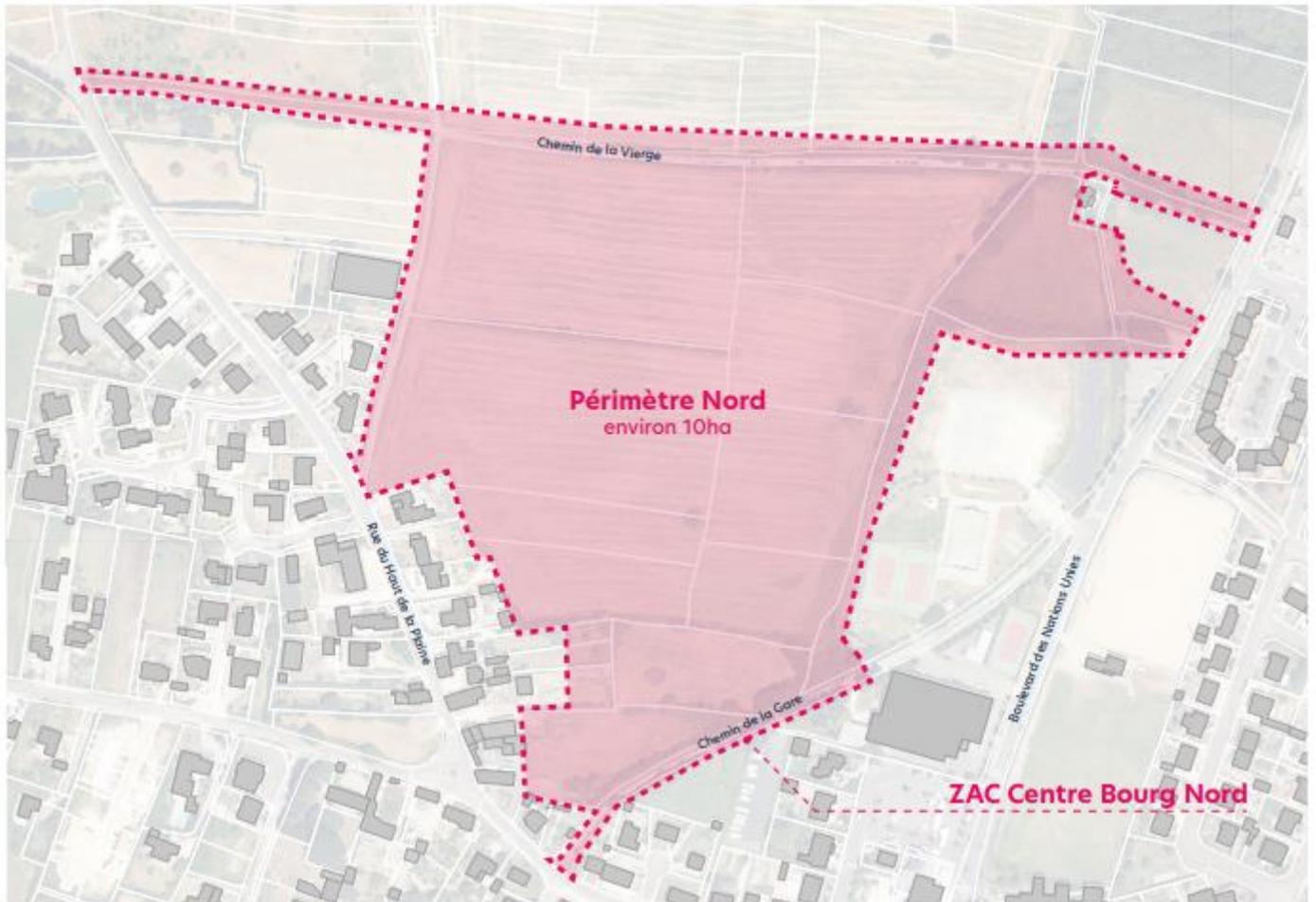




# MOTIFS DE LA DECISION DE MODIFICATION DU DOSSIER DE CREATION DE LA ZAC CENTRE-BOURG NORD

## LA PLAINE SUR MER



Par délibération du Conseil municipal de la Commune de la Plaine-sur-Mer en date du 1er mars 2022, a été décidé de modifier le dossier de création de la ZAC Centre-Bourg Nord.

Initié par la Commune de La Plaine-sur-Mer, le projet s'inscrit dans une réflexion initiée dès 2004. En effet, alors que la côte littorale et touristique de La Plaine-sur-Mer s'est développée de façon dense avec une urbanisation continue, le centre-bourg, situé au cœur des terres, est resté sous-dimensionné au regard du dynamisme du territoire.

Le 22 décembre 2010, la procédure de ZAC a été retenue par le Conseil municipal pour réaliser l'extension du centre bourg sur deux sites, au nord et à l'est de ce centre. A la suite de la concertation publique, la ZAC Extension du Centre Bourg à la Plaine-sur-Mer a été créée le 25 avril 2016 à l'initiative de la commune de La Plaine-sur-Mer.

A la suite des études environnementales menées sur les deux secteurs (Nord et Est), le périmètre de la ZAC en 2023 ne comprend plus que le secteur Nord du périmètre initial. Les raisons de l'abandon du secteur Est sont principalement liées aux forts enjeux écologiques de ce site. Il a été choisi de maximiser les mesures d'évitement environnemental.

Dans le cadre de la procédure de modification du dossier de création de la ZAC, une concertation du public au titre du code de l'urbanisme (article L. 103-2) a eu lieu du 29 avril au 30 mai 2022 avec la mise à disposition d'un registre en Mairie de la Plaine-sur-Mer, la tenue d'une réunion publique.

Le bilan de la concertation préalable a été approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 27 septembre 2022.

Le projet étant soumis à évaluation environnementale et a fait l'objet d'une mise à jour de l'étude d'impact déposée auprès de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe). L'avis de l'Autorité Environnementale a été transmis à la Mairie le 16 octobre 2023.

Le dossier a également été transmis aux collectivités intéressées par le projet, notamment Pornic Agglomération Pays de Retz. La Mairie de la Plaine-sur-Mer n'a pas eu d'observation dans le délai imparti.

Conformément au code de l'environnement le dossier finalisé à l'issue de la concertation, intégrant les réponses à l'avis de la MRAe ont été soumis à la participation du public par voie électronique (PPVE) du 28 août au 30 septembre 2024 afin de permettre aux habitants et acteurs intéressés de s'exprimer sur l'évaluation environnementale du projet de modification du dossier de création de la ZAC Centre-Bourg Nord.

La plateforme de mise à disposition en ligne a reçu 1 contribution, par courriel.

Cette observation concerne principalement l'accès Est de la ZAC, la programmation des logements et les énergies renouvelables et ne remettent pas en question l'intérêt du projet.

Courriel référencé C1 déposé en date du 28/09/24 par M. Pierre-Louis GELY sur l'adresse dédiée [enquete.publique@laplainesurmer.fr](mailto:enquete.publique@laplainesurmer.fr) et annexé au registre papier :

*« Après lecture des dossiers j'apporte 3 remarques*

*La rue traversante est Ouest de la ZAC ne doit pas être empruntée par les automobilistes pour éviter les ronds-points du centre. Il faut empêcher le transit par des sens uniques, des rétrécissements, pourquoi pas supprimer l'accès Est*

*Pour les immeubles collectifs il serait souhaitable que la moitié en locatif et l'autre moitié en accession à la propriété. Des appartements et pas de studios*

*Pour les énergies renouvelables si les contrats de fourniture en électricité verte par certains distributeurs soient pris en compte dans les projets*

*Cordialement*

*Pierre-Louis GELY*

### **Mémoire en réponse sur les trois remarques de l'unique observation :**

- a) Dans le cadre de la conception du projet et du dossier d'Etude d'Impact, une étude relative au trafic et au fonctionnement de la circulation du futur quartier a été menée par le bureau d'études Métavision (document en annexe de l'étude d'impact partagée pendant la mise à disposition).  
Une attention particulière est portée pour que la future voie traversante (axe Est-Ouest) de la ZAC ne soit pas démesurément transitée par les véhicules hors-quartier, et pour garantir la sécurité des piétons et cycles. La succession des priorités à droite et les divers aménagements de la voirie vont hacher la circulation et réduire la fluidité sur cette voie traversante, y compris en dehors des périodes de pointe, amenant un ralentissement permanent des véhicules.  
De plus, la voirie du futur quartier sera organisée en une succession de placettes liées par des chaussées faiblement dimensionnées, aménagées de manière non routière avec des dévoiements et des carrefours gérés en priorité à droite.  
L'accès Est du futur quartier est nécessaire pour éviter de polariser les circulations vers la Rue du Haut de la Plaine et vers le centre-bourg. L'aménagement de la connexion Est n'est pas encore définie, elle le sera lors de la prochaine phase d'étude.
- b) La programmation actuelle prévoit 178 logements dont 46 logements en locatif social/BRS (bail réel solidaire) soit 26 % du nombre de logements. Les 3 futures typologies de logements sont les suivantes : logements intermédiaires et petits collectifs, maisons individuelles groupées et maisons individuelles sur terrain à bâtir.  
Sur les 85 logements intermédiaires (petits collectifs) prévus, 41 seront des logements locatifs sociaux, soit environ 48 % (soit pratiquement la moitié).  
Concernant la taille des logements collectifs, dans la programmation actuelle, il est prévu 60 m<sup>2</sup> moyen par logement.
- c) Dans le cadre du dossier d'Etude d'Impact de la ZAC, une étude de potentiel de développement en énergies renouvelables a été réalisée par le bureau d'études AKAJOULE (document en annexe de l'étude d'impact partagée pendant la mise à disposition). Les filières d'énergies renouvelables pertinentes au sein du futur quartier seront encouragées, notamment le photovoltaïque et le solaire thermique.