PONT SAINT MARTIN

Commune de Pont-Saint-Martin

Département de Loire-Atlantique

Révision allégée n°2 du

Plan Local d'Urbanisme

Pièce 1 - Notice de présentation

Elaboration du P.L.U. *valant révision du P.O.S.*	Approuvée par délibération du Conseil Municipal le 10/10/2013
Modification n° 1 du P.L.U.	Approuvée par délibération du Conseil Municipal le 20/11/2014
Modification simplifiée n° 1 du P.L.U.	Approuvée par délibération du Conseil Municipal le 07/07/2017
Déclaration de Projet n° 1 du P.L.U.	Approuvée par délibération du Conseil Municipal le 21/12/2017
Modification simplifiée n° 2 du P.L.U.	Approuvée par délibération du Conseil Municipal le 22/02/2018
Révision allégée n° 1 du P.L.U.	Approuvée par délibération du Conseil Municipal le 18/10/2018
Modification n° 2 du P.L.U.	Approuvée par délibération du Conseil Municipal le 02/07/2020
Modification n° 3 du P.L.U.	Approuvée par délibération du Conseil Municipal le 10/12/2020
Modification simplifiée n° 4 du P.L.U.	Approuvée par délibération du Conseil Municipal le 08/07/2021
Modification simplifiée n° 5 du P.L.U.	Approuvée par délibération du Conseil Municipal le 08/07/2021
Modification simplifiée n° 6 du P.L.U.	Approuvée par délibération du Conseil Municipal le 08/07/2021
Révision allégée n° 2 du P.L.U.	Approuvée par délibération du Conseil Municipal le 02/12/2021

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal du 2 décembre 2021

Le Maire,
Yannick FÉTIVEAU

REGARDS PARTAGÉS
Bel Air du Tenu
44 270 MACHECOUL SAINT-MÊME

Décembre 2021

Sommaire

Préambule 3

I. Présentation du projet d'habitat écotouristique et de loisirs et du secteur concerné en lien avec le château de la Rairie 5

II. Présentation des modifications envisagées du PLU 12

III. Evaluation environnementale du projet de révision allégée n°2 26

Introduction 27

3.1. Etat initial de l'environnement et caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées par la mise en œuvre du projet 28

3.2. Justification des choix retenus 50

3.3. Incidences sur l'environnement et mesures compensatoires 54

3.4. Indicateurs de suivi 62

3.5. Articulation avec les autres documents d'urbanisme, plans ou programme 63

3.6. Description de la manière dont l'évaluation a été effectuée 70

Résumé non technique - cf. pièce n° 1b

Préambule

Pourquoi une révision allégée du PLU ?

Par délibération en date du 10 décembre 2020, le conseil municipal de la commune de Pont Saint-Martin a lancé une procédure de révision ‘’allégée’’ de son Plan Local d’Urbanisme (P.L.U.) approuvé le 10 octobre 2013, afin de permettre la création d’un projet écotouristique et de loisirs comprenant de l’habitat insolite (de type Tiny house) au sein du parc du château de La Rairie et en lien avec les activités existantes développées sur ce même château (réception, séminaire…).

Ce projet s’inscrit dans les orientations générales du projet d’aménagement et de développement durables (PADD) du PLU en vigueur : celui-ci fixe pour orientation stratégique, la volonté de la Commune de *favoriser le développement des filières économiques identifiées sur le territoire*, […], se traduisant notamment par le *développement « d’un tourisme vert».* Il précise :

« L’objectif sera de valoriser la diversité et la richesse écologique et patrimoniale communale en complétant des activités existantes (diversification agricole, activité équestre..), ou en développant de nouvelles filières cohérentes avec l’identité de la commune (sport-loisirs nautiques, sports « nature », découverte-interprétation, produits du terroir ».

La partie du parc du château, concernée par le projet, étant classée au PLU en vigueur en zone agricole (A) n’autorisant pas ce type de constructions, il convient de :

- créer un secteur spécifique de taille et de capacité d’accueil limitées (STECAL), ayant pour effet de réduire la zone agricole, pour y permettre la réalisation de ce projet touristique et de loisirs et plus spécifiquement les constructions légères d’habitat insolite.

La création de ce STECAL ayant pour effet de définir un secteur ‘AT’ sur environ 1,4 hectare de terrain, aujourd’hui classé en zone agricole (A) au P.L.U. en vigueur, nécessite une révision du P.L.U., qui peut être menée selon une procédure dite ‘’allégée’’ conformément aux dispositions de l’article L.153-34 du code de l’urbanisme, puisque ce projet de révision a pour objet la création d’un STECAL sans porter atteinte aux orientations générales du P.A.D.D.

La présente révision allégée du PLU nécessite la réalisation d’une évaluation environnementale au titre de l’article R.104-9 du Code de l’Urbanisme.

A l’issue de la présente procédure, la notice de présentation sera annexée au rapport de présentation initial du dossier de PLU.

La procédure de révision allégée du P.L.U. : concertation du public avant arrêt du projet et enquête publique

Dans le cadre de cette révision allégée, le présent projet a fait l’objet d’un affichage en format A3 en mairie du 04 janvier 2021 au 04 février 2021, pour informer le public de l’évolution escomptée du P.L.U. et pour l’inviter à participer à la révision allégée en exprimant ses remarques et observations sur un registre accompagnant le présent dossier dans le cadre de la concertation ainsi organisée auprès du public.

A l’issue de cette consultation du public, il s’avère qu’aucune observation ou remarque n’a été consignée sur le registre ou émise de quelque manière que ce soit. Le conseil municipal tirera bilan de cette concertation lors de l’arrêt du projet.

Ce projet de P.L.U. doit par ailleurs faire l’objet d’un examen conjoint par les représentants de l’Etat, des autres personnes publiques associées et de la Commune, suite à l’arrêt du projet de révision et avant l’enquête publique. Les avis exprimés seront retraduits dans le cadre d’un compte-rendu, inséré dans le dossier soumis à enquête publique.

L’enquête publique offrira l’opportunité à la population de consulter le dossier de projet de révision du PLU arrêté ainsi que des avis exprimés sur ce dossier.

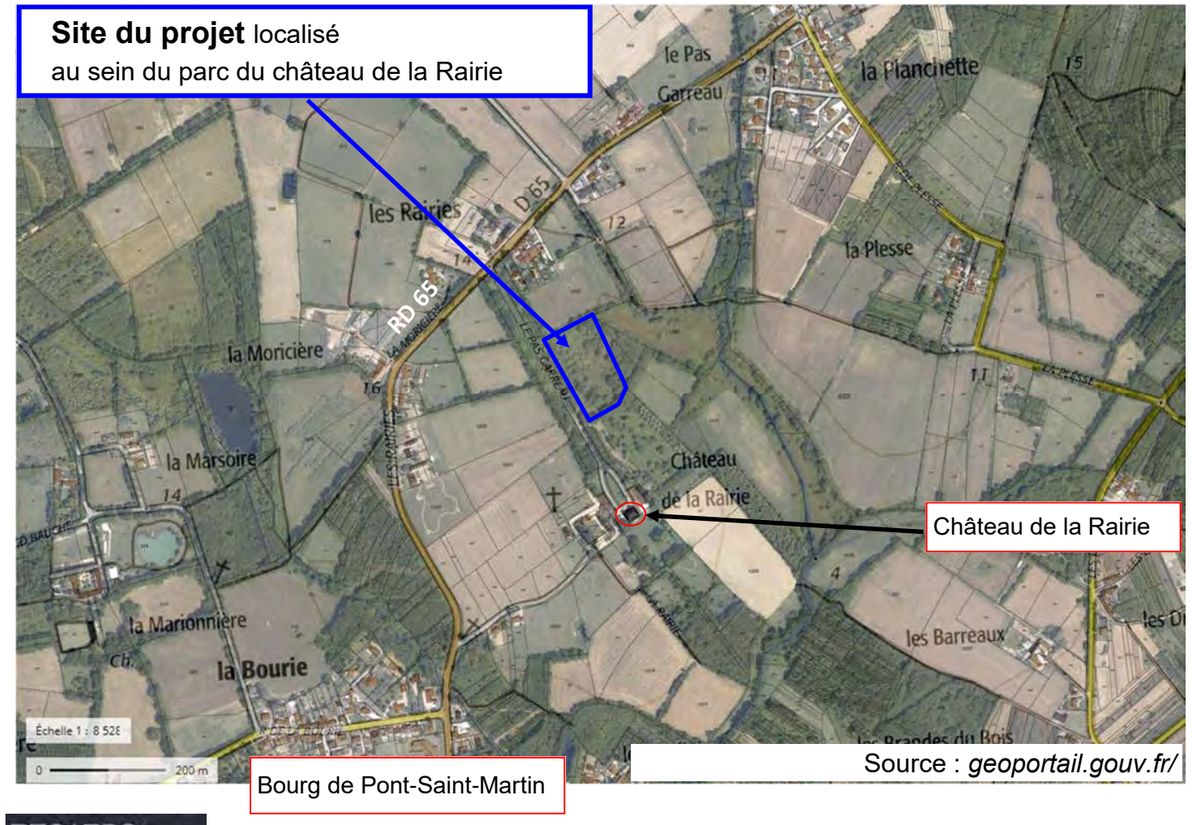
I - Présentation générale du projet d'habitat écotouristique et de loisirs et du secteur concerné en lien avec le Château de la Rairie

1. - Présentation du projet éco-touristique et de loisirs du secteur concerné en lien avec le Château de la Rairie

1.1 La localisation du projet, au sein du parc du château de la Rairie, à Pont-Saint-Martin

La Commune de Pont-Saint-Martin est sollicitée pour le lancement d'un projet économique destiné à promouvoir de l'hébergement touristique s'appuyant sur une offre en habitat insolite (projet type *Tiny house*) au sein du parc du Château de la Rairie, localisé au Nord-Ouest du bourg de Pont-Saint-Martin.

Source : *google.com/ maps*



Source : *geoportail.gouv.fr/*

Le secteur d'étude, identifié pour recevoir le projet de développement d'habitat touristique insolite, porte sur une surface d'environ 1,4 ha, située au Nord du château de la Rairie (classé Monument Historique).

1. Présentation du projet éco-touristique et de loisirs du secteur concerné en lien avec le Château de la Rairie

1.2 Présentation du projet et de ses raisons et principales motivations

Le lancement de ce projet écotouristique comprenant un hébergement insolite (projet d'implantation de plusieurs Tiny house) au sein du parc du Château de la Rairie s'inscrit dans le cadre de ce développement touristique rétro-littoral et du renforcement de l'offre d'hébergements nécessaires à l'accueil des touristes en itinérance.

Ce projet est porté par la même entreprise qui gère les activités de réception, séminaires, développées sur le site du château de la Rairie. Il s'inscrit dans un objectif de complément et de diversification de ces activités existantes, en proposant une offre complémentaire d'hébergement, décliné sous forme d'habitat insolite, dont le principe repose sur la mise à disposition d'habitat léger auprès de touristes ou de visiteurs itinérants, devant être intégré et immergé dans l'environnement naturel d'une partie du parc du château.

Aujourd'hui, les activités évènementielles et de réception du château de la Rairie, visent surtout les mariages mais aussi les réceptions pour des entreprises. Elles s'appuient sur les salles de réception, le parc du château et sur un hébergement restreint à la chambre ''des Mariés'' au château.

Dans le cadre des évènements, l'hébergement est aujourd'hui surtout assuré par des partenaires locaux (une centaine de couchages, à moins de 10 minutes du Château).

C'est pourquoi, pour soutenir son activité économique, le Château de la Rairie propose d'accroître son offre d'hébergement par la mise en place d'habitat insolite saisonnier ou de courts séjours au sein du parc du château.

En dehors des périodes estivales plus fortement touristiques et en cas d'urgence, les Tiny houses pourront être mises à disposition de personnes en difficultés via une convention au service de l'action sociale et solidaire de la Commune.

L'initiateur du projet

Sarl Evasion Prod
représentée par
Christelle et Willy DUBLET,
les gérants du château de la Rairie,
y ayant développé des activités en évènementiel (mariages, séminaires…).

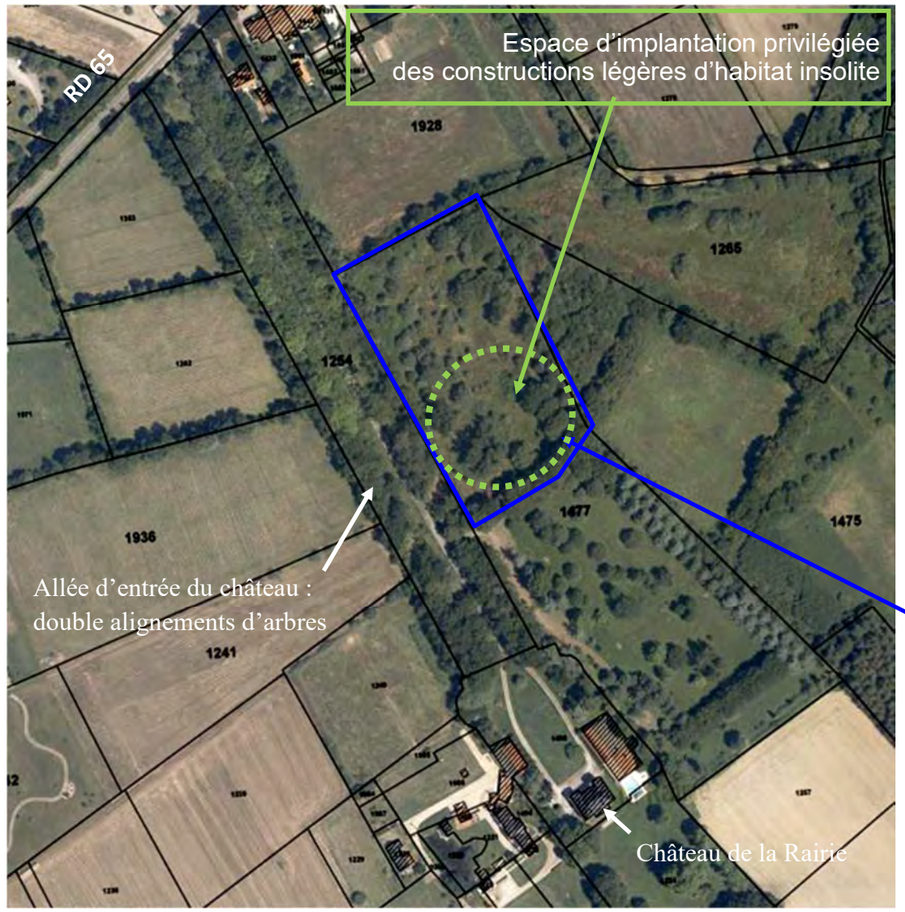
Source : *https://www.chateaudelarairie.com*

1. Présentation du projet éco-touristique et de loisirs du secteur concerné en lien avec le Château de la Rairie

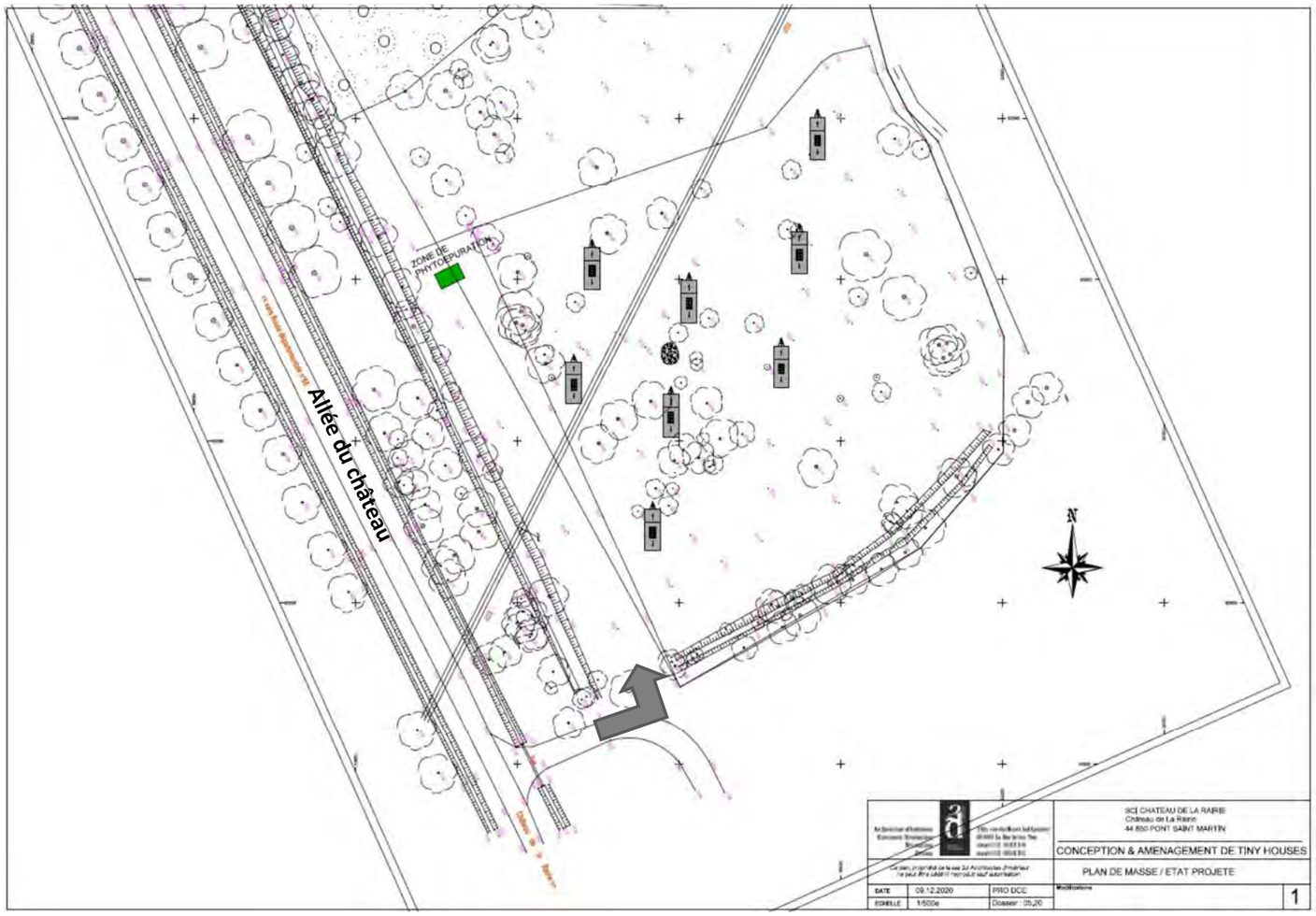
1.3 La description du projet et du site retenu

Ce projet écotouristique table sur la mise à disposition de 8 à 10 constructions légères de type Tiny house, devant être immergées dans une partie du parc du château présentant un environnement plus naturel, afin de leur apporter un caractère d'habitat insolite, en lien éventuel avec les activités (évènementiel…) développées sur le château de la Rairie.

Le cas échéant, ce projet pourrait comprendre un local technique (pour dépôt de matériel pour l'entretien du site ou autres fonction utilitaire…).



Esquisse : projet d'implantation de constructions légères touristiques et de loisirs



Inscrit au sein du parc du château, **le site retenu pour ce projet** n'en reste pas moins bien circonscrit et délimité par des haies arborées, localisées sur ses limites Sud et au Nord, tandis que la superbe allée d'arbres marquant l'accès principal au château, referme le site à l'Ouest.

La limite orientale du site correspond à la limite Est de l'unité foncière du parc du château, donnant sur un bosquet (situé à l'extérieur du parc).

1.4 Caractéristiques des constructions et des aménagements envisagés

Les constructions légères d'habitat insolite

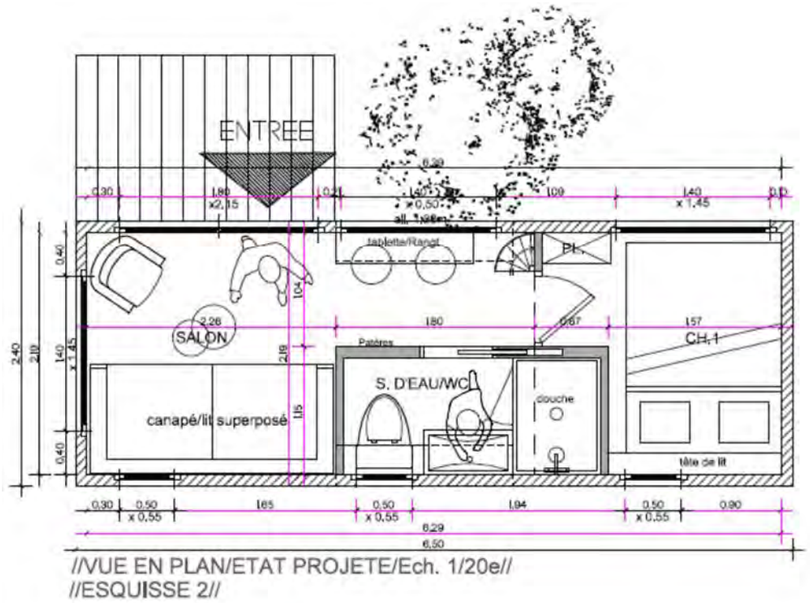
Le projet prévoit à terme l'insertion dans le site de 8 à 10 constructions légères représentant des habitations légères de loisirs devant être aisément démontables et déplaçables (sur essieux), correspondant à des constructions de type Tiny house.

Une construction présente :

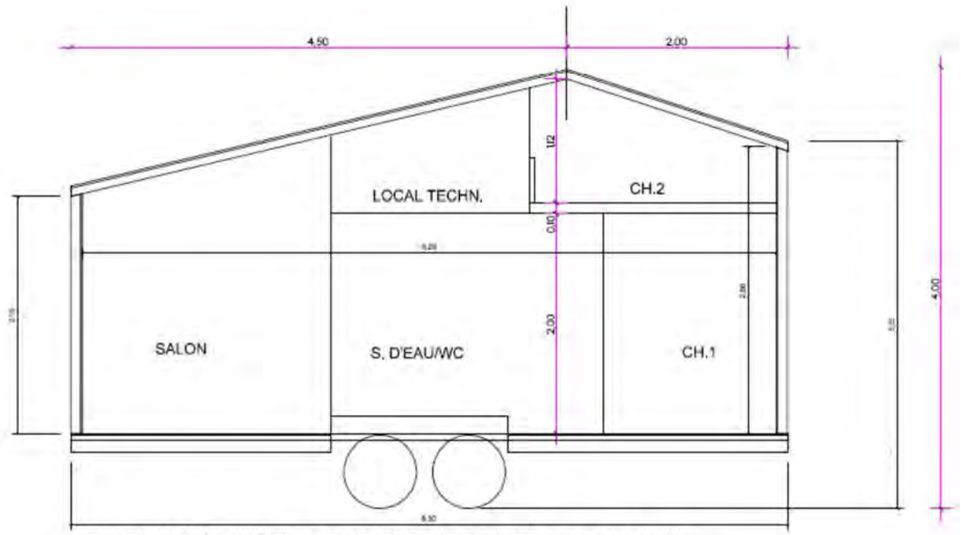
- une emprise au sol limitée, d'environ 16 m²,
- une hauteur au point le plus haut (faîtage) de 4 m, minimisant leur impact dans le paysage.

Ces constructions d'habitat minimaliste sont insolites car immergées en secteur naturel et dépourvues de coin cuisine. Pour assurer leur bonne insertion dans cet environnement, elles sont réalisées avec des matériaux 'écologiques', essentiellement en bois (cf. illustrations indicatives ci-dessus), bénéficiant d'une isolation en laine de chanvre. Exposées vers le sud / sud-ouest, ces constructions seront pourvues de panneaux solaires (photovoltaïques) pour être autonomes en électricité.

Ces constructions à vocation touristique et de loisirs, permettent l'habitat saisonnier ou ponctuel des utilisateurs, sont dotées outre de deux chambres et d'un coin salon, d'un espace toilette (WC, lavabo) avec douche. En revanche, ces constructions étant 'saisonnières' ou périodiques, ne sont pas équipées d'un espace cuisine, la restauration devant être assurée au château ou par des établissements locaux extérieurs.



//VUE EN PLAN/ETAT PROJETE/Ech. 1/20e//
//ESQUISSE 2//



//ELEVATION/ETAT PROJETE/Ech. 1/50e//

SCI EVASION BAT
Château de La Rairie
44 680 PONT SAINT MARTIN

CONCEPTION & AMENAGEMENT DE TINY HOUSES

PLAN / ELEVATION / ETAT PROJETE

1. Présentation du projet éco-touristique et de loisirs du secteur concerné en lien avec le Château de la Rairie

Aménagements naturels paysagers

Le site conservera son caractère naturel et sa dominante boisée. Les haies arborées existantes doivent être maintenues voire complétées de plantations d'essences locales similaires à celles existantes (chênes, bouleaux…).

Même si les arbres localisés au sein du site ne sont pas remarquables en l'état (boisement spontané de la parcelle ayant évolué en friche), ceux jugés les plus intéressants seront aussi préservés, conférant le caractère plus naturel du site et justifiant pour partie la notion d'habitat insolite. Dans le cadre de l'aménagement paysager naturel du site, devant amener à éclaircir et à supprimer certains jets (bouleaux) de moindre qualité paysagère, des plantations complémentaires pourront être réalisées en compensation.

Les parties du site localisées plus à l'Est et plus au Nord seront conservées en espace naturel, entretenues par des chèvres (déjà présentes sur le site). Ces espaces préservés feront office d'espaces naturels tampons par rapport aux espaces agricoles et naturels riverains.

5) Les conditions de desserte et d'équipements du secteur

Desserte routière et accès au site

La desserte du site devant recevoir les constructions légères est réalisé par un accès existant au Sud, raccordé à l'allée principale menant au château (faisant office de 'voie partagée'), qui est elle-même connectée à la RD 65 au Nord.

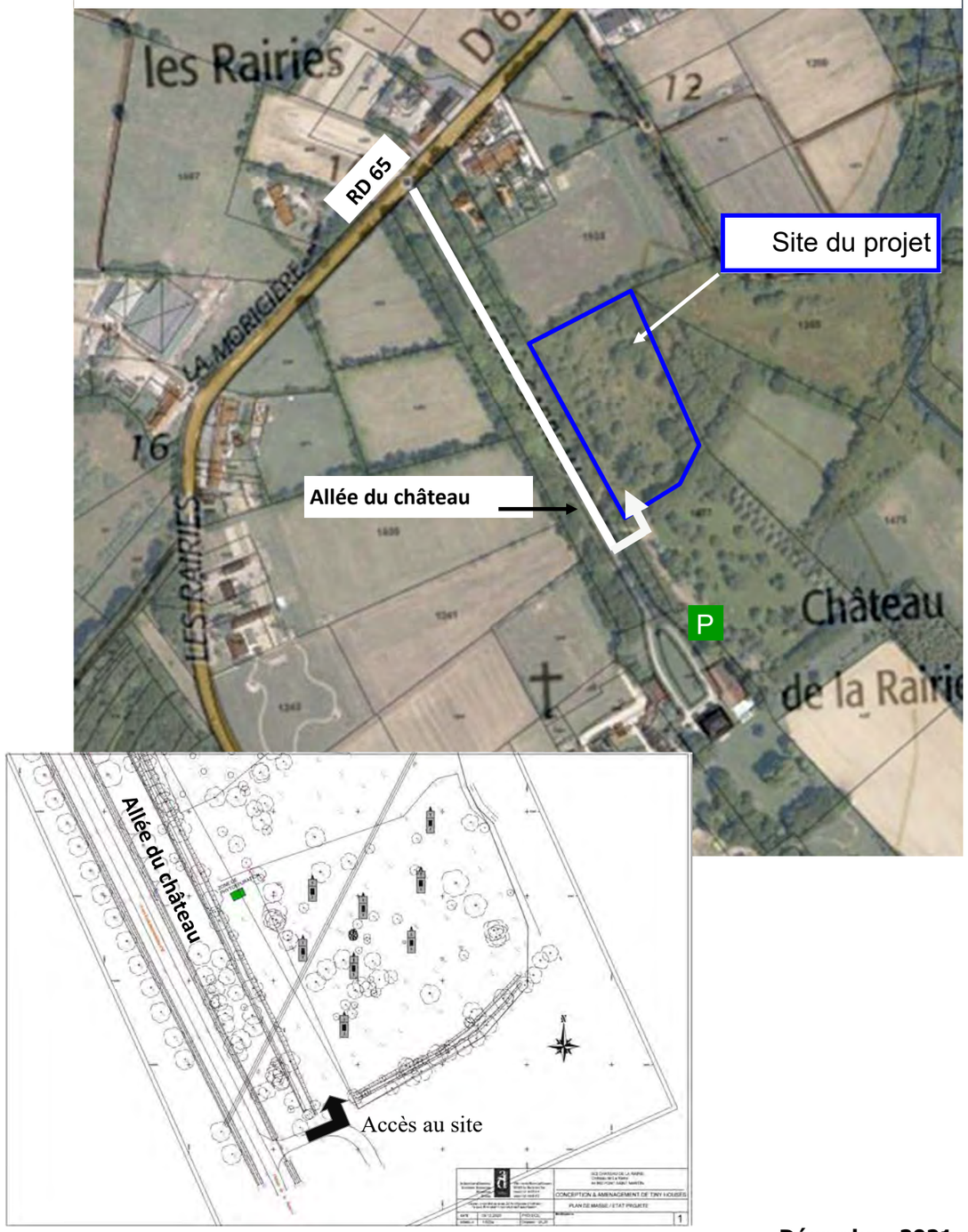
Ces conditions de desserte permettent d'éviter de créer un accès direct sur l'allée du château et d'éviter ainsi de porter atteinte ses alignements d'arbres bordant l'allée.

Stationnement : principe de mutualisation du stationnement du Château de la Rairie

Aucun espace de stationnement n'est prévu au sein du secteur, afin d'éviter une dénaturation du site et de conserver son caractère naturel prédominant.

Celui existant aménagé plus au Sud en mélange terres-pierres pour permettre l'accès au château et à ses salles de réception, présente une capacité suffisante pour accueillir les véhicules liés aux constructions légères d'hébergement touristique et de loisirs.

Schéma : Principe de desserte du site d'étude



1. Présentation du projet éco-touristique et de loisirs du secteur concerné en lien avec le Château de la Rairie

Desserte par cheminements ‘’doux”

Des cheminements ‘’doux’’ aménagés par piétinement à l’intérieur du site en structure naturelle (herbacée) donc non imperméabilisante et artificialisante desserviront chacune des constructions légères et seront poursuivies sur les sentes de promenades du parc.

Ils permettront de relier le secteur d’étude à l’espace ‘’château’’ et ses salles de réception.

Traitement des eaux usées

Le site bénéficiera de son propre dispositif d’assainissement non collectif agréé, en l’occurrence, d’une filière d’assainissement dite à culture fixée sur support fin, fonctionnant selon le principe de l’épuration biologique (mise en place d’un système de filtre vertical planté de roseaux).

Chaque construction légère sera donc raccordée à cette filière pour en assurer le traitement des eaux usées.

Les eaux ainsi traitées seront rejetées un espace d’infiltration aménagé en partie nord du site, dans le prolongement de la zone d’infiltration (cf. schéma indicatif ci-contre).

Gestion des eaux pluviales

Les eaux pluviales percoleront naturellement sur le secteur d’étude ou s’écouleront et s’évacueront via les fossés ceinturant le site, d’une part vers le fossé bordant la RD65 et d’autre part vers l’est en direction du ruisseau de la Patouillère, au Sud-Est).

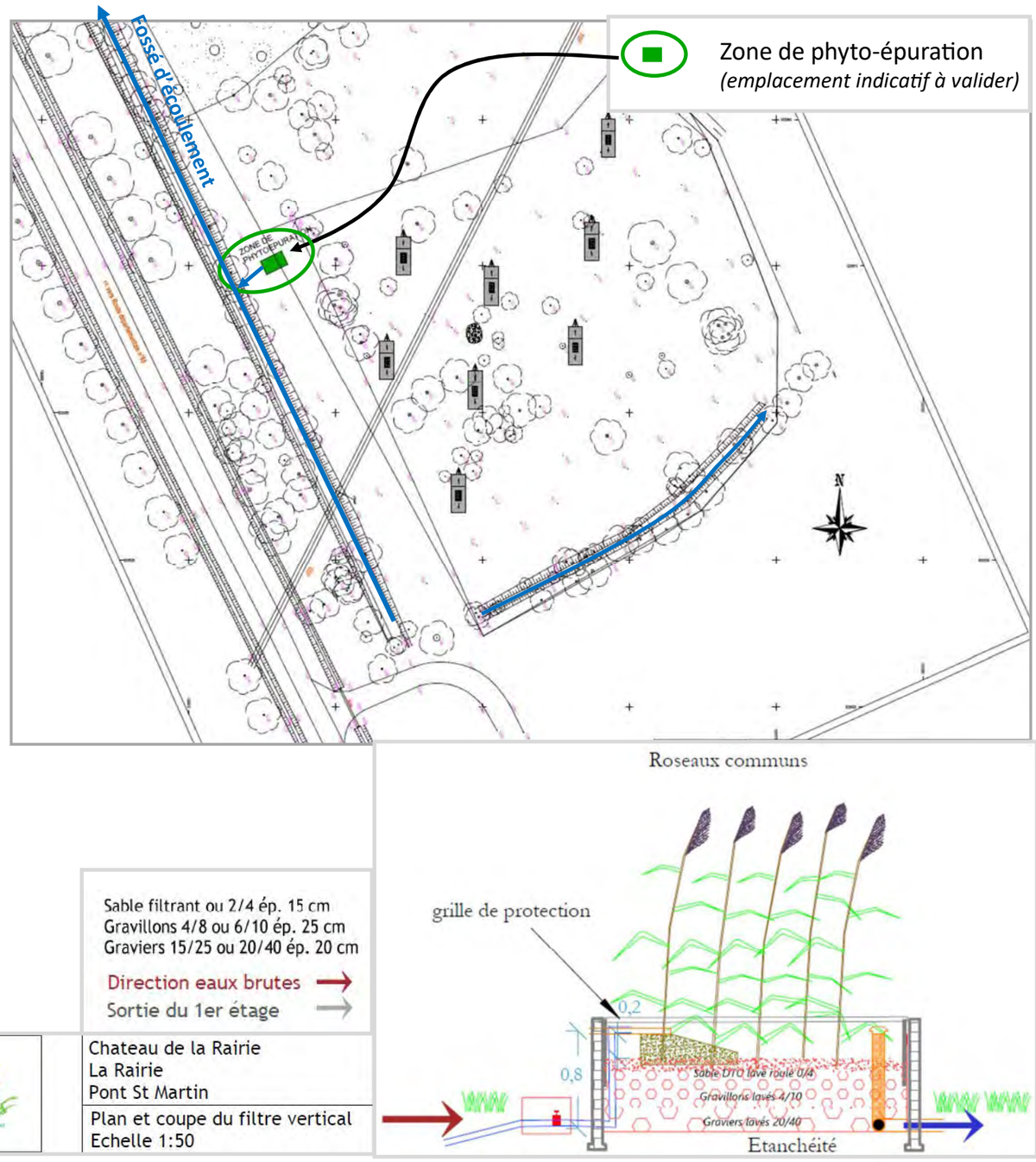
Alimentation en eau potable

Les constructions seront desservies par un réseau interne branché sur la conduite existante, situé le long de l’allée et desservant le château de la Rairie. Cette conduite est raccordée sur le réseau public implantée le long de la RD 65.

Gestion des déchets

Les déchets sont triés. Les ordures ménagères et les matières plastiques sont déposés dans les bacs, utilisés par le Château de la Rairie, pour être collectés tous les 15 jours au bout de l’allée, en limite de RD 65 (gestion par les services de Grand Lieu Communauté).

Schéma : Traitement des eaux usées par une filière d’assainissement non collectif



II - Présentation des modifications envisagées du PLU :

- **Modification de zonage : création d'un secteur AT**
- **Modification du règlement : insertion d'un chapitre relatif au secteur AT**
- **Insertion d'une OAP relative au secteur AT**
- **Ajustement du rapport de présentation**

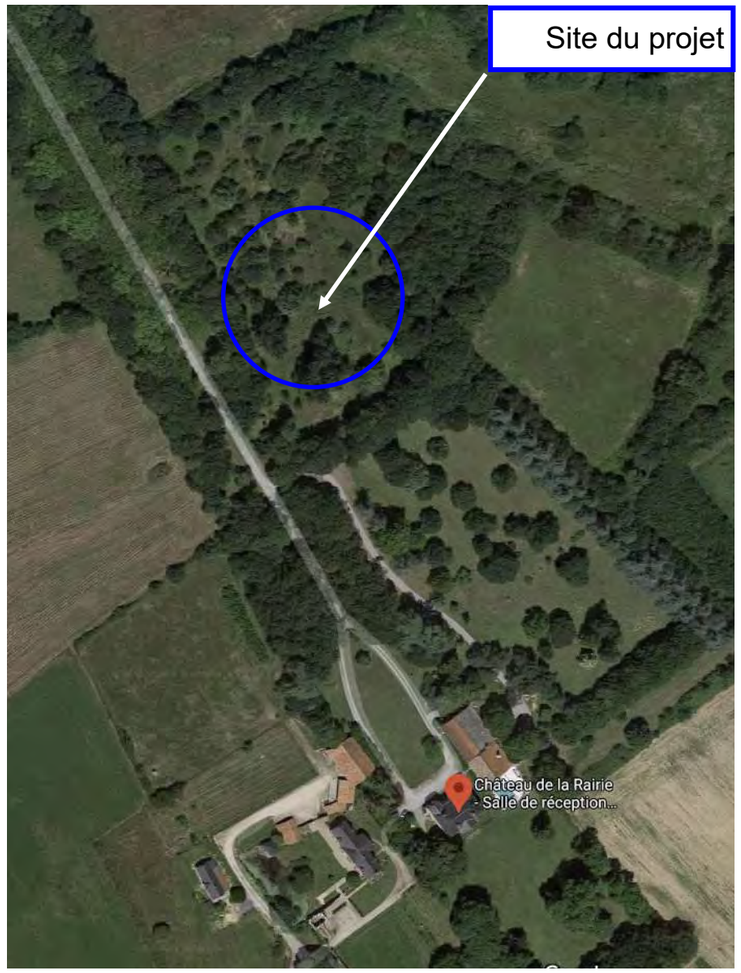
2.1 - Modification des plans réglementaires (zonage) : intégration d'un secteur AT et identification de haies / alignements d'arbres à préserver

Délimitation d'un secteur AT au sein de la zone agricole

Le secteur visé par le projet touristique et de loisirs au lieu-dit Les Rairies, est localisé en zone agricole (A) au PLU en vigueur, qui ne permet donc pas la réalisation de ce projet.

C'est pourquoi, il est envisagé de **délimiter, au sein de la zone agricole, un secteur spécifique AT**, sur une surface de 1,4 ha (cf. illustration en page suivante), correspondant au périmètre sollicité pour la mise en œuvre de ce projet touristique et de loisirs et devant permettre la construction d'habitat insolite (cf. **2.2**. - modification du règlement écrit).

Ce secteur AT est donc considéré comme un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées localisé au sein de la zone agricole.



Identification de haies (alignement d'arbres) à préserver

Le secteur concerné par ce projet, s'inscrit dans le parc du château de la Rairie, à savoir dans un contexte paysager et naturel de qualité marqué par la proximité du château de La Rairie (monument historique) situé plus su Sud à environ 160 m par rapport à la limite sud-ouest du secteur AT envisagé.

Sur sa limite Ouest, le site est bordé par un alignement d'arbres sur talus accompagnant la majestueuse allée arborée d'accès au château, faisant déjà l'objet d'une préservation par le PLU en vigueur, au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme, au regard de sa valeur paysagère et écologique.

Les autres limites du secteur AT sont matérialisées :

- par des haies arborées (alignement d'arbres plus remarquable en limite sud, haie plus ou moins consistante au nord),
- Un reliquat d'arbres et à l'extérieur du site un espace de friche évoluant en bosquet refermant visuellement le secteur sur sa limite Est.

La haie au Sud ainsi que la poursuite de la superbe allée d'arbres vers le Sud contribuent à isoler visuellement le secteur d'étude du château et de ses dépendances, à peine perceptibles depuis le secteur d'étude.

Le maintien de cet écrin végétal, qui fait l'essence même du projet d'habitat insolite et qui assure un isolement paysager et visuel par rapport au bâti remarquable du château de la Rairie et par rapport à la RD 65 et au hameau des Rairies au Nord, mérite d'être préservé.

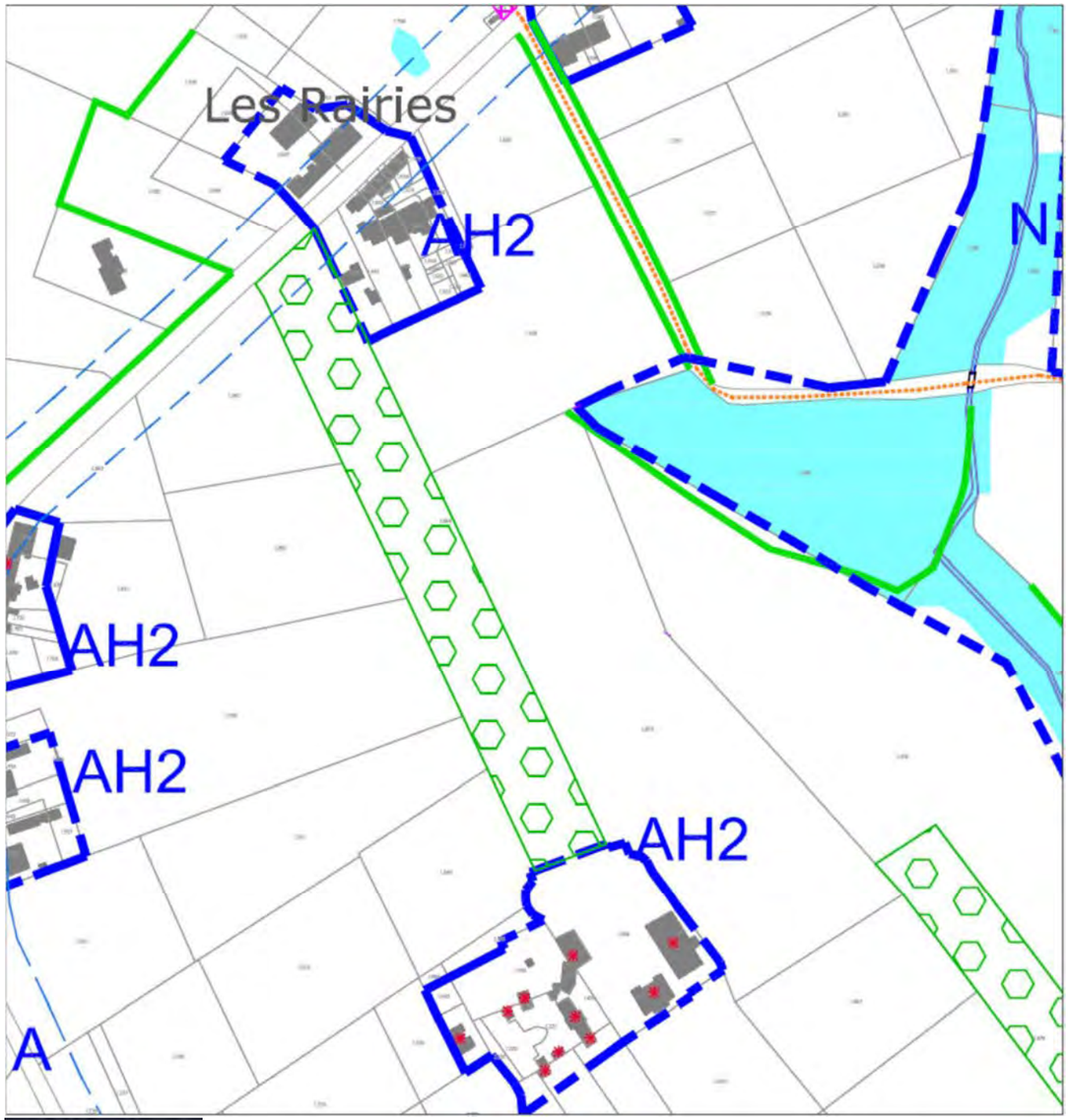
C'est pourquoi, il est envisagé d'intégrer aux haies recensées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme sur les plans réglementaires du PLU, les haies délimitant au Nord et au Sud du secteur AT, qui font partie intégrante du Domaine et du Parc du château de la Rairie. (cf. illustration en page suivante).

2.1 - Modifications des plans réglementaire *(suite)*

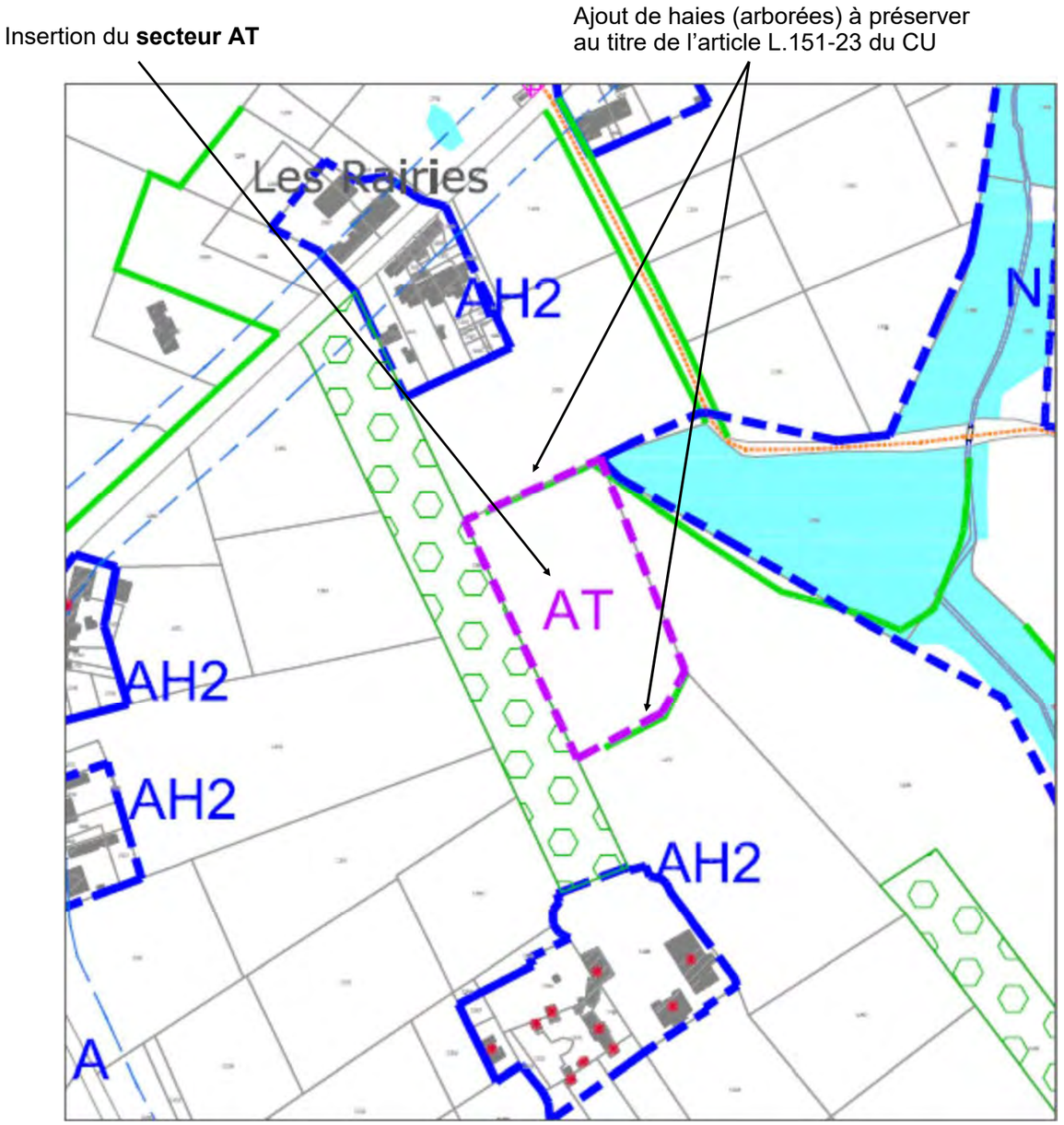
Création d'un secteur AT et insertion de haies à préserver

relatif au projet touristique et de loisirs permettant l'habitat insolite, au lieu-dit les Rairies

Extrait du plan de zonage AVANT REVISION ALLEGEE



Extrait du plan de zonage APRES REVISION ALLEGEE



2.1 - Modifications des plans réglementaire *(suite)*

Modification de la légende des plans réglementaires : référence au secteur AT

permettant les constructions légères touristique et de loisirs

Extrait du plan de zonage AVANT REVISION ALLEGEE

ZONES

UAa: zone urbaine centrale
UAb : zone urbaine centrale d'accompagnement
UB : zone urbaine périphérique, hameaux principaux
UC : Haugard 3 (Cf. plan de composition 5.5)
UE : zone d'équipements
UK : zone urbaine à vocation exclusive d'activités commerciales
UVa : village, zone centrale
UVb : village, secteur d'extension résidentielle
UZn : ZA Nivardière
UZv : Parc d'activités de Viais
N : zone naturelle
NH : secteur bâti en zone naturelle
NL : zone naturelle de loisirs
NS : zone naturelle protégée
A : zone agricole
AH2 : secteur bâti en zone agricole
AH1 : secteur d'écovillages
1AUZa : zone d'extension à vocation d'activité
1AUA, 1AUB, 1AUV : zone d'extension à vocation résidentielle
2AUz : réserve foncière à vocation d'activités
2AU : réserve foncière

Extrait du plan de zonage APRES REVISION ALLEGEE

ZONES

UAa: zone urbaine centrale
UAb : zone urbaine centrale d'accompagnement
UB : zone urbaine périphérique, hameaux principaux
UC : Haugard 3 (Cf. plan de composition 5.5)
UE : zone d'équipements
UK : zone urbaine à vocation exclusive d'activités commerciales
UVa : village, zone centrale
UVb : village, secteur d'extension résidentielle
UZn : ZA Nivardière
UZv : Parc d'activités de Viais
N : zone naturelle
NH : secteur bâti en zone naturelle
NL : zone naturelle de loisirs
NS : zone naturelle protégée
A : zone agricole
AH2 : secteur bâti en zone agricole
AH1 : secteur d'écovillages
AT : secteur de constructions légères touristiques et de loisirs
1AUZa : zone d'extension à vocation d'activité
1AUA, 1AUB, 1AUV : zone d'extension à vocation résidentielle
2AUz : réserve foncière à vocation d'activités
2AU : réserve foncière

La légende est modifiée, afin d'insérer (cf. en magenta) la référence au secteur AT, permettant des constructions légères touristiques et de loisirs

2.2 - Modification du règlement écrit : intégration des dispositions relatives au secteur AT

2.2.1. L'intégration de la zone AT au règlement écrit : la création d'un STECAL adapté à son environnement

La délimitation sur les plans réglementaires du nouveau secteur AT implique la modification du règlement écrit à travers l'intégration d'un nouveau chapitre relatif à la zone AT, devant permettre les constructions légères d'habitat insolite constitutives de ce projet touristique et de loisirs

Le secteur AT, limité dans son périmètre à 1,4 ha, est considéré comme un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées localisé au sein de la zone agricole. A ce titre, le règlement écrit précise notamment les dispositions relatives aux emprises au sol et hauteurs maximales des constructions, ainsi qu'aux conditions d'implantation par rapport aux limites séparatives, permettant d'encadrer le projet et de renforcer la justification de sa taille et de ses capacités d'accueil limitées.

D'autres dispositions sont envisagées de manière à prendre en compte les enjeux environnementaux et plus spécifiquement ceux d'insertion paysagère et de préservation du caractère naturel dominante du secteur.

Ces règles sont présentées ci-après.

2.2 - Modification du règlement écrit *(suite)*

2.2.2. Présentation et justification des dispositions relatives à la zone AT

1) Vocation et destination du secteur AT

CARACTERE DE LA ZONE AT

La zone AT correspond à un secteur pouvant admettre de l'habitat insolite de type constructions légères liées au développement du tourisme ''vert'', à la condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des sites, aux milieux naturels et aux paysages.

ARTICLE AT 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article AT 2.

ARTICLE AT 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Dans la zone AT, sont admis :

1. Les constructions légères d'habitat insolite liées aux activités de tourisme et de loisirs, de type cabanes perchées, tiny house, yourtes, roulottes, en respectant les conditions suivantes :

. à condition que cet habitat soit réalisé dans le cadre d'une activité touristique et de loisirs,

. à condition que cet hébergement ne s'accompagne pas de la création de logements nouveaux à des fins permanentes,

. à condition que l'emprise au sol de chacune des constructions légères n'excède pas 30 m² et que celle de l'ensemble de celles-ci n'excède pas 300 m²,

. à condition que ces constructions légères correspondent à des structures aisément démontables ou transportables,

. sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages, à la qualité de l'environnement naturel environnant.

2. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux constructions légères autorisées dans la zone.

Objectif et justification des dispositions apportées au règlement

Insérer un chapitre spécifique dédié à la nouvelle zone AT, consistant à y préciser les possibilités de constructions légères destinées à de l'habitat lié au développement du ''tourisme vert'' sur un secteur de la commune en cohérence avec les orientations générales du PADD, dès lors que ces possibilités de constructions sont bien encadrées et bien intégrées à leur environnement.

Le règlement, permettant les constructions destinées à un 'éco-tourisme' en zone agricole sur un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), encadre ces possibilités de constructions et en '*'précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'en assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone*'' (cf. art. L.151-13 du code de l'urbanisme).

Ces règles justifiant la taille et la capacité d'accueil limitées du secteur AT, sont aussi complétées des choix du règlement graphique et des OAP , délimitant ce secteur sur 1,4 ha et y restreignant les possibilités de construction au regard des OAP.

Objectif et justification des dispositions apportées au règlement

Articles AT 1 et 2

Encadrer les possibilités de construction et d'aménagement au sein du secteur de manière à en assurer leur insertion dans l'environnement naturel du site, en précisant :

- la nature des constructions susceptibles d'être autorisées : constructions devant être légères, aisément démontables et transportables (ou déplaçables), de manière à pouvoir assurer le retour à l'état entièrement naturel du site en cas d'arrêt d'activité,
- les limitations d'emprise au sol de ces constructions, en cohérence avec la notion de STECAL, de manière à réduire leur empreinte physique, à les rendre discrètes dans le paysage pour en faciliter leur intégration dans le site, voire leur immersion dans le site.

1.2 - Modification du règlement écrit *(suite)*

2) Conditions de desserte et d'équipements du secteur AT

ARTICLE AT 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 - Les caractéristiques des voies existantes et des voies nouvelles

Pour les voies ouvertes à la circulation automobile :
Toute voie de circulation doit présenter les caractéristiques suivantes :
- être adaptée à l'importance et à la destination des constructions qu'elle doit desservir.
- assurer la sécurité des usagers.
- permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

3.2 – Les conditions d'accès aux voies

1 - Règle générale

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée permettant la circulation ou l'utilisation d'engins de lutte contre l'incendie.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

2 - Modalités de réalisation des accès

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des personnes l'utilisant. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Cette appréciation peut se traduire par une interdiction d'accès sur certaines voies ou portions de voies.

3.3 – Conditions particulières concernant l'accès sur les routes départementales

Hors agglomération, la création de nouveaux accès directs est interdite sur la RD 65 (pour la section nord du bourg, comprise entre le périphérique nantais et l'intersection avec la RD 11) et la RD 178. Pour la RD 65 (depuis son intersection avec la RD 11, jusqu'à la limite sud de la commune) et la RD 76, la création d'accès est autorisée sous réserve du respect des conditions de sécurité et de visibilité.

Objectif et justification des dispositions apportées au règlement

Article AT 3

Reprendre les règles définies en toute zone, concernant les conditions de desserte du secteur et d'accès, en rappelant notamment la nécessité d'adapter les voies et l'accès au site pour la sécurité des usagers et pour l'intervention des secours en cas de nécessité.

Pour des raisons de sécurité, l'accès au secteur sera assuré à partir de l'allée du Château raccordée sur la RD 65, de telle sorte qu'aucun accès nouveau ne sera créé sur cette route.

2.2 - Modification du règlement écrit *(suite)*

2) Conditions de desserte et d'équipements du secteur AT *(suite)*

ARTICLE AT 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Alimentation en eau potable

En présence du réseau public d'alimentation, le branchement est obligatoire. Toutefois, l'alimentation en eau potable par forage est autorisée dans le respect des règles sanitaires en vigueur à la charge et sous la responsabilité du demandeur.

4.2 - Assainissement

Toute construction ou installation doit être raccordée à un dispositif d'assainissement non collectif adapté à la nature des sols et du sous-sol, compatible avec les constructions envisagées et l'environnement et conforme à la réglementation en vigueur.
L'évacuation directe des eaux usées dans les cours d'eau, fossés ou le réseau d'eau pluviale est interdite.

4.3 - Eaux pluviales

Le détail des prescriptions à respecter figure aux paragraphes 1 (cas général) du chapitre relatif à la gestion des eaux pluviales au 1.2. du Titre 1 des dispositions générales.

4.4 - Réseaux divers

L'utilisation ou la production d'énergies renouvelables, économes et non polluantes à destination des constructions existantes sur l'unité foncière est autorisée, dans le respect de la protection des sites et des paysages.
Les capteurs d'énergie solaire sont interdits au sol ou arrimés au sol.

4.5 - Collecte des déchets

Pour toute construction nouvelle et pour tout changement de destination en nouveau logement, un espace destiné au stockage des containers à déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction ou dans le volume de celle-ci.

3) Conditions d'implantation des constructions

ARTICLE AT 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Les terrains devront présenter une superficie, une forme et une nature des sols répondant au type d'assainissement retenu pour la construction, conformément à la réglementation en vigueur.

Objectif et justification des dispositions apportées au règlement

Articles AT 4 et 5

Reprendre les règles définies en toute zone, concernant les conditions d'équipements du site et de desserte par les réseaux et l'obligation de collecte des déchets, dans le respect de l'environnement.

Compte tenu de l'inscription du site en dehors de la zone d'assainissement collectif, le règlement rappelle l'obligation de collecter et traiter par un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur, les eaux usées rejetées par les constructions envisagées.
La délimitation du secteur AT et ses caractéristiques doivent permettre d'assurer l'assainissement non collectif au sein du secteur (cf. Article AT 5).

Il est à préciser que les dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales doivent être mises en rapport avec les règles définies à l'article AT 13, visant à conserver le caractère naturel prédominant du site et à limiter rigoureusement l'imperméabilisation des sols, pour réduire voire éviter les effets du projet sur le ruissellement et sur les rejets d'eaux pluviales à l'aval hydraulique du site.

2.2 - Modification du règlement écrit *(suite)*

3) Conditions d'implantation des constructions *(suite)*

ARTICLE AT 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

6.1 – Dispositions générales

6.1.1 - Les constructions pourront être implantées en retrait de 5 mètres au moins de l'alignement des voies ou emprises publiques.

6.1.2 - Selon le schéma routier, en dehors des secteurs situés en agglomération, les nouvelles constructions ainsi que leurs annexes devront respecter une marge de recul minimale de :

RD 65 : 25 mètres par rapport à l'axe de la voie

6.2– Dispositions alternatives aux règles fixées ci-dessus

Pour l'implantation des éoliennes, la distance entre la limite du domaine public départemental et l'axe du mât d'une éolienne doit être supérieur ou égal à la longueur de la pale quelle que soit la hauteur du mât. Aucun surplomb du domaine public ne sera autorisé pour ce type d'implantation. Les bâtiments techniques liés à l'exploitation des éoliennes doivent respecter la distance de sécurité précitée de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale.

6.3 – Constructions et installations à l'usage de services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions de service public ou d'intérêt collectif s'implanteront à l'alignement ou en retrait d'au moins 1 mètre à compter de l'alignement des voies ou emprises publiques.
Hors agglomération, les constructions et installations devront respecter un recul minimal de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale (distance de sécurité).

ARTICLE AT 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Toute construction doit être implantée à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 5 m.
Les constructions de service public ou d'intérêt collectif et les ouvrages techniques, notamment ceux nécessaires aux réseaux et aux ouvrages d'assainissement s'implanteront en limite ou en retrait d'au moins 1 mètre.

ARTICLE AT 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Article non réglementé.

Objectif et justification des dispositions apportées au règlement :

Articles AT 6 à 8

Reprise des règles générales adoptées sur les autres zones dans un contexte similaire (en zone agricole) :

Maintenir un minimum de distance (au moins 5 mètres) entre les constructions légères et la voie desservant le site, afin d'éviter de les rendre trop perceptibles depuis la voie et de favoriser la tranquillité de leurs occupants (visiteurs).

La règle de recul par rapport à la RD 65 est rappelée par principe mais est sans objet, puisque le site est distant d'au moins 140 mètres de limite d'emprise de la RD 65.

2.2 - Modification du règlement écrit *(suite)*

4) Capacités d'accueil limitées à travers les limites d'emprise au sol et de hauteur des constructions admises dans la zone AT

ARTICLE AT 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUTIONS

Les règles d'emprise au sol maximale des constructions sont précisées à l'article AT 2.

ARTICLE AT 10 - HAUTEUR MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions légères ne doit pas excéder 4 mètres mesurés au point le plus haut de la construction à compter du niveau plancher de la construction.
Le niveau le plus bas de la construction devra se situer à la côte minimum de +15 cm par rapport au niveau du terrain naturel et par rapport au niveau le plus bas du domaine public au droit de la construction.

Objectif et justification des dispositions apportées au règlement :
Un STECAL, à caractère exceptionnel

Articles AT 9 et 10

Justifier de la taille et des capacités d'accueil limitées du secteur AT, en précisant les limitations d'emprise au sol et de hauteur des constructions légères admises en secteur AT :
- l'article AT 9 fait référence aux règles définies à l'article AT 2 relatives aux limitations d'emprise au sol des constructions légères : il est précisé que l'emprise au sol de chacune des constructions ne peut excéder 30 m² et que le cumul d'emprise au sol de ces constructions doit rester inférieur à 300 m², représentant donc tout au plus 2,2 % de la superficie du secteur AT ;
- l'article AT 10 limite les possibilités de construction en hauteur des constructions, à 4 mètres au point le plus haut de la construction, afin d'encadrer ses capacités d'accueil en évitant d'y aménager un niveau supérieur à celui du rez-de-chaussée et favorisant par leur taille réduite, leur immersion dans l'environnement arboré du site, permettant ainsi d'en limiter l'impact sur le paysage et la perception de ces constructions depuis le Château et ses dépendances.

Ces dispositions renforcent donc le caractère limité des capacités d'accueil du secteur AT, déjà justifié par la superficie contenue du secteur AT (1,4 ha) et la surface destinée aux constructions légères circonscrite à environ 1 ha de terrain au regard des orientations définies par les OAP.

La création de ce secteur AT, le seul de ce type sur le territoire communal, à la superficie limitée à 1,4 ha, justifie le caractère exceptionnel des possibilités de constructions légères à des fins touristiques et de loisirs, sur ce site.

2.2 - Modification du règlement écrit *(suite)*

5) Caractéristiques architecturales et insertion paysagère des constructions et du projet

ARTICLE AT 11 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUTIONS

11.1 - Dispositions générales

L'aspect des constructions et le traitement de leurs abords ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :
- la simplicité et les proportions de leur volume,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale.

Les bardages en tôle ondulée et les bardages brillants sont interdits.

D'autres dispositions pourront être acceptées pour des équipements d'intérêt collectif ou de services publics.

11.2 - Dispositions particulières

Capteurs d'énergie solaire

Les capteurs d'énergie solaire qui ne peuvent être implantés dans le plan de la toiture pourront être posés sur des dispositifs techniques uniquement installés sur des toitures terrasses.

11.3 - Clôtures

Les clôtures ne seront pas opaques, hormis si elles sont végétales.
Elles seront de préférence à dominante végétale ou accompagnées de plantations végétales.
Les clôtures en béton et en poteaux béton sont à proscrire.

11.4 - Préservation des éléments du paysage inventoriés sur le plan de zonage

Les haies, arbres, alignement d'arbres et boisements identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme doivent être préservés.

Les constructions doivent être éloignées d'un minimum de 5 mètres des haies, des arbres et alignements d'arbres, des limites d'espaces boisés reportés sur les documents graphiques du règlement au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Cette distance est mesurée à partir de l'axe du linéaire de haies ou d'alignements d'arbres concernés inventoriés sur le plan de zonage.

Objectif et justification des dispositions apportées au règlement :

Article AT 11

Les prescriptions définies à l'article AT 11 sont destinées à :
- assurer une insertion adaptée des constructions dans leur environnement, en s'appuyant sur les dispositions générales du code de l'urbanisme : les aspects des constructions devront être en harmonie avec l'environnement naturel du site et du château de la Rairie.
  Les constructions légères devraient être des constructions déjà assemblées, de type tiny house, avec ossature bois, isolation en laine de chanvre ou autre matériau écologique et renouvelable. Le règlement évite cependant d'être trop prescriptif pour laisser part à différentes formes de construction légère, sous réserve qu'elles présentent une qualité d'aspect en cohérence avec ces objectifs généraux d'insertion paysagère et de prise en compte de la proximité du château.
- favoriser le recours aux matériaux et aux énergies renouvelables, en prenant soin toutefois d'encadrer les conditions d'installation de panneaux solaires pour en réussir leur intégration sur les constructions et dans le respect de l'environnement.
- autoriser des clôtures qui soient à dominante végétale ou accompagnées de plantations pour qu'elles soient discrètes et participent au caractère naturel du secteur.
- préserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, les haies, alignements d'arbres sur talus présents sur les limites du site et répertoriés sur les plans réglementaires (cf. zonage). A ce titre, les constructions autorisées sur le secteur, devront respecter une recul d'au moins 5 mètres de ces éléments d'intérêt paysager. Cette distance doit permettre de :
  - préserver les abords naturels des arbres et des haies , préserver leur système racinaire et leurs capacités d'absorption d'eaux percolant sur le site (cf. article AT 13),
  - éviter d'exposer les constructions aux risques et aux gênes que peuvent occasionner les arbres (feuillus)...

2.2 - Modification du règlement écrit *(suite)*

5) Caractéristiques architecturales et insertion paysagère des constructions et du projet *(suite)*

ARTICLE AT 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Tout projet doit préserver le caractère naturel dominant du site.

Le terrain d'assiette du projet doit conserver au minimum 75 % d'espaces non imperméabilisés.

Le détail des prescriptions à respecter figure aux paragraphes 1 (cas général) du chapitre relatif à la gestion des eaux pluviales au 1.2. du Titre 1 des dispositions générales.

Au sein du secteur AT, les arbres existants correspondant à des essences locales seront maintenus dans la mesure du possible ou remplacés par des arbres équivalents (en nombre et en essence).

Les essences invasives interdites : Sumac de virginie, Seneçon en arbre, Ailante glanduleux, Herbe de pampa, Renouée du japon, Renouée de bohème, Acacia/Robinier faux acacia.

6) Règles de stationnement

ARTICLE AT 12 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules doit être adapté aux besoins du projet. Il doit être assuré par la reprise et la mutualisation de stationnement existant dans un périmètre proche du secteur AT.

Objectif et justification des dispositions apportées au règlement :

Article AT 13

Les prescriptions définies à l'article AT 13 poursuivent les objectifs de préservation des éléments d'intérêt paysager énoncés à l'article 11, en ayant pour intention de :

- conserver la dominante naturelle du secteur et en limiter son artificialisation et en préserver les capacités de séquestration du carbone ;
- maintenir autant que faire se peut les capacités d'infiltration et de libre écoulement des eaux pluviales, tel qu'elles se présentent en l'état initial de manière à éviter une modification du ruissellement et de la gestion des eaux pluviales sur le secteur et de préserver les conditions d'alimentation hydrique des espaces situés plus à l'aval, en particulier des zones humides ;
- préserver les caractéristiques semi-boisées du site, en sauvegardant l'essentiel des arbres présents ou en prévoyant des plantations complémentaires voire des plantations de compensation en cas de nécessité de suppression d'arbres existants. Ces plantations seront constituées en tous les cas, d'essences locales, en cohérence avec l'environnement paysager existant du secteur.

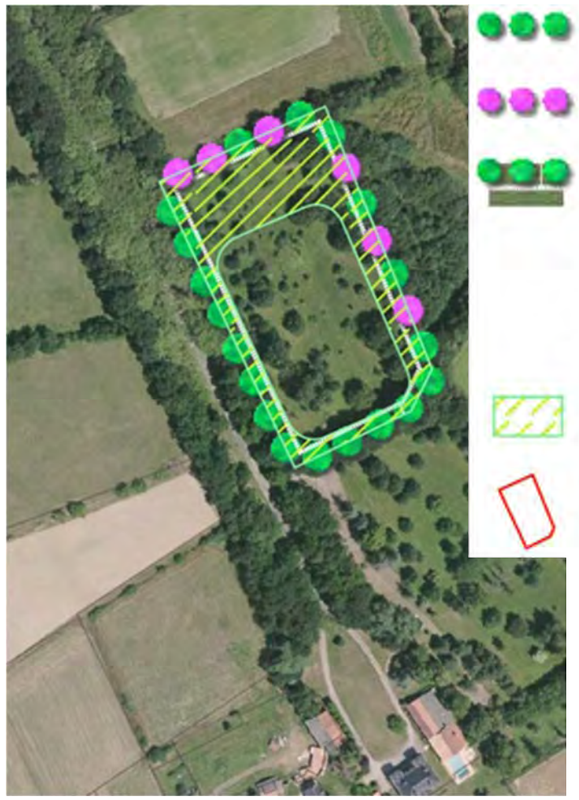
Article AT 12

Le règlement précise que les besoins en stationnement (pour véhicules et cycles) en secteur AT doivent être ajustés de manière à répondre aux besoins des activités projetées. Cette disposition permet au maître d'ouvrage du projet d'adapter l'espace et les capacités de stationnement, (prévus en dehors du secteur AT), au nombre de constructions susceptibles de s'implanter sur le site à court terme et lui garantit des capacités d'évolution du projet, dans la limite d'implantation tout au plus de 10 constructions légères sur le secteur AT.
En cohérence avec les autres dispositions et avec les OAP, pour préserver le caractère naturel du secteur AT, le règlement préconise la reprise et la mutualisation du stationnement existant à proximité du secteur AT (stationnement lié au château de la Rairie).

2.3 - Modification des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) : insertion d'une orientation d'aménagement et de programmation spécifique au secteur AT

Une orientation d'aménagement et de programmation relative au secteur AT est insérée au PLU, afin d'y préciser :

- les modalités d'insertion paysagère des constructions légères, pour favoriser leur isolation (visuelle) par rapport au château et au bâti environnant pour faire ressentir un sentiment d'immersion de l'habitat dans son environnement naturel,
- les orientations favorables à la préservation voire à la mise en valeur du caractère naturel du site, de ses éléments arborés propices à sa biodiversité.
- les objectifs d'autonomie énergétique de l'habitat, de gestion raisonnée des eaux usées et de limitation stricte de l'artificialisation (imperméabilisation) du site.



limite arborée, à savoir alignement d'arbres à préserver

limite arborée à renforcer, à compléter de plantations similaires à celles existantes (essences locales)

Recul minimal de l'ordre de 5 m minimum par rapport aux limites arborées du secteur, que les constructions légères d'habitat insolite doivent respecter. Ce recul minimal est notamment requis par rapport aux haies d'intérêt paysager à préserver (cf. plan de zonage).

Ce recul ne s'impose pas aux ouvrages techniques liés et nécessaires au projet d'habitat insolite, en particulier aux réseaux et ouvrages d'assainissement.

Partie du site devant être conservée en espace naturel (prairie semi-boisée, entretenue de manière écologique) et ne pouvant pas recevoir de constructions légères

Périmètre de secteur (1,4 ha) concerné par l'orientation

Complément de l'offre d'hébergement touristique	Capacité de création d'environ 10 constructions légères d'habitat insolite (type Tiny house), sur une partie du site (cf. illustration graphique) Emprise au sol des constructions limitées *(cf. règlement écrit)*
Complément de l'offre d'hébergement d'urgence	Mise à disposition possible de cet habitat insolite pour de l'hébergement d'urgence
Insertion dans le paysage	Maintien d'une frondaison (arbres) sur les limites du site, isolant le site et atténuant sensiblement la co-visibilité avec le château, pour réussir une immersion de l'habitat insolite (constructions légères essentiellement en bois).
Gestion de l'eau	Eaux usées : traitement par ouvrage d'assainissement non collectif, commun à l'ensemble des constructions légères d'habitat insolite. Eaux pluviales limitées par l'absence d'artificialisation et d'imperméabilisation directes des sols. Eaux pluviales devant percoler et s'écouler vers les fossés collecteurs en ceinture du site.
Objectifs d'économie d'énergie, la production d'énergies renouvelables	Mise en place de panneaux photovoltaïques, pour assurer l'autonomie en énergie de l'habitat développé sur le site
Interface avec les activités agricoles	Site inscrit dans le parc du château. Absence d'activités agricoles dans l'environnement proche du secteur Recul minimal préconisé de l'habitat insolite par rapport aux limites de site
Gestion de la biodiversité prise en compte des zones humides	Préservation des haies arborées en limite de site et maintien autant que faire se peut, des arbres les plus remarquables présents sur le site pour favoriser l'immersion de l'habitat dans un contexte naturel, devant être propice à la rencontre avec la biodiversité locale. Plantations en compensation de sujets abattus (en cas de nécessité de suppression d'arbres). *Recommandation forte* : tailles d'arbres et de haies fortement à réaliser en période automnale et hivernale (de septembre à fin février / début mars) pour éviter le dérangement d'espèces nicheuses Absence de zones humides avérées au regard de sondages à la tarière

2.4 - Ajustement du rapport de présentation : insertion de la présente note et modification du tableau des surfaces

2.4.1. La modification apportée au tableau des surfaces dans le cadre de la révision allégée n° 2 du P.L.U.

La création du secteur AT, induit la réduction de 1,4 ha de la zone agricole (A).

	Type de zones		m²	ha
U	Urbain central patrimonial	UAa	86 442,00	8,64
	Urbain central à conforter	UAb	66 654,00	6,67
	Extension centre bourg	UB	1 267 030,00	126,70
	ZAC	UC	49 938,00	4,99
	Village traditionnel	UVa	112 476,00	11,25
	Extension de village	UVb	544 116,49	54,41
	Urbaine à vocation d'habitat	Sosu-Total	2 126 656,49	212,66
	Zone activité Nivardière	UZn	115 522,00	11,55
	Zone activité Viais	UZv	301 138,51	30,11
	Urbaine pour activités	Sous-Total	416 660,51	41,66
	Urbaine pour équipements	UE	170032,00	17,00
	TOTAL zones urbanisées	**Total**	**2 713 349,00**	**271,33**
AU		1AUAb	28 467,00	2,85
		1AUB	40 125,67	4,01
		1AUVa et 1AUVb	68 781,00	6,88
		2AU	106 559,00	10,66
	A urbaniser pour habitat	Sous-Total	243 932,67	24,40
	Zone D2A	1AUZa	270 434,00	27,04
	Zone d'activité Viais	2AUZ	115 510,00	11,55
	A urbaniser pour activités	Sous-Total	385 944,00	38,59
	Total zones à urbaniser	**Total**	**629 876,67**	**62,99**
A	Agricole	A	~~13 368 364,46~~ 13 354 218,46	~~1 336,83~~ 1 335,42
	Total zones agricoles	**Total -**	~~13 368 364,00~~ 13 354 218,46	~~1 336,83~~ 1 335,42
H	Eco-village	AH1	619 649,50	61,96
	Habitat isolé dans zone agricole	AH2	445 577,00	44,56
	Habitat isolé dans zone naturelle	NH	28 093,00	2,81
	Total habitat isolé et hameaux	**Total**	**1 092 948,00**	**109,30**
T	Eco-tourisme / loisirs	AT	**14 146,00**	**1,4**
	Total secteur touristique / loisirs	**Total**	**14 146,00**	**1,4**
N	Zone naturelle	N	1 469 204,00	146,92
	Zone naturelle sensible	NS	821 998,00	82,20
	Zone sports et loisirs	NSl	2 656,00	0,26
	Zone de loisirs	NL	290 322,00	29,03
	Zone de jardins	NJ	4 687,27	0,47
	Total zone naturelle	**Total**	**2 588 867,27**	**258,88**
Bilan	**Total U+AU+NH+AH+NL**	**Sous-Total**	**4 726 867,21**	**472,69**
	Total N+Ns+A	**Sous-Total**	**15 659 566,46**	**1 565,96**
	TOTAL			
		Superficie	**21 833 151,94**	**2 183,28**

2.4.2. L'intégration (adjonction) au rapport de présentation de la présente note de présentation

La présente note de présentation sera intégrée au dossier de P.L.U. en étant ajoutée ou jointe au rapport de présentation existant.

III - Evaluation environnementale du projet de révision allégée n°2 du PLU

Introduction à l'évaluation environnementale

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Pont-Saint-Martin approuvé en octobre 2013 a fait l'objet d'une évaluation environnementale intégrée dans le rapport de présentation du PLU.

La commune de Pont-Saint-Martin a également réalisé une déclaration de projet et une mise en compatibilité du PLU pour la réalisation d'une salle festive approuvé le 21/12/2017 et une révision allégée approuvée le 18/10/18 pour la mise à jour de l'inventaire des zones humides, ainsi qu'une modification n°2 du PLU, ces dossiers ont été soumis à évaluation environnementale au titre de l'article R.104-9 du Code de l'Urbanisme.

Ce premier chapitre reprend ainsi les principaux éléments contextuels de l'état initial de l'environnement réalisé en 2013 et actualisés à travers les procédures suivantes (dossier de Déclaration de Projet, Révision allégée n°1, modification n°2) en lien avec l'objet de la présente révision allégée du PLU afin de proportionner le contenu de l'évaluation environnementale aux enjeux de la procédure.

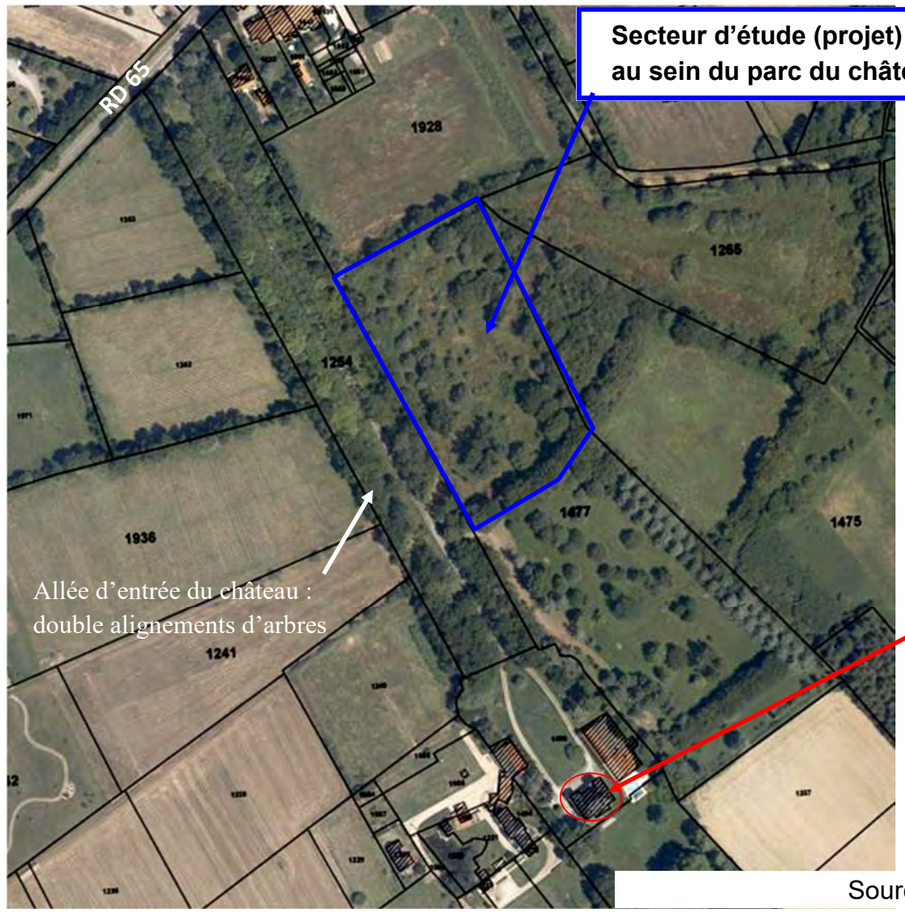
Ce sont ainsi dans un premier temps les chapitres concernant les milieux naturels, la gestion de l'eau et la gestion des risques et des nuisances qui sont restitués, de manière à identifier les éléments de contexte à l'échelle globale communale. Pour tout élément de renseignement complémentaire, il sera fait référence au rapport de présentation du PLU.

3.1 - Etat initial de l'environnement et caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées par la mise en œuvre du projet

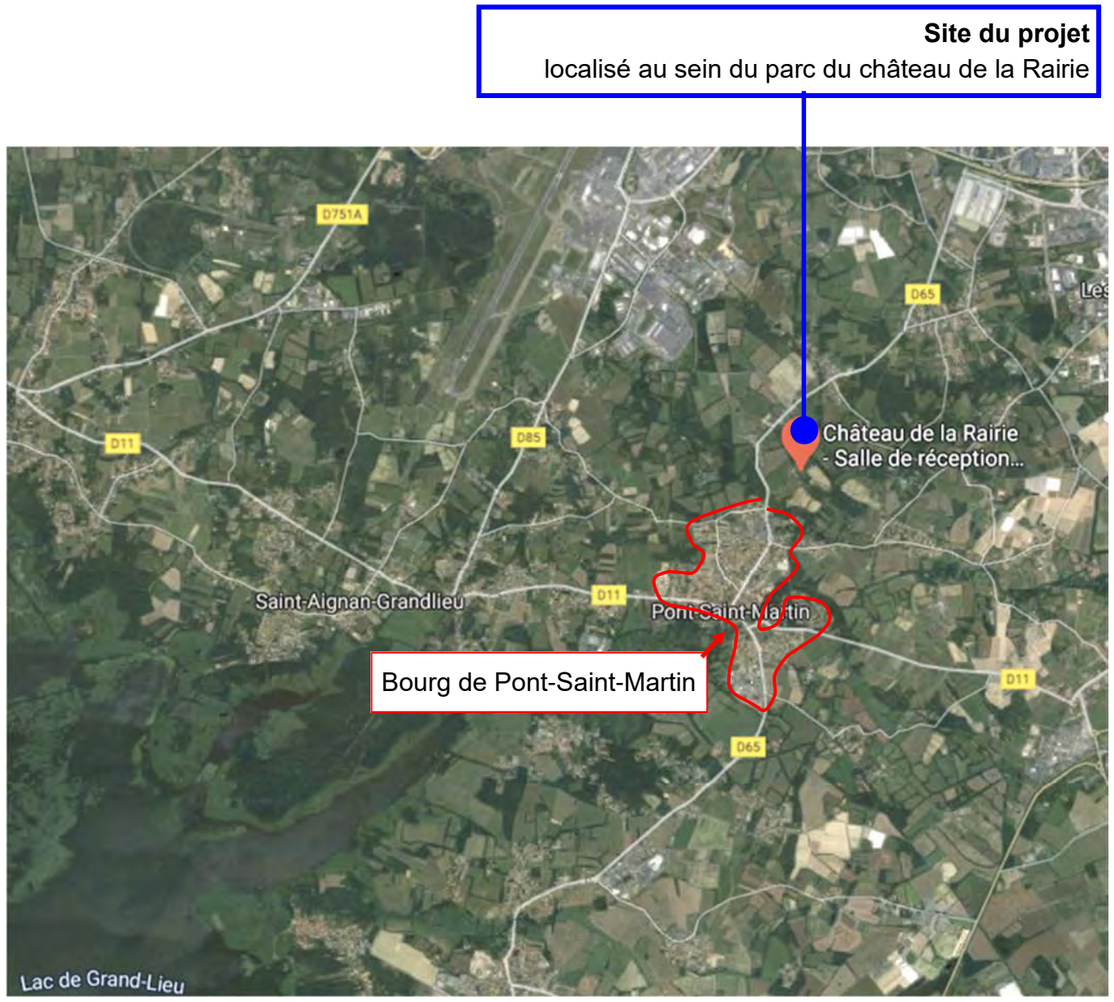
3.1.1. Rappel de la localisation du secteur d'étude

La localisation du projet, au sein du parc du château de la Rairie, à Pont-Saint-Martin

Le terrain visé par le projet économique destiné à promouvoir de l'hébergement touristique s'appuyant sur une offre en habitat insolite (de type Tiny house) est localisé sur une partie du parc du Château de la Rairie, lui-même situé au Nord du bourg de Pont-Saint-Martin.



Source : *geoportail.gouv.fr/*



Source : *google.com/ maps*

Le secteur d'étude, dont les limites sont globalement matérialisées par des haies arborés (limites nord, sud et ouest) et par un bosquet à l'Est, porte sur une surface d'environ 1,4 ha, située au Nord du château de la Rairie (classé Monument Historique).

3.1.2. Le contexte paysager et patrimonial

Le site d'étude :
une prairie gagnée par une friche semi-boisée,
ceinturée de haies bocagères

Le contexte paysager

Le secteur d'étude visé par le projet, est compris dans le parc paysager du château de la Rairie qui est classé au titre des monuments historiques. Le site en question correspond à une prairie ayant évolué en friche sur sa partie nord et un espace semi-boisé, le terrain abritant quelques feuillus de haute tige, plutôt jeunes, essentiellement composés de bouleaux et comprenant quelques chênes, dont un présentant un port intéressant en partie sud du site devant recevoir en priorité le projet d'habitat insolite (petites constructions légères de type tiny house).

Cette dominante semi-boisée est renforcée par :

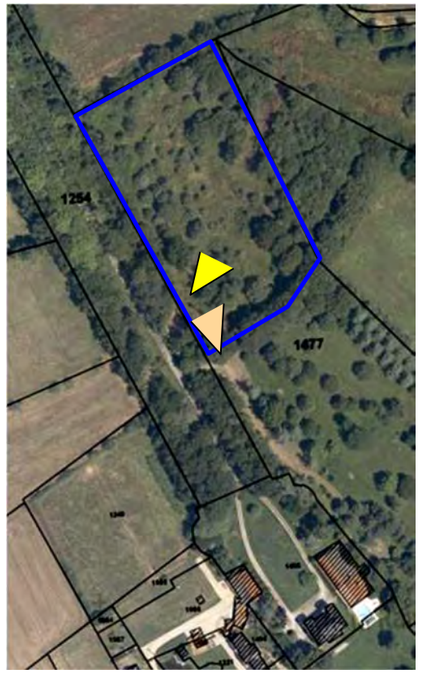
- la présence d'un bosquet, extérieur au site mais le refermant à l'Est, côté vallon de la Patouillère,
- les alignements d'arbres sur talus ceinturant le secteur d'étude, sur ses limites sud, nord et ouest, limite ouest arborée accompagnant la majestueuse allée de platanes marquant l'accès au château de la Rairie.

Le PLU en vigueur identifie d'ailleurs cette allée d'entrée du château, comme un ensemble d'intérêt paysager et/ou écologique à préserver, au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme.

Ce contexte arboré renferme et isole le secteur d'étude et en restreint sensiblement sa perception depuis les voies publiques extérieures ou depuis le château de la Rairie :

- depuis la RD 65, même à proximité du site, les haies végétales bordant la voie, l'allée arborée du château ou la présence du bâti lié au hameau des Rairies, forment autant d'écrans visuels ou de rideaux occultant toute perception du site.

- les relations visuelles avec le château ou avec ses dépendances sont extrêmement limitées par les plantations, que ce soit par les (beaux) chênes sur talus conservés sur la limite sud du site ou par les plantations (confères, allée…) ceinturant le château et ses dépendances, ne laissant que transparaître qu'une extrémité de la façade nord du château (cf. page suivante).



Vue de l'entrée du site d'étude : sur la gauche (ouest), une haie arborée sur talus (bocagère), accompagnant elle-même la superbe allée d'accès au château (cf. page suivante).

3.1.2. Le contexte paysager et patrimonial

Les abords du château de la Rairie (MH),
à hauteur du site d'étude

Entrée de la propriété du château et vue de la superbe allée d'accès au château, refermant la perspective visuelle sur le château.
Une haie arborée, accompagnant cet alignement d'arbres sur la gauche, isole visuellement le site d'étude.

Absence de perception claire depuis le secteur d'étude, du château et de ses dépendances, immergés dans un écrin végétal, étant entourés et dominés par une densité d'arbres de haute tige.

<u>Le contexte patrimonial</u>

La commune possède trois monuments historiques, dont le château de la Rairie concerné par le présent projet.

Ce château, dont les premiers propriétaires du domaine étaient connus depuis le XIVème siècle environ, fut reconstruit au 19ème siècle et a été inscrit le 23 janvier 1989 aux Monuments Historiques.

Cette protection génère un périmètre de protection de 500 mètres, ayant récemment fait l'objet d'une modification par la définition d'un projet de Périmètre Délimité des Abords (PDA), en attente de validation (cf. page précédente).

Quoi qu'il en soit, ce périmètre de protection, valant servitude d'utilité publique, comprend le site d'étude visé par le projet économique d'hébergement touristique et de loisirs, projet porté par les propriétaires du château et gérants des activités de réception développées sur ce site.

Comme cela est explicité précédemment, les relations visuelles entre le château de la Rairie et le secteur d'étude sont extrêmement réduites, le château étant entouré d'arbres tandis que le site du projet, partiellement boisé, est ceinturé de haies arborées et s'appuie quasiment sur l'allée majestueuse d'accès au château, faisant office de rideau végétal entre le château et le site d'étude.

Il est également à préciser que les services de l'ABF ont consulté la commune afin de redéfinir ses périmètres au plus près des réalités de terrain. Ceux-ci doivent bientôt faire l'objet d'une validation par arrêtés préfectoraux (en cours de rédaction).

3.1 - Etat initial de l'environnement *(suite)*

3.1.3. Le contexte physique

Le contexte topographique et hydrographique à l'échelle communale

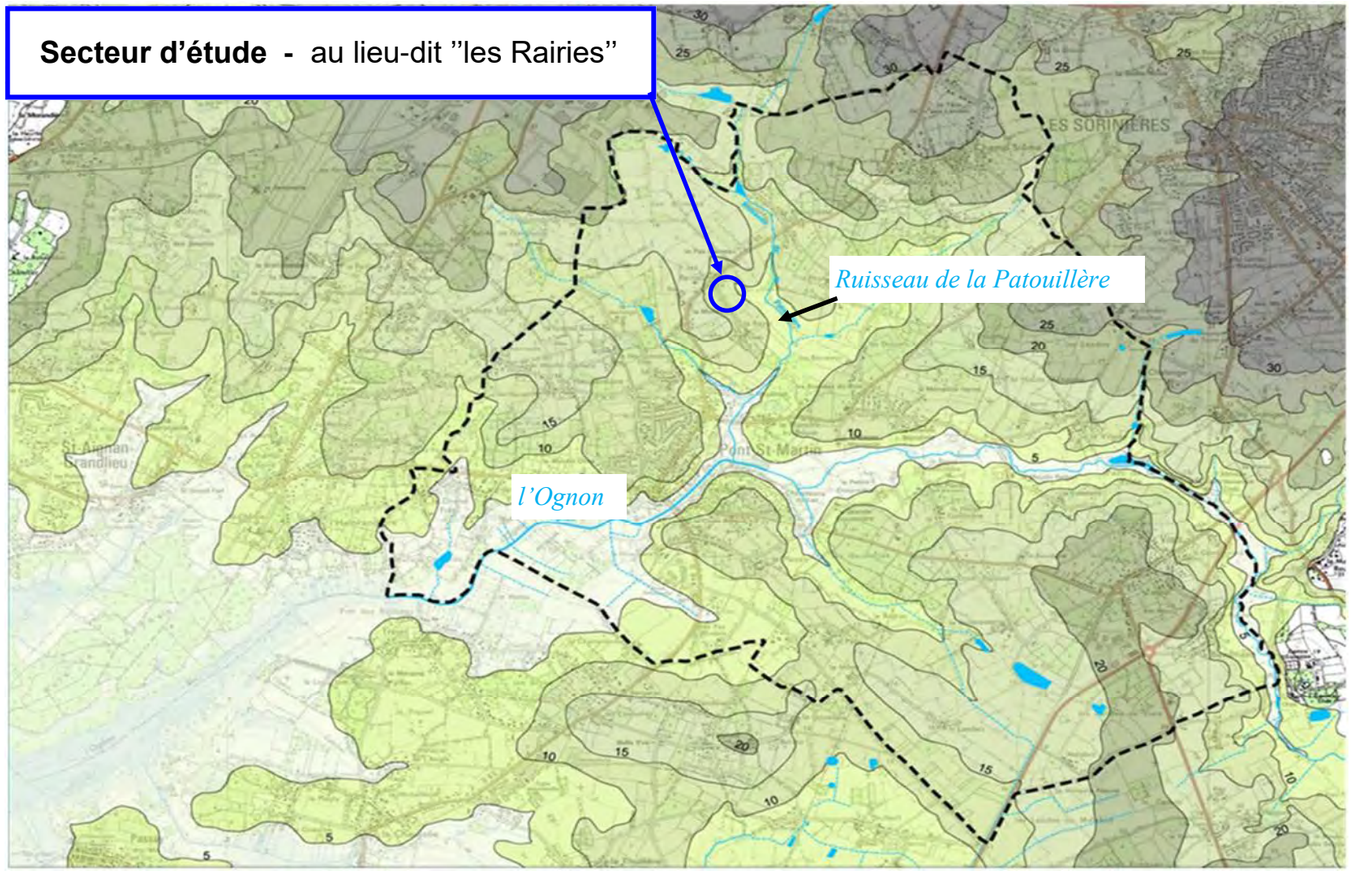
La commune de Pont Saint Martin se situe en bordure du lac de Grand-Lieu. Elle possède un modelé topographique relativement doux structuré par le réseau démographique formant une étoile convergente vers l'Ognon au cœur de la ville.

L'aire urbaine se trouve implantée sur des terrains compris entre 5 et 15 m NGF, séparés en deux entités urbaines par l'Ognon.

Les points culminants de la commune se trouvent au nord et à l'est (altitude de 25 m NGF), premiers reliefs du plateau Nantais. Au sud-est, une crête suivant la route de la Roche-sur-Yon (RD 937) permet d'ouvrir un panorama visuel vers l'est.

La totalité du territoire est inclus dans le bassin versant du Lac de Grand Lieu. Le principal cours d'eau traversant la commune est l'Ognon. Le bassin versant de l'Ognon, d'une superficie de 185 km², prend sa source à Saint-Sulpice-Du-Verdon (en Vendée). Après un parcours de 40 km, il se jette dans le Lac de Grand Lieu en aval du bourg de la commune. C'est un cours d'eau de seconde catégorie piscicole, d'une largeur moyenne de 4.5 mètres et d'un mètre de profondeur. Le courant est principalement faible. L'Ognon présente un bon intérêt piscicole dans sa partie aval. Sur l'Ognon, ce sont surtout des seuils en enrochements sans système de vannage, créés ou restaurés récemment (1 chaussée et 13 seuils), qui dégradent l'état du cours d'eau.

Le réseau hydrographique sur la commune est moyennement dense et est composé de six cours d'eau.



Source : Rapport de présentation du PLU approuvé en 2014

L'ensemble de la commune de Pont-Saint-Martin est compris dans le périmètre du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne. La totalité de la commune de Pont-Saint-Martin est concernée par le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Logne, Boulogne, Ognon, Grand Lieu.

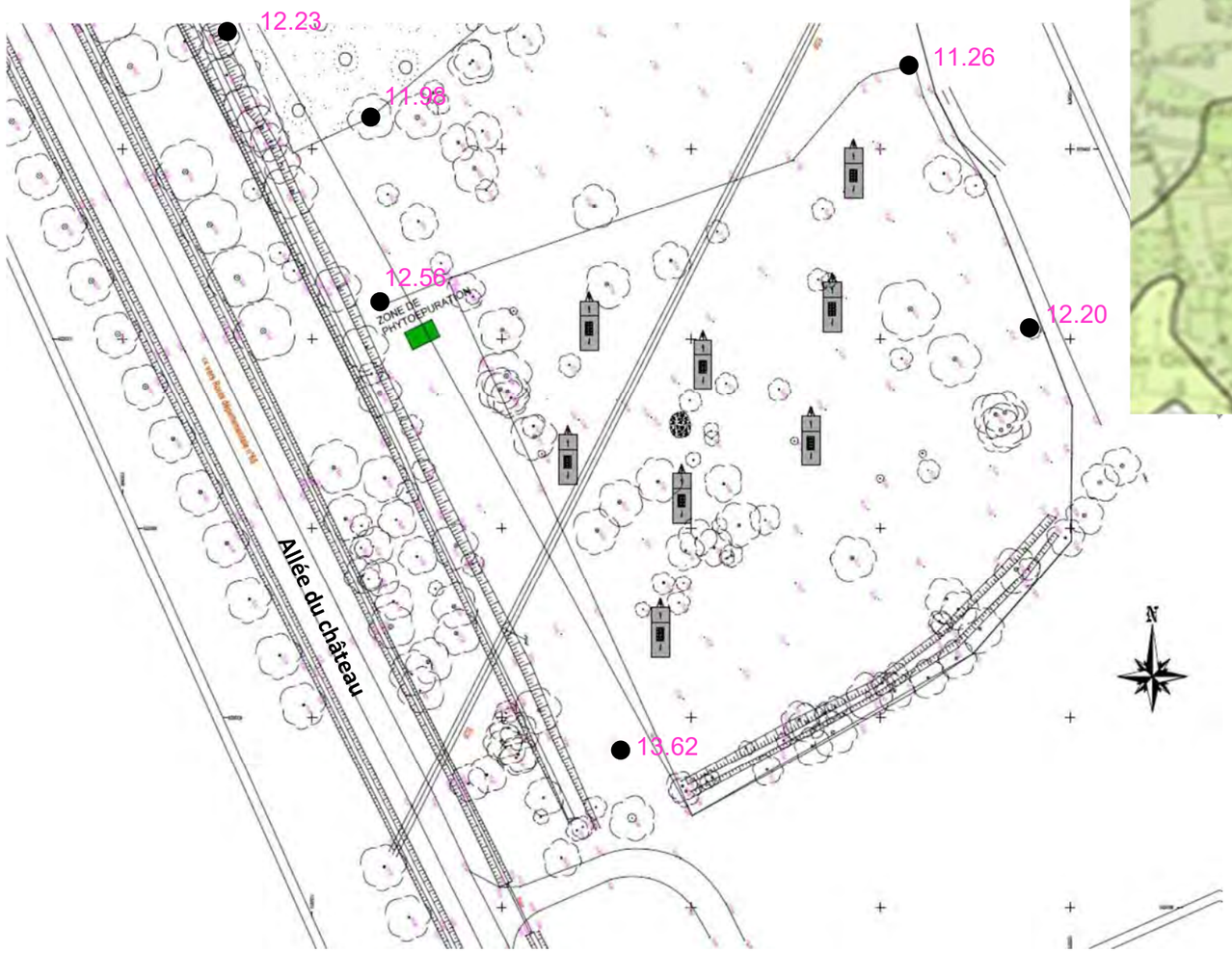
L'état écologique de l'Ognon a été évalué comme médiocre par l'Agence de l'Eau en 2013. L'objectif d'atteinte du bon état écologique pour l'Ognon a été reporté pour 2027 dans le SDAGE Loire-Bretagne 2016-2021.

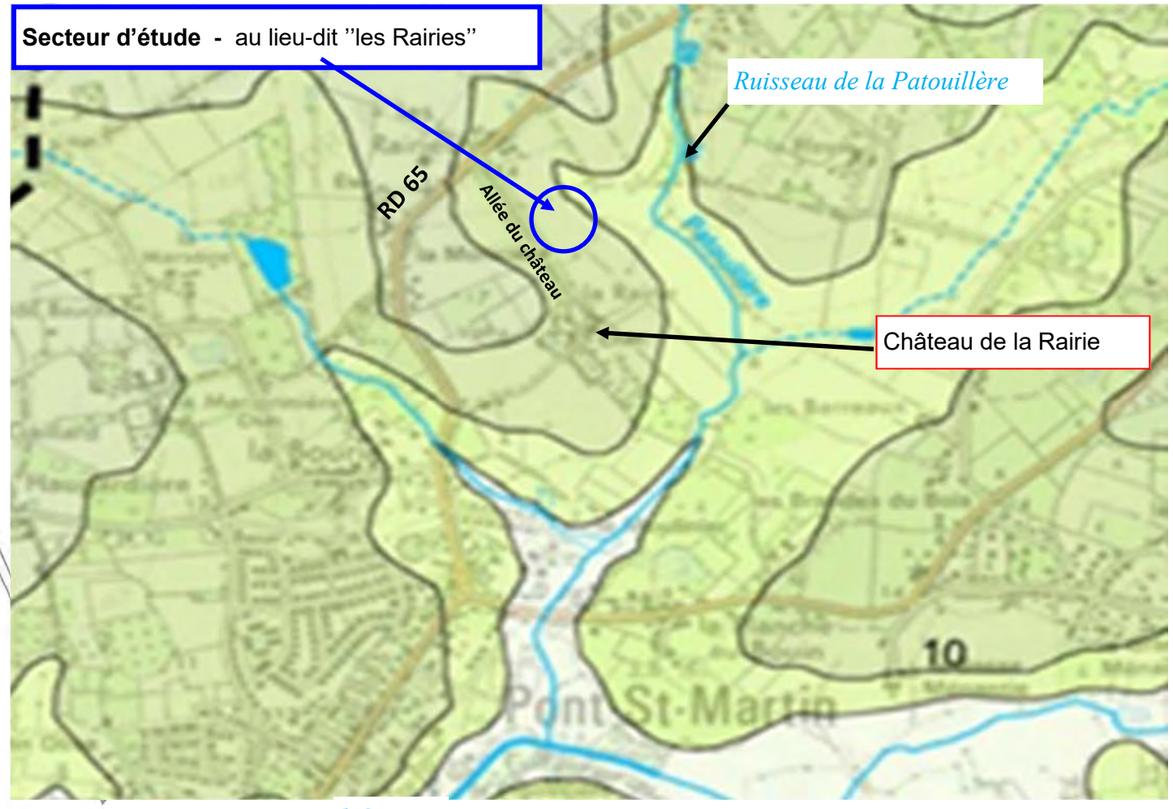
3.1 - Etat initial de l'environnement *(suite)*

Le contexte topographique et hydrographique à l'échelle du secteur d'étude

Le site d'étude s'inscrit dans le bassin versant du ruisseau de la Patouillère, lui-même affluent de l'Ognon.

Le terrain, relativement plat, présente un pendage global en direction du nord et surtout du nord-est, mais cette inclinaison demeure faible (pendage de l'ordre de 1,5 à 2%, en direction du vallon de la Patouillère).





l'Ognon

3.1 - Etat initial de l'environnement *(suite)*

Le contexte climatique et la qualité de l'air

Les températures et l'énergie solaire

L'énergie et le climat relèvent d'enjeux majeurs, que rappelle le plan climat-énergie initié par le Département de Loire-Atlantique et voté en 2012 : atténuer le changement climatique, réduire les consommations d'énergies, notamment fossiles, développer les énergies renouvelables, en s'inscrivant dans les engagements nationaux et européens et en visant les objectifs ambitieux du Plan climat énergie départemental.

La commune de Pont-Saint-Martin bénéficie d'un climat océanique propice à une amplitude thermique faible.

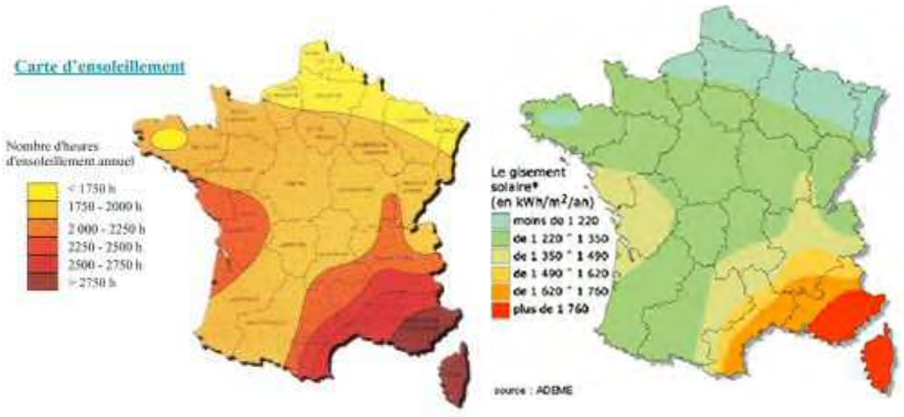
La pluviométrie est de 797 mm par an en moyenne. Hormis l'été, les précipitations varient peu au cours de l'année. La régularité de la pluviométrie est propice à la récupération des eaux pluviales toute l'année pour des utilisations extérieures (arrosage, lavage).

La période de chauffage est relativement longue (octobre-avril).

Les périodes à risque de surchauffes sont principalement juillet et août.

L'écart de température jour/nuit (10°C en moyenne) est favorable à l'utilisation d'une ventilation nocturne.

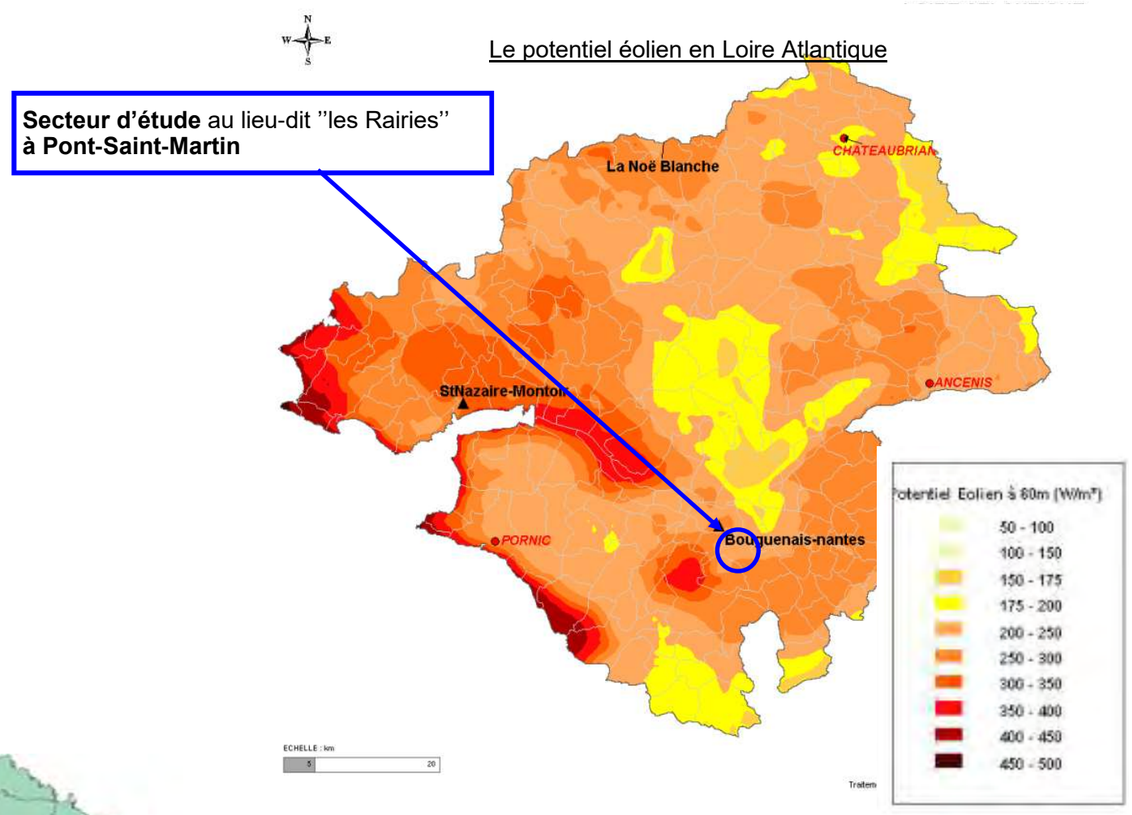
Le potentiel solaire reste limité mais offre un potentiel (environ 1350 KWh/m²/an) et favorable à la production d'énergie passive voire active (pour chauffer l'eau ou produire de l'électricité) sur la commune de Pont-Saint-Martin. La plupart des bâtiments peuvent accueillir des capteurs solaires en toiture ou au sol, ce qui permettrait de couvrir 30 à 70% des besoins en eau chaude sanitaire moyenne annuelle. 5% de la consommation électrique domestique pourrait être couverte par le solaire photovoltaïque (*source : Conseil Départemental de Loire-Atlantique)*.



Le potentiel éolien : un potentiel favorable

En dehors d'épisodes extrêmes, le vent est globalement modéré et régulier tout au long de l'année = bon potentiel éolien (300 à 400W par m²). Le petit éolien (mâts de moins de 12 mètres) peut être envisageable.

Le potentiel éolien en Loire Atlantique



Le projet de PCAET de Grand-Lieu Communauté

(en attente de validation)

Le projet de PCAET définit les grands objectifs suivants :

- ◊ *la réduction des émissions de gaz à effet de serre,*
- ◊ *l'adaptation au changement climatique,*
- ◊ *l'amélioration de la qualité de l'air,*
- ◊ *la réduction des consommations énergétiques,*
- ◊ *le développement des énergies renouvelables.*

3.1.4. Le contexte naturel

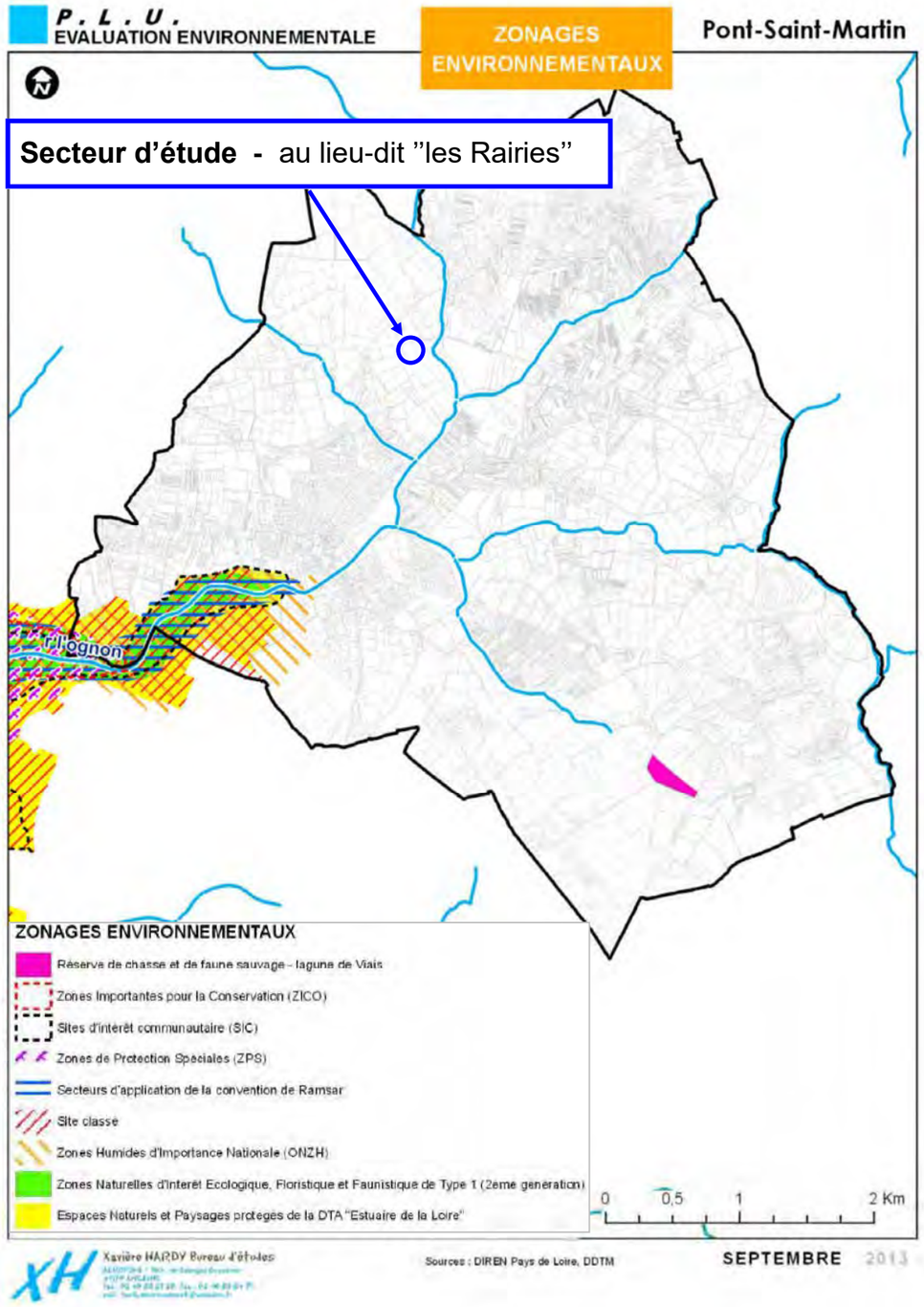
Les espaces naturels protégés à l'échelle communale

La commune de Pont-Saint-Martin possède un patrimoine naturel intéressant et important. Il existe de nombreux zonages d'inventaires et de protections réglementaires des espaces naturels remarquables sur la commune, soit **8** types de zonages différents au total :

- Site d'Intérêt Communautaire (SIC) : **« *Lac de Grand Lieu* » (FR5200625)**
- Zone de Protection Spéciale (ZPS) : « ***Lac de Grand Lieu*** » **(FR5210008)**
- Zone d'Importance pour la Conservation des Oiseaux (ZICO) : « ***Lac de Grand Lieu*** » (PL04)
- Zone Naturelle d'intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) : ZNIEFF de type I « ***Lac de Grand Lieu*** » (00001009).
- Site classé et inscrit : site inscrit (44 SI 49b) « ***Ensembles bordant le lac de Grand Lieu*** » et site classé (44 SC 49a) « ***Le Lac de Grand Lieu et ses abords*** ».
- Zones Humides d'Importance Nationale : ***Lac de Grand Lieu***
- Secteurs d'application de la convention Ramsar : ***Lac de Grand Lieu***
- Réserve de chasse et de faune sauvage au Sud-Est de la commune: lagunes de Viais, réserve créée par arrêté préfectoral du 19 avril 2006

.

La plupart de ces zonages est localisée sur le lac de Grand Lieu. Sur la commune, ces zonages correspondent à la vallée aval de l'Ognon, en aval du bourg. Ces espaces sont également présentés comme des réservoirs de biodiversité ou des corridors écologiques à préserver, au SCOT du Pays de Retz (cf. pages suivantes).

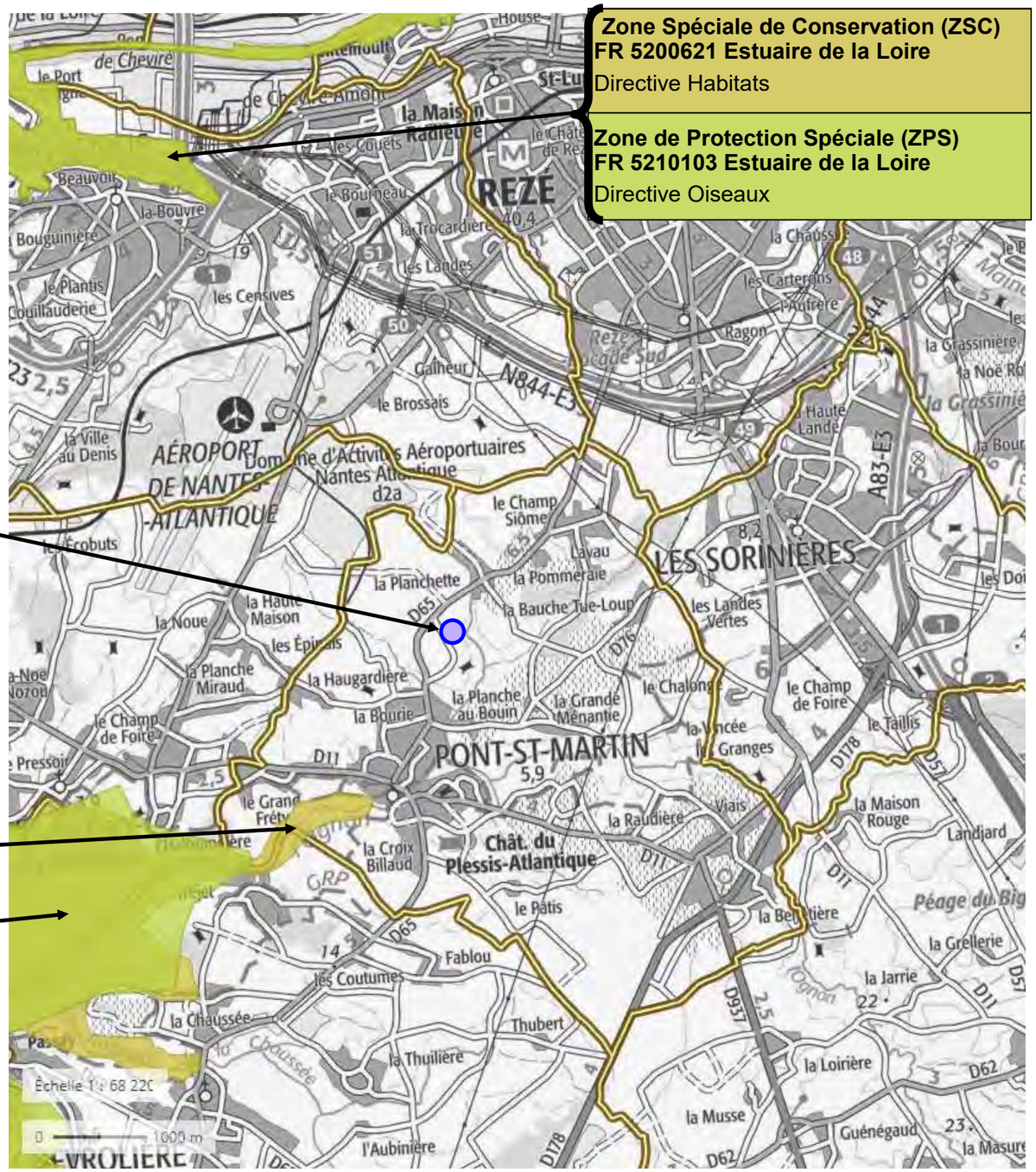


Source : Rapport de présentation du PLU approuvé en 2014

3.1 - Etat initial de l'environnement *(suite)*

Localisation du projet par rapport aux sites Natura 2000 les plus proches

Le site d'étude, concerné par le projet de classement en secteur AT, est localisé à près de 2 kilomètres à vol d'oiseau de la Zone Spéciale de Conservation (ZSC) n°FR5200625 (Directive Habitats) du Lac de Grand-Lieu et à plus de 3,1 km à vol d'oiseau de la Zone de Protection Spéciale n° FR 5210008 (Directive Oiseaux) du Lac de Grand-Lieu (cf. carte ci-contre).



3.1 - Etat initial de l'environnement *(suite)*

Les zones humides inventoriées

L'inventaire des zones humides sur le territoire communal a été réalisé en 2010-2011 par le Syndicat du Bassin Versant de Grand Lieu dans le cadre du SAGE Logne Boulogne Ognon GrandLieu.

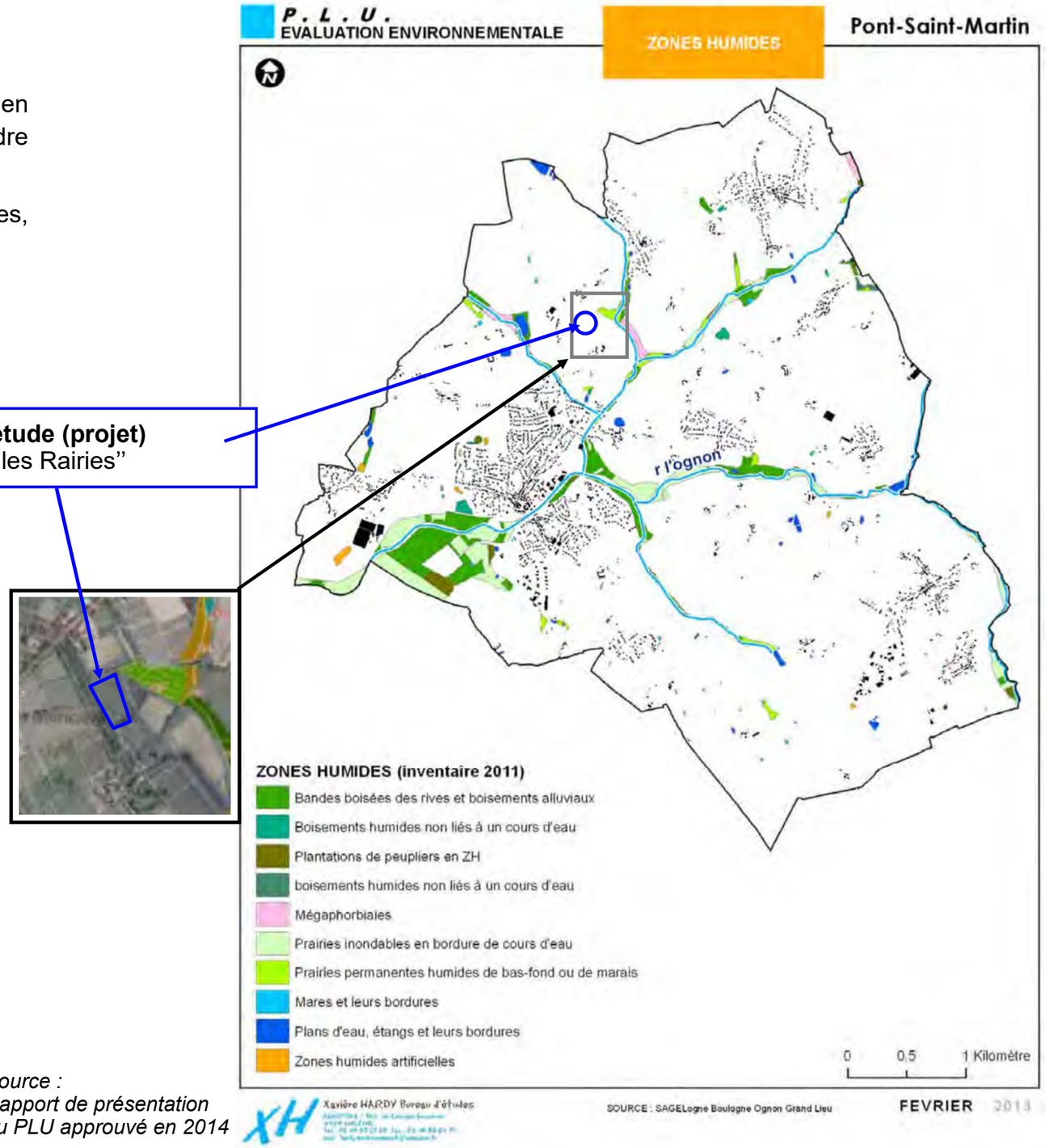
La commune de Pont-Saint-Martin présente 148,52 ha de zones humides, soit 6.81% du territoire.

Cet inventaire a également mis en valeur 3 grands secteurs humides à enjeux pour la qualité, la quantité des eaux et la biodiversité :

- vallée inondable de l'Ognon (aval du bourg), zone de l'île en particulier,
- vallée inondable de l'Ognon (amont du bourg),
- prairies, boisements humides et inondables du Sud du village du « Champ Siôme », bordure des cours d'eau de la Meilleraie et de la Patouillère.

Le repérage des zones humides réalisé par les services du SAGE sont reportés sur la carte ci-contre. Le projet de secteur destiné à l'hébergement insolite à des fins touristiques et de loisirs est situé en dehors de zones humides inventoriées mais doit néanmoins prendre en considération la proximité d'une prairie humide de bas fond inventoriée au Nord-Est du secteur d'étude, à savoir à l'aval (hydraulique) du site.

Au sein même du secteur d'étude, des relevés naturalistes, intégrant des sondages pédologiques pour l'identification d'éventuelles zones humides, ont été réalisés le 22 janvier 2021 et sont présentés au chapitre 2. Ils n'ont pas mis en évidence de zones humides (cf. page suivante).



Source :
Rapport de présentation du PLU approuvé en 2014

3.1 - Etat initial de l'environnement *(suite)*

Le contexte naturel et les zones humides au sein du secteur d'étude

Le projet de secteur destiné à l'hébergement insolite à des fins touristiques et de loisirs se compose d'une prairie ayant évolué pour partie en friche semi-boisée, ceinturées de haies arborées de type bocagère composées pour l'essentiel de chênes pédonculés *(quercus robur)*. Cette prairie est aujourd'hui entretenue pour l'essentiel par des chèvres.

Ce secteur est situé en dehors de zones humides inventoriées et d'espaces naturels protégés ou inventoriés pour des intérêts naturels, écologiques, faunistiques et floristiques.

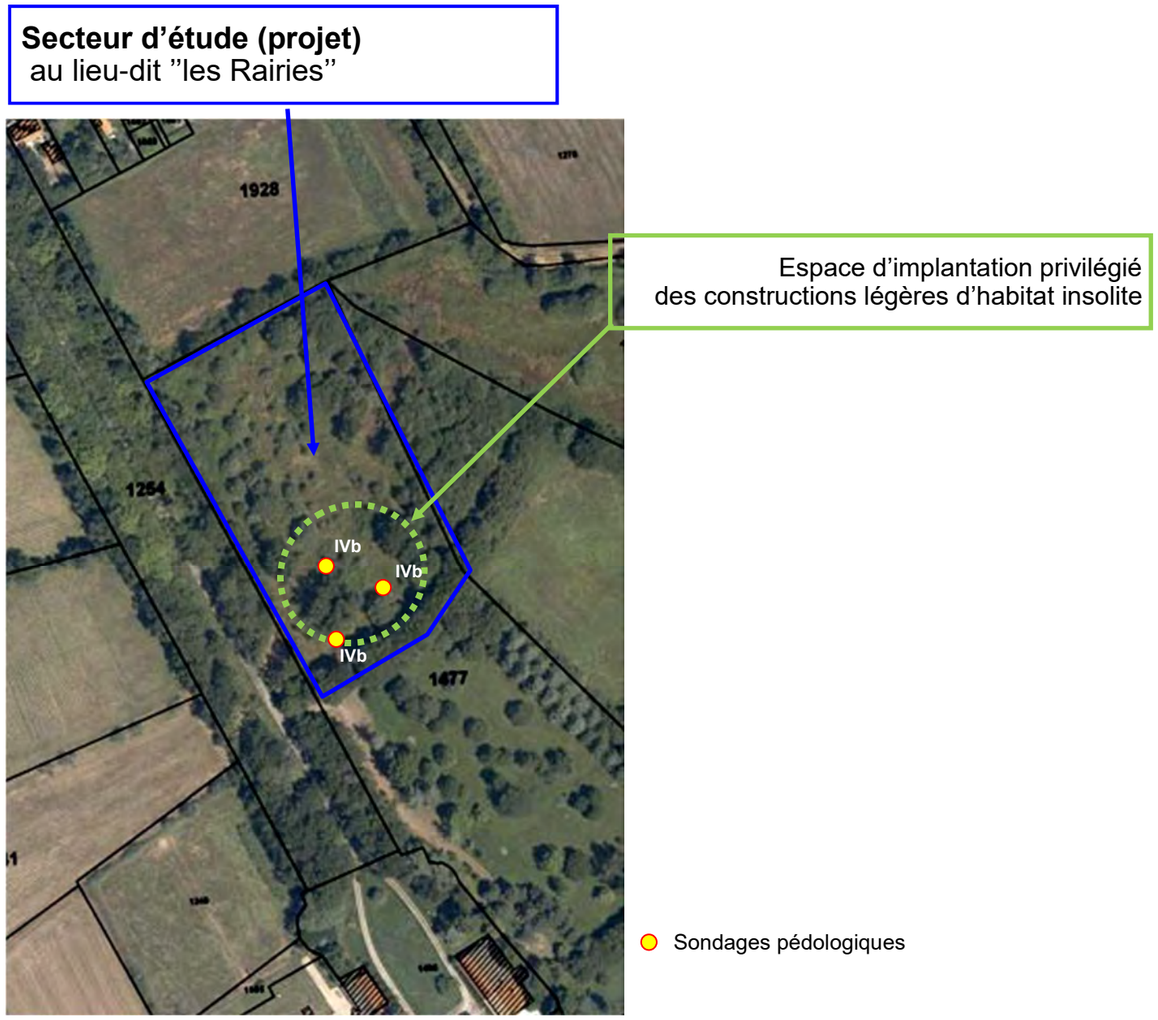
Des relevés naturalistes, intégrant des sondages pédologiques pour l'identification d'éventuelles zones humides, ont été réalisés le 22 janvier 2021.

Au sein même du site, se rencontrent :

- quelques arbres de haute tige : bouleaux verruqueux (betula pendula), chênes pédonculés (quercus robur),
- des espèces floristiques communes telles que la Flouve odorante (*Anthoxanthum odoratum*), le Mouron des oiseaux (*Stellaria media*), le Plantain lancéolé (*plantago lanceolata*), le Trèfle des prés (*Trifolium pratense*), la Renoncule âcre (*Ranunculus acris*), la Porcelle enracinée (*Hypochaeris radicata*), le Pissenlit (*Taraxacum sp*), la Ronce commune (Rubus fruticosus), la Vesce hérissée (*Vicia hirsuta*)...

Les trois sondages pédologiques ont mis en évidence des traits rédoxiques débutant entre 25 et 50 cm de profondeur et s'intensifiant vers 50 cm jusqu'à 60 à 70 cm de profondeur maximum selon les sondages. Ces sols correspondent à la classe IVb du GEPPA et ne sont pas considérés comme sols de zones humides.

Au regard des espèces végétales rencontrées - majoritairement des espèces non caractéristiques de zones humides, ceci est dû au fait qu'il s'agit de sols plutôt pauvres et peu profonds - et au regard des sondages pédologiques, le site pressenti pour recevoir le projet de constructions légères d'habitat insolite ne renferme pas de zones humides.



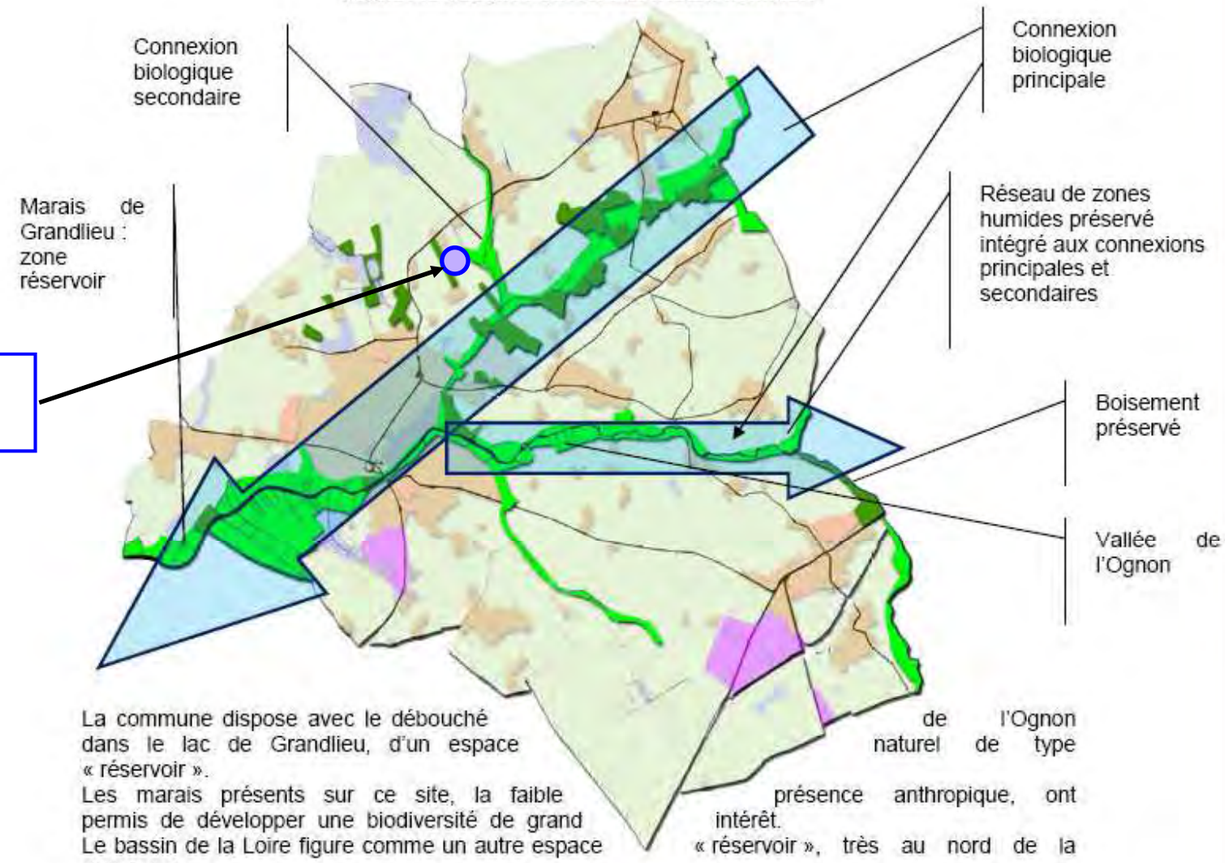
3.1.6. Les continuités écologiques

L'identification des corridors biologiques a pour objectif d'enrayer la perte de biodiversité en participant à la restauration des continuités écologiques entre les milieux naturels.

Les continuités biologiques visent à assurer le maintien des conditions de pérennisation d'une biodiversité. Le PLU va surtout s'attacher à garantir la protection des habitats et des axes de déplacements en assurant un maillage entre les secteurs de réserve biologique.

3.1.12. LA TRAME VERTE ET BLEUE

Carte de la trame verte et bleue communale :



Secteur d'étude (projet)
au lieu-dit "les Rairies"

La commune dispose avec le débouché de l'Ognon dans le lac de Grandlieu, d'un espace naturel de type « réservoir ».
Les marais présents sur ce site, la faible présence anthropique, ont permis de développer une biodiversité de grand intérêt.
Le bassin de la Loire figure comme un autre espace « réservoir », très au nord de la commune.

Entre le Lac de Grandlieu et la Loire, le SCOT identifie une connexion biologique potentielle.

Cette connexion existe bien sur la commune. Elle se compose d'un ruisseau complété, de zones humides de boisements dont une grande part résulte soit d'une ripisylve soit de friches induites par l'arrêt de la culture de la vigne notamment et la déprise agricole.

L'autre connexion biologique présente sur le territoire communal, correspond à la vallée de l'Ognon, orientée Est-Ouest. Les boisements sont moins présents. On retrouve toutefois sur ses rives, un réseau intéressant de zones humides.

Source : Rapport de présentation du PLU approuvé en 2014

Le site d'étude est localisé en dehors des espaces naturels inventoriés et protégés et en dehors des espaces contribuant à la trame verte et bleue communale, et en dehors des continuités identifiés par le SCoT du Pays de Retz et par le Schéma Régional de Cohérence Écologique des Pays de la Loire (cf. cartes ci-contre et ci-après).

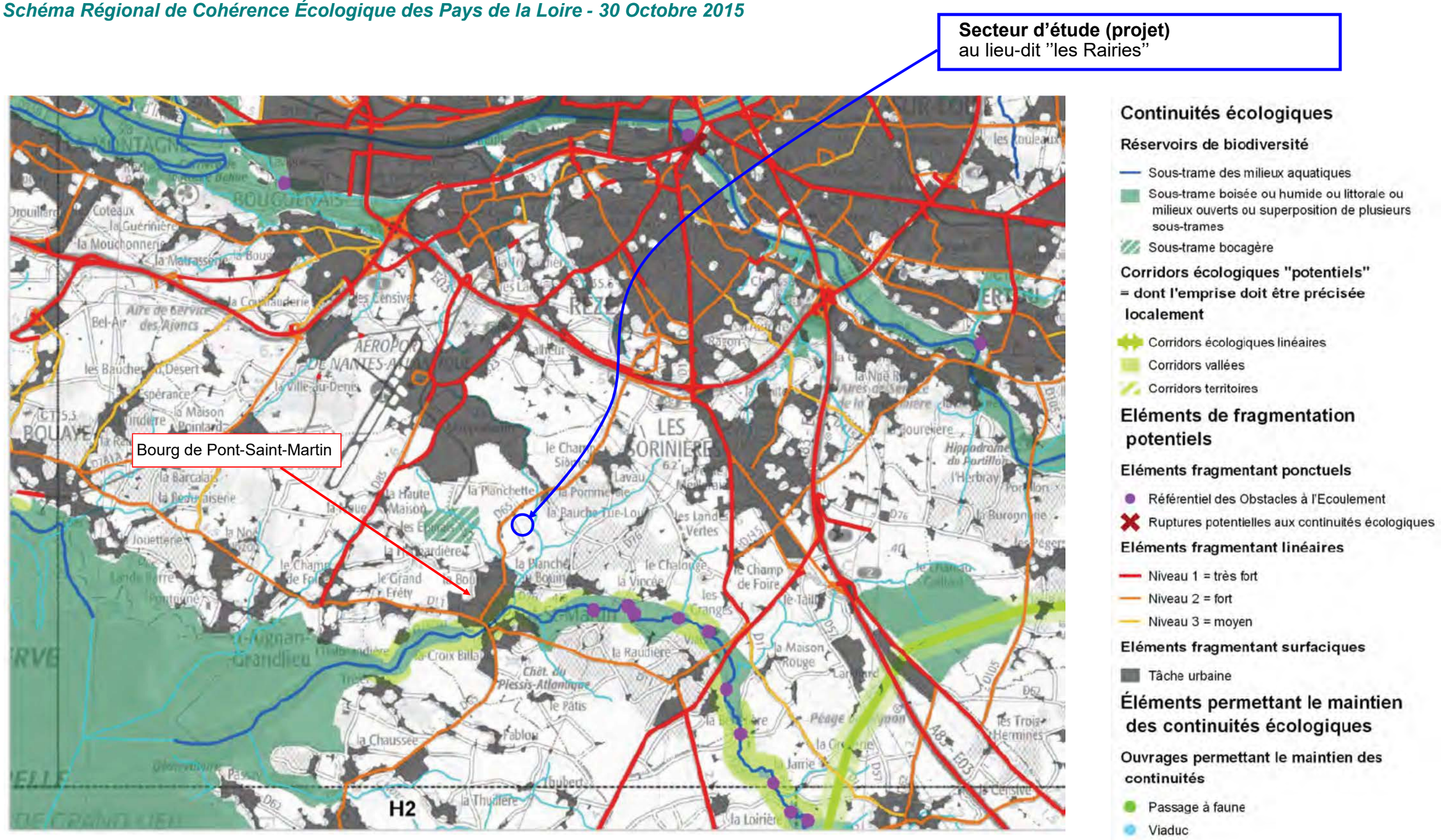
Cependant, ce projet est situé :

- entre l'allée arborée marquant l'accès au château, préservée au titre du PLU en tant que haie à protéger faisant partie intégrante de la trame verte de la commune,
- le vallon de la Patouillère, à l'Est, considéré par le PLU comme une connexion biologique secondaire (cf. carte ci-contre), au regard de son intérêt pour la trame verte et bleue.

Le projet doit prendre en considération ce contexte pour leur valeur paysagère et écologique.

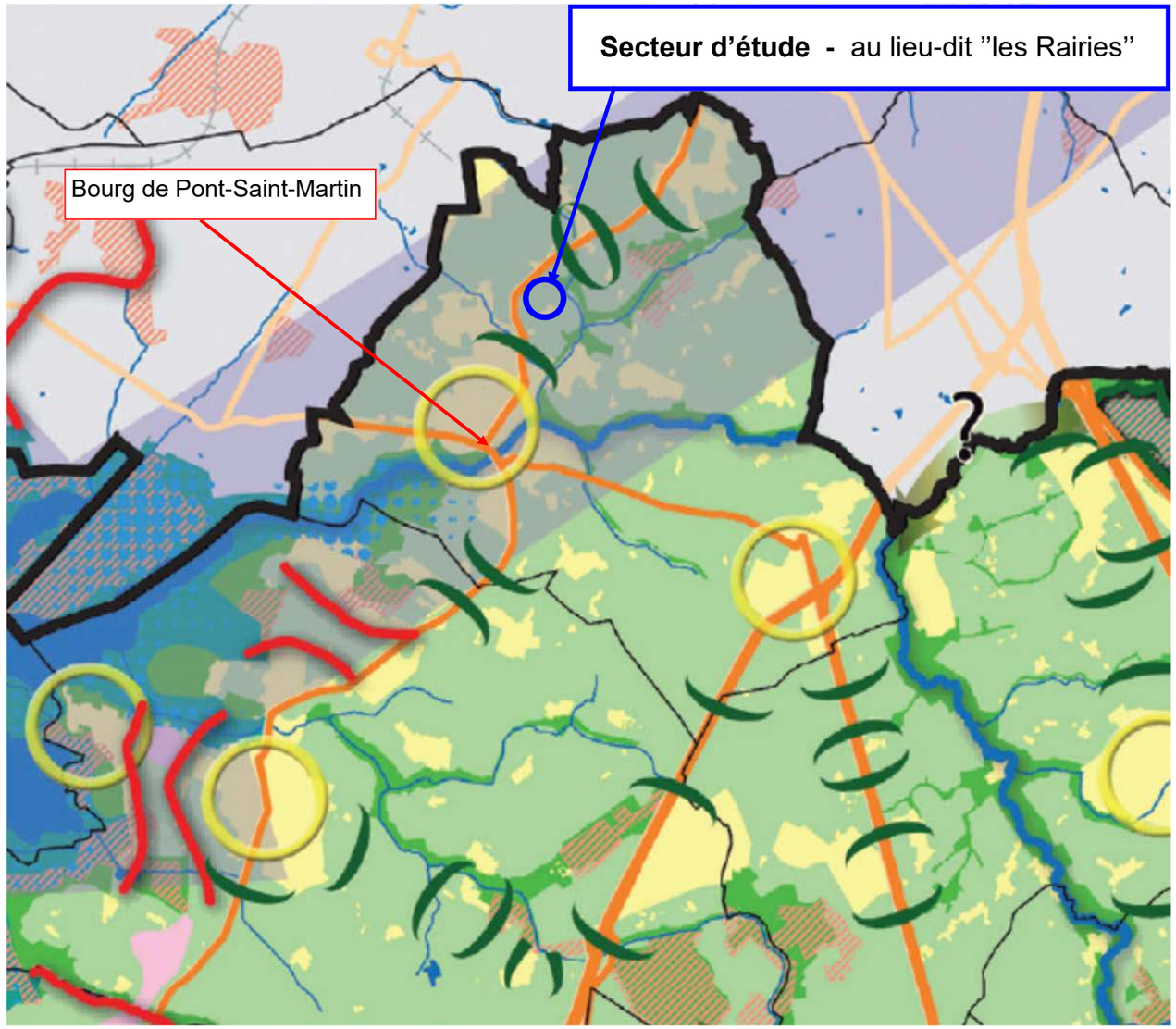
3.1 - Etat initial de l'environnement *(suite)*

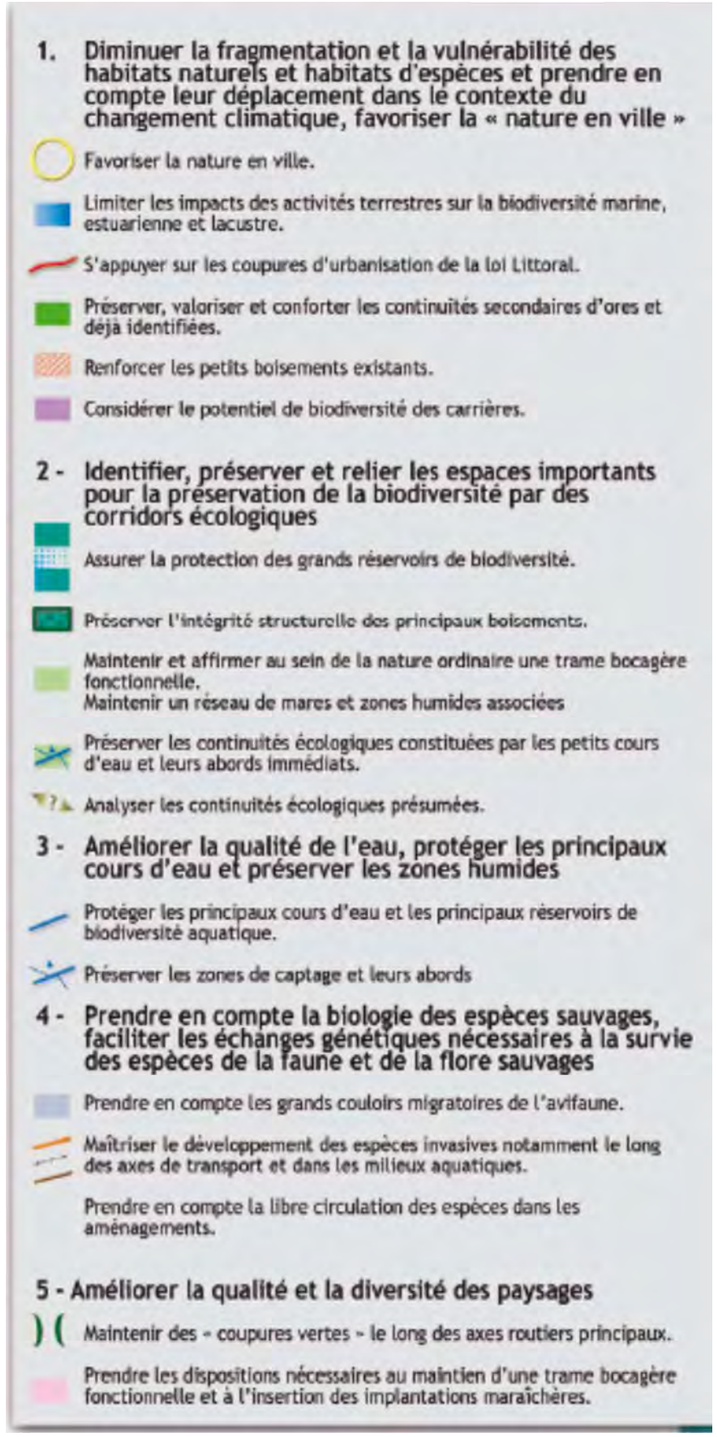
Trame verte et bleue :
Schéma Régional de Cohérence Écologique des Pays de la Loire - 30 Octobre 2015



3.1 - Etat initial de l'environnement *(suite)*

Trame verte et Trame bleue :
Extrait de l'annexe du Document d'Orientation et d''Objectifs du SCoT du Pays de Retz approuvé le 28 juin 2013





3.1.6. Les continuités écologiques

L'identification des corridors biologiques a pour objectif d'enrayer la perte de biodiversité en participant à la restauration des continuités écologiques entre les milieux naturels.

Les continuités biologiques visent à assurer le maintien des conditions de pérennisation d'une biodiversité. Le PLU va surtout s'attacher à garantir la protection des habitats et des axes de déplacements en assurant un maillage entre les secteurs de réserve biologique.

Secteur d'étude (projet)
au lieu-dit "les Rairies"

Le site d'étude est localisé en dehors des espaces naturels inventoriés et protégés et en dehors des espaces contribuant à la trame verte et bleue communale, et en dehors des continuités identifiés par le SCoT du Pays de Retz et par le Schéma Régional de Cohérence Écologique des Pays de la Loire (cf. cartes ci-contre et ci-après).

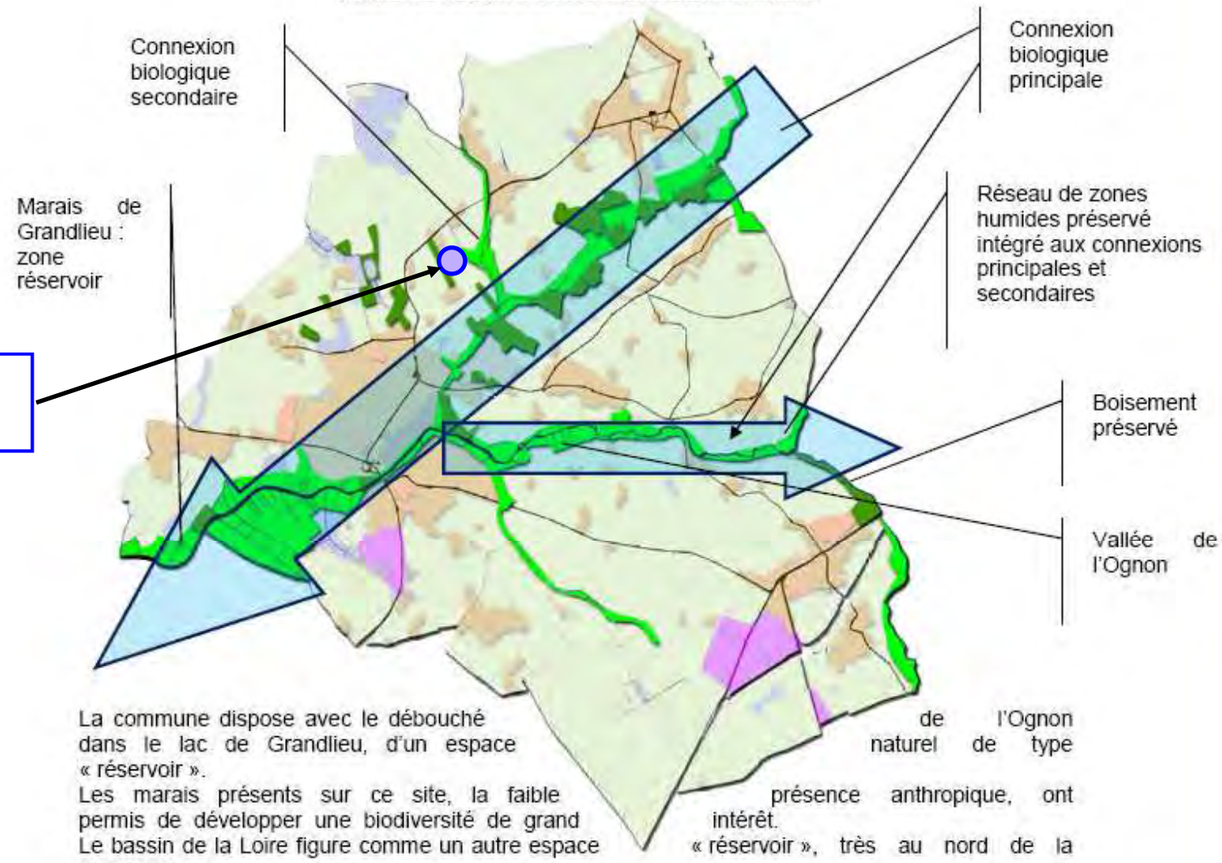
Cependant, ce projet est situé :

- entre l'allée arborée marquant l'accès au château, préservée au titre du PLU en tant que haie à protéger faisant partie intégrante de la trame verte de la commune,
- le vallon de la Patouillère, à l'Est, considéré par le PLU comme une connexion biologique secondaire (cf. carte ci-contre), au regard de son intérêt pour la trame verte et bleue.

Le projet doit prendre en considération ce contexte pour leur valeur paysagère et écologique.

3.1.12. LA TRAME VERTE ET BLEUE

Carte de la trame verte et bleue communale :



La commune dispose avec le débouché de l'Ognon dans le lac de Grandlieu, d'un espace naturel de type « réservoir ».
Les marais présents sur ce site, la faible présence anthropique, ont permis de développer une biodiversité de grand intérêt.
Le bassin de la Loire figure comme un autre espace « réservoir », très au nord de la commune.

Entre le Lac de Grandlieu et la Loire, le SCOT identifie une connexion biologique potentielle.

Cette connexion existe bien sur la commune. Elle se compose d'un ruisseau complété, de zones humides de boisements dont une grande part résulte soit d'une ripisylve soit de friches induites par l'arrêt de la culture de la vigne notamment et la déprise agricole.

L'autre connexion biologique présente sur le territoire communal, correspond à la vallée de l'Ognon, orientée Est-Ouest. Les boisements sont moins présents. On retrouve toutefois sur ses rives, un réseau intéressant de zones humides.

Source : Rapport de présentation du PLU approuvé en 2014

3.1.7. Occupation des sols et contexte agricole

Le secteur visé par le projet, faisant partie intégrante du Parc et de l'unité foncière du Château de la Rairie, est localisé en dehors d'espaces exploités et utilisés à des fins agricoles. Composé d'une prairie semi-boisée, il est assimilé sur la carte d'occupation des sols du site *geoportail.gouv.fr*, à un espace dédié à la sylviculture alors que ce n'est pas le cas. Le site d'étude correspond en réalité à une ancienne prairie, partiellement colonisée par des arbres de haute tige, mais en aucun cas à un espace exploité par la sylviculture.

Les proches abords à l'Ouest et à l'Est du site sont quant à eux boisés, correspondant respectivement à l'allée menant au Château et à un bosquet riverain à l'Est.

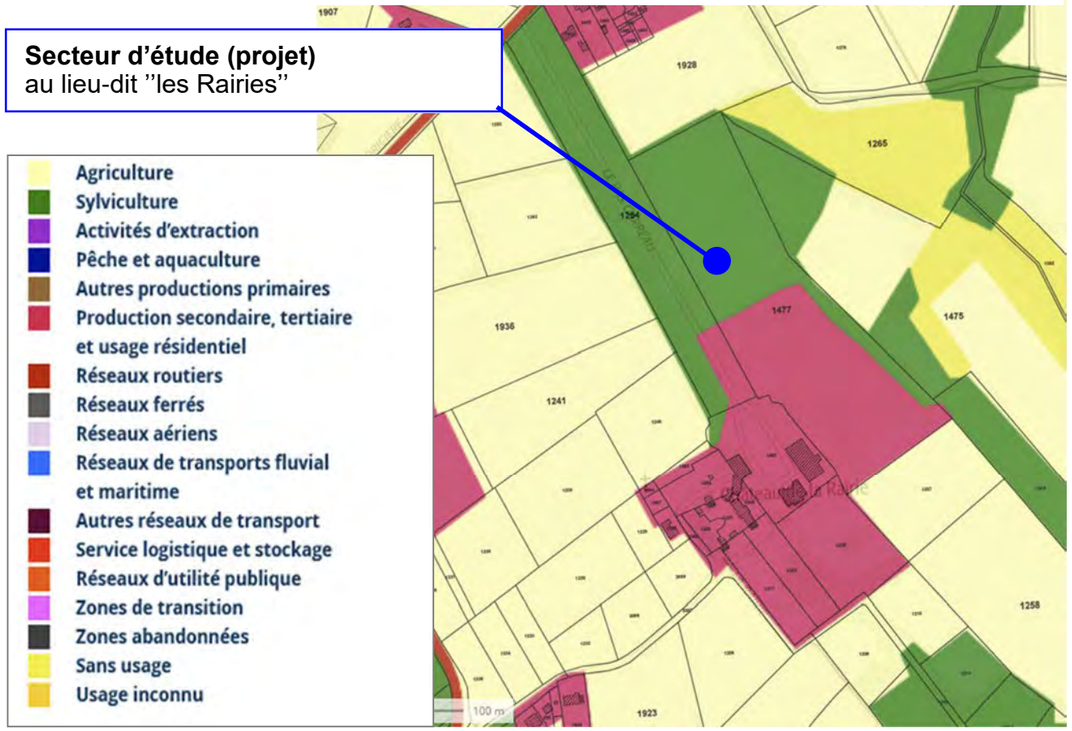
Cet environnement fait l'objet d'une déprise agricole, sans doute temporaire, liée à la cessation d'une activité. Il n'en demeure pas moins que l'activité agricole sur les parcelles riveraines à l'Est et au Nord du secteur, s'avère limitée par la proximité du hameau des Rairies au Nord et par celle du vallon 'naturel' de la Patouillère à l'Est (espace classé en secteur Nl au PLU).

Le site d'étude, malgré son appartenance et son lien direct à l'unité foncière du château de la Rairie, est pourtant compris dans les espaces agricoles pérennes définis par le SCoT du Pays de Retz approuvé le 28 juin 2013 (cf. extrait de carte ci-contre) - *voir chapitre 3.5.1 suivant relatif à la compatibilité du projet avec le SCoT*.

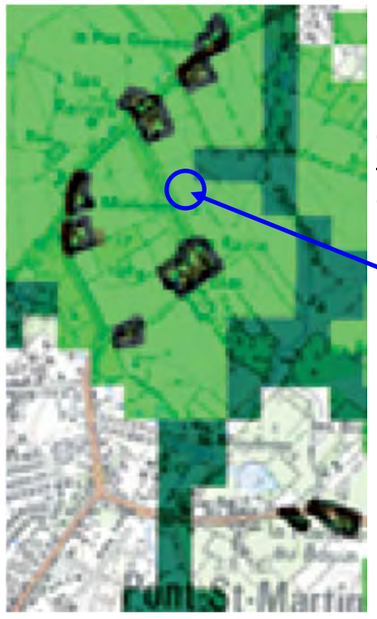
La partie de parcelle envisagée pour le projet est classée en zone A « agricole » au Plan Local d'Urbanisme et n'est ni classée en zone viticole ni répertoriée à l'inventaire des zones humides.

La mise en œuvre de ce projet s'avère sans impact sur l'activité agricole car le terrain appartient aux propriétaires et gérants du Château, eux-mêmes initiateurs du projet, qui n'ont aucun lien avec l'activité agricole et qui assurent eux-mêmes l'entretien de cet espace faisant partie intégrante de la propriété et du parc du Château de la Rairie.

Visualisation de l'occupation du sol à grande échelle selon l'usage (agriculture, forêt, réseau de transport…).



Source : geoportail.gouv.fr ; nov. 2019



Espaces agricoles pérennes du SCOT :
Extrait de l'annexe du Document d'Orientation et d''Objectifs du SCoT du Pays de Retz approuvé le 28 juin 2013

Secteur d'étude (projet)
au lieu-dit ''les Rairies''

3.1.8. Desserte et gestion des déplacements

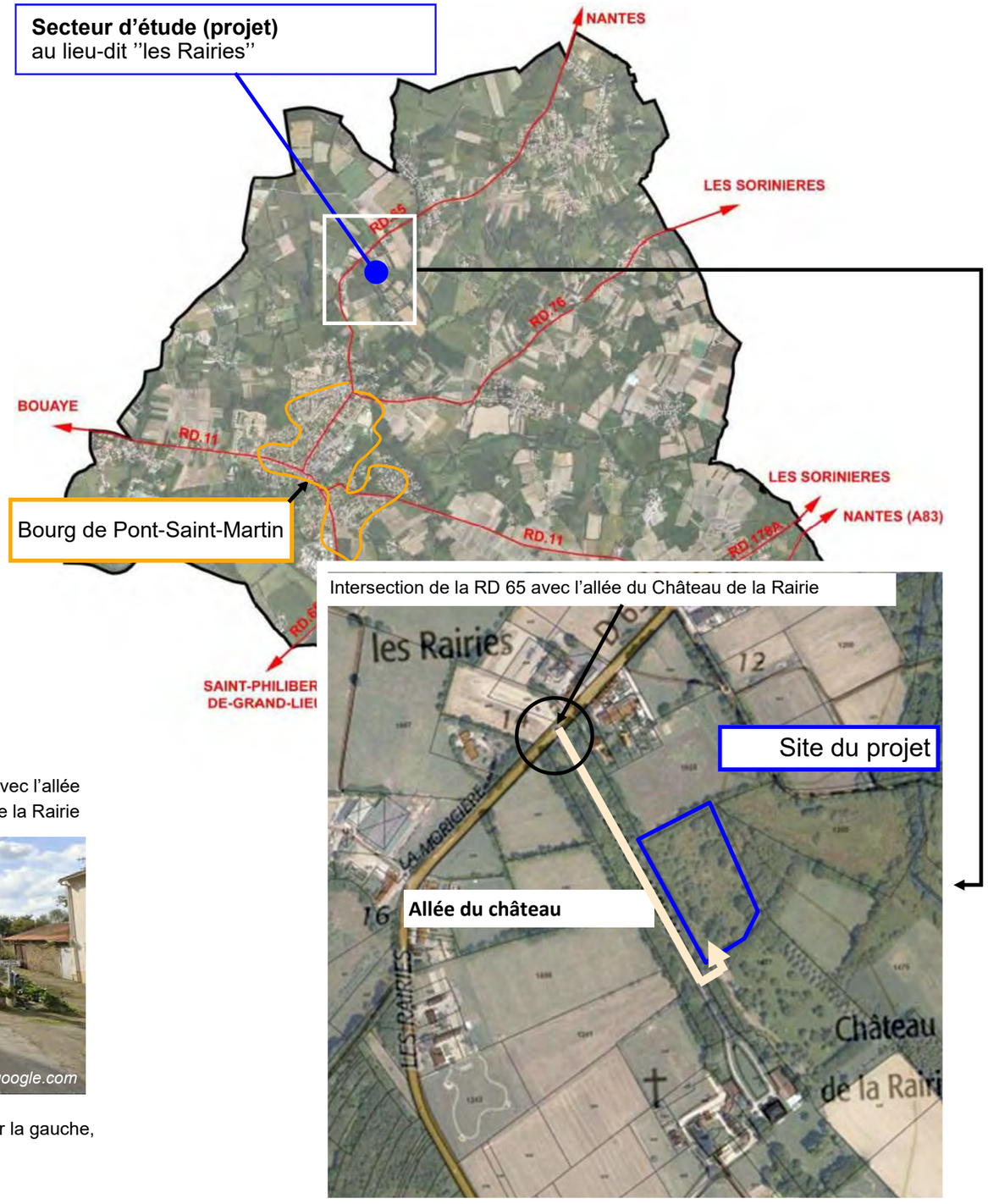
Desserte routière du site

Le secteur d'étude, au lieu-dit ''les Rairies'', est desservi par le chemin d'accès au château de la Rairie, raccordé sur la RD 65, principale voie de liaison départementale entre le bourg de Pont-Saint-Martin et l'agglomération nantaise localisée plus au Nord. Cette voie permet d'accéder par véhicule motorisé, en moins de 10 minutes, au périphérique Nantais (E3) dont l'échangeur le plus proche est distant de moins de 5 km du château de la Rairie.

Selon un diagnostic réalisé par la commune, la RD 65 reçoit un trafic journalier moyen de plus de 8 100 véhicules/jour (donnée 2016), avec un trafic relativement conséquent aux heures de pointe en traversée du bourg.

A travers sa desserte par la RD 65, le secteur visé par le projet bénéficie d'une desserte adaptée, à proximité du bourg et de ses services et commerces et en prise rapide avec les grands axes de communication via le Périphérique nantais.

Le raccordement sur la RD 65 de l'allée du Château, qui dessert le site, bénéficie de bonnes conditions de visibilité étant situé sur une ligne droite, assez dégagée à hauteur de cette intersection. La limitation de vitesse à 50 km/h, conjuguée aussi à la traversée du lieu-dit des Rairies et à son point de ramassage par les transports collectifs, favorise la sécurité routière sur ce tronçon de la RD 65.



Intersection de la RD 65 avec l'allée du Château de la Rairie

RD 65, à hauteur de l'intersection avec l'allée du Château sur la droite, en direction de Nantes

Intersection de la RD 65 avec l'allée du Château de la Rairie

RD 65, à hauteur de l'intersection avec l'allée du Château sur la gauche, en direction de Pont Saint-Martin (bourg).
A noter, l'arrêt de transports collectifs au lieu-dit les Rairies.

3.1 - Etat initial de l'environnement *(suite)*

Desserte par les transports collectifs

En matière de transports collectifs, la commune est principalement desservie par la ligne 312 et de manière secondaire par la ligne 314 du réseau de lignes interurbaines Aléop des Pays de la Loire (*source : aleop.paysdelaloire.fr*).

Ligne 312 : Saint-Philbert-de-Grandlieu / La Chevrolière / Pont-Saint-Martin / Nantes

Ligne de liaison avec horaires entre 6h41 et 19h23 permettant de regagner la station de Pirmil et la gare Sud (gare SNCF) de Nantes.

(cf. extrait de plan ci-contre)

Ligne 314 : Pont-Saint-Martin / Rezé / Nantes

Ligne de liaison avec horaires entre 7h21 et 8h30 permettant de regagner la station de Pirmil.

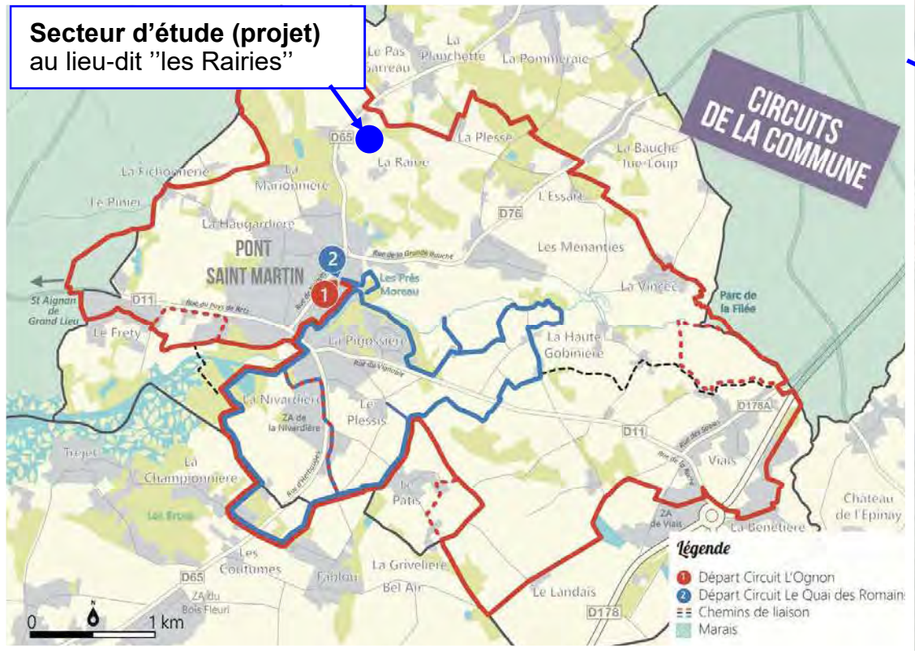
Ces lignes, notamment la principale entre la gare de Nantes et St Philbert de Grand Lieu, suivent l'itinéraire de la RD65 et dessert la commune et notamment le site d'étude bénéficiant d'un arrêt, au lieu-dit ''les Rairies''.

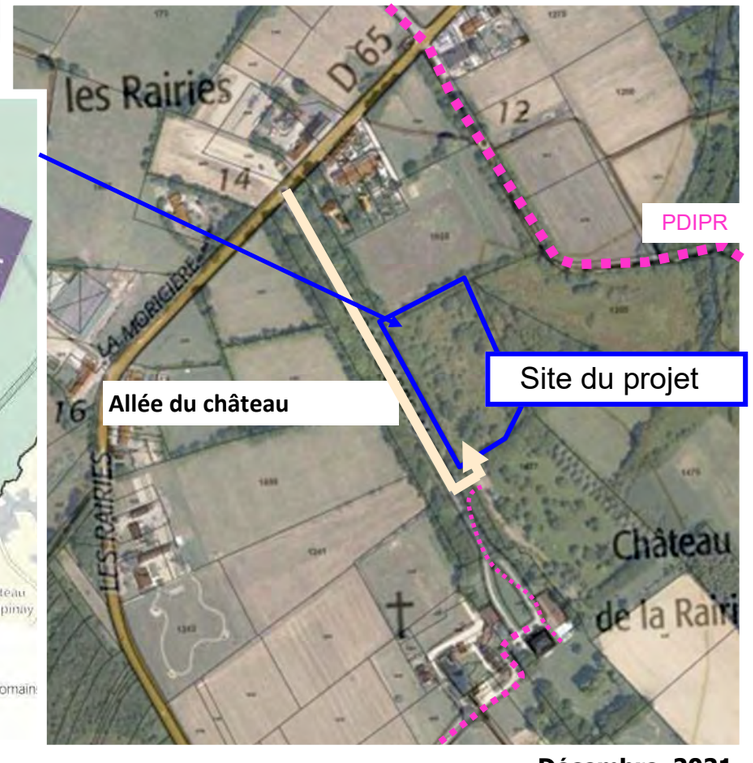
Desserte par les cheminements ''doux''

Le site est également desservi par des itinéraires piétonniers, dont :

- un cheminement reliant directement le château de la Rairie au bourg mais dont une partie est réalisée sur la RD 65 ;
- le réseau PDIPR, itinéraire de randonnée du département, dont un chemin ''en site propre'' est localisé au Nord-Est, à moins de 100 m à vol d'oiseau du site.

Ces cheminements de randonnée permettent notamment de se connecter sur les principaux cheminements ''doux'' communaux et ceux intercommunaux à vocation plus touristique (circuit de l'Ognon, circuit le Quai des Romains…), dont celui permettant de découvrir les abords du lac de Grand Lieu (circuit de 73 km du Tour du Lac de Grand Lieu).





3.1.9. Risques et nuisances

La commune de Pont-Saint-Martin n'est pas répertoriée comme commune à risque dans le DDRM.

Risques d'inondation

La commune de Pont-Saint-Martin est concernée par l'Atlas des Zones Inondables (AZI) du bassin versant du Lac de Grand Lieu, publié le 27 mai 2009. La zone inondable est liée au champ d'expansion de l'Ognon.

De fait, le secteur visé par le projet à vocation touristique et de loisirs au lieu-dit ''les Rairies'' est localisé en dehors de zone exposée à des risques d'inondation.

Risques liés aux remontées de nappe

Lorsque des éléments pluvieux exceptionnels se superposent à des niveaux d'étiage inhabituellement élevés, le niveau de la nappe peut alors atteindre la surface du sol. La zone non saturée est alors totalement envahie par l'eau lors de la montée du niveau de la nappe : c'est l'inondation par remontée de nappe. La définition de ce risque par le BRGM n'a pas été menée sur la commune pour les nappes des formations sédimentaires.

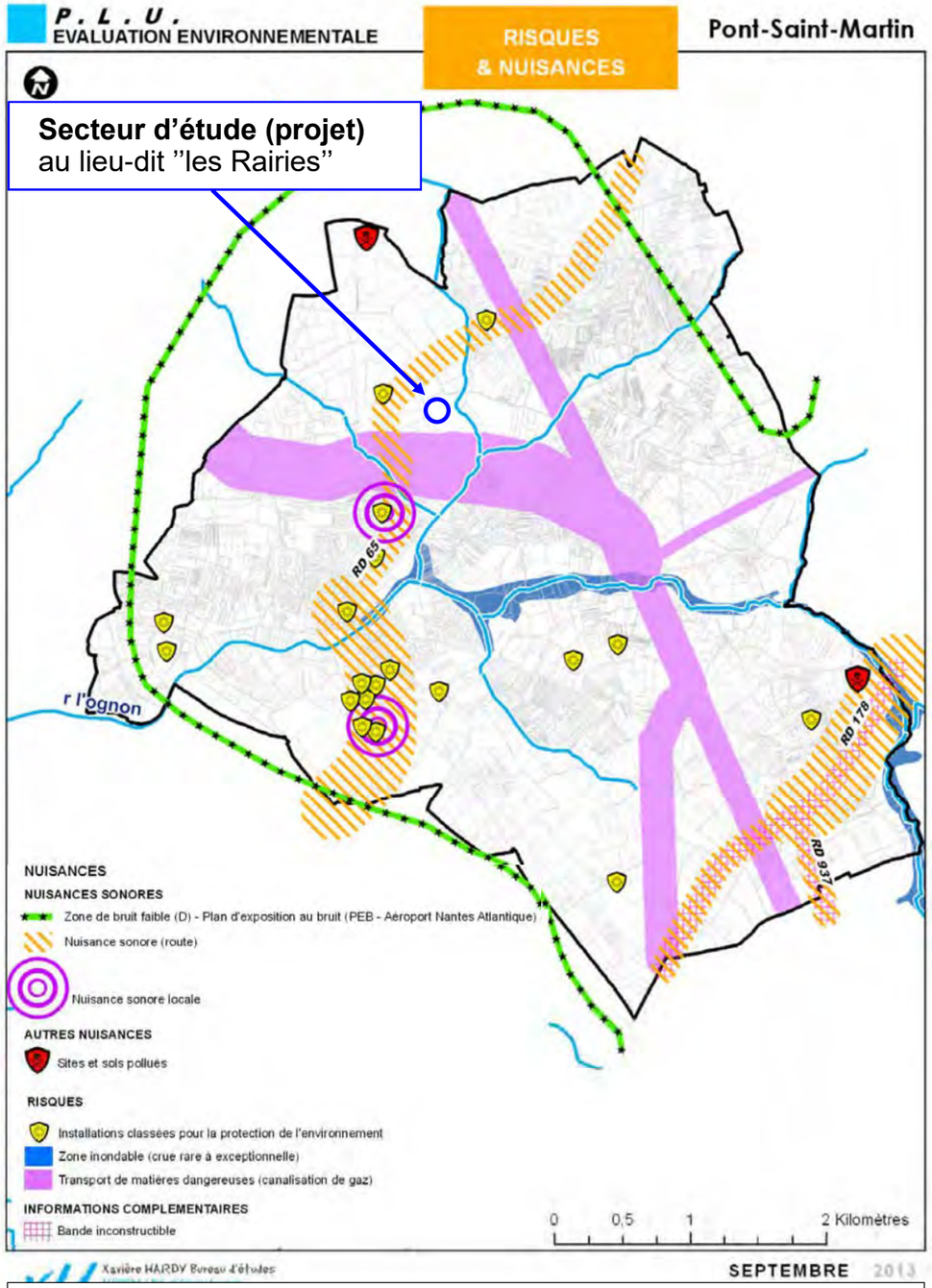
Seul l'Est du territoire a fait l'objet d'une analyse pour les nappes contenues dans les roches dures du socle. (cf. illustration en page suivante).

Le projet visé par la présente révision allégée du PLU, admettant uniquement des constructions légères aisément démontables et déplaçables, n'est pas susceptible d'être exposé à ce risque.

Risques liés aux remontées de nappe

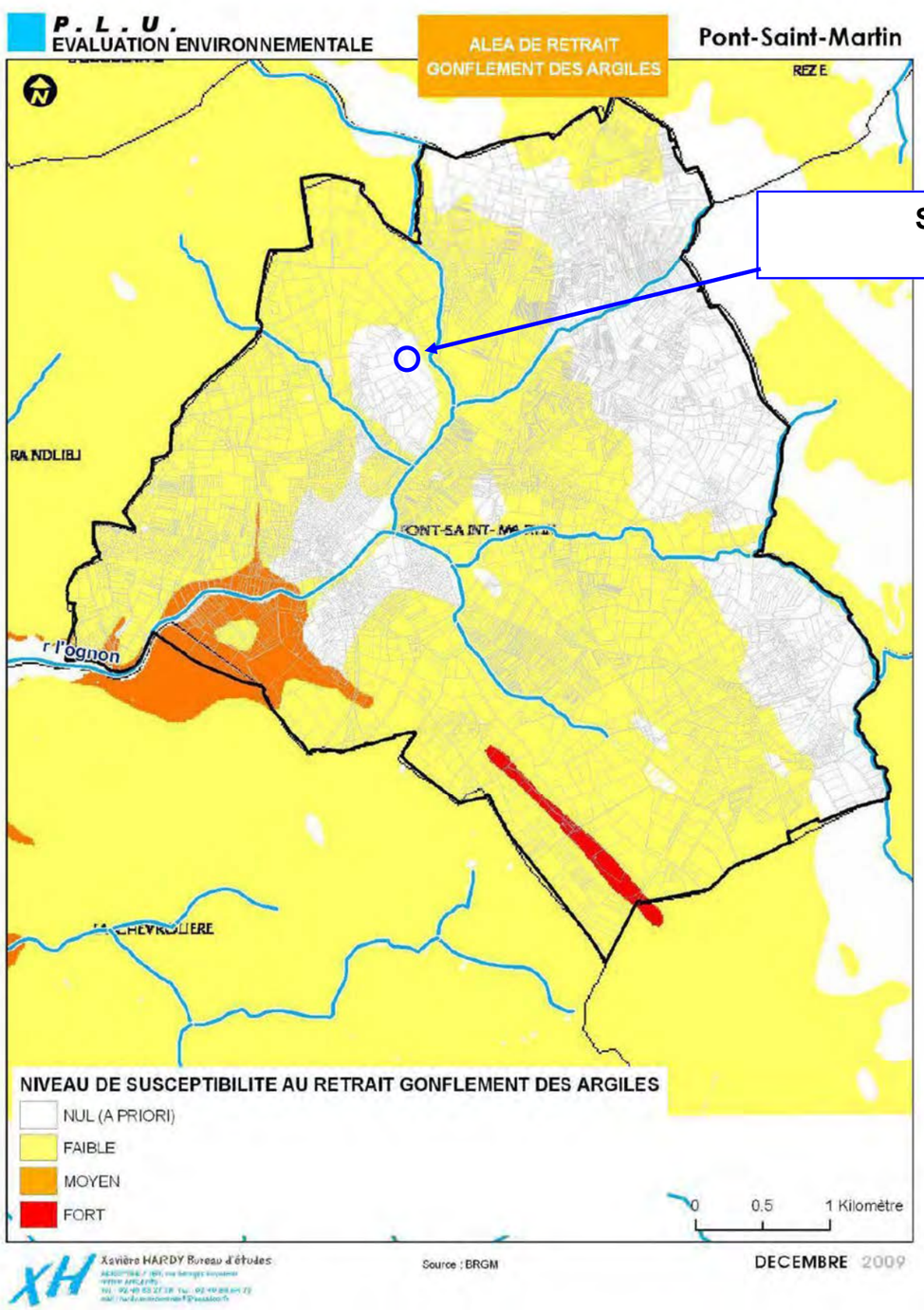
L'aléa de retrait et gonflement des argiles est défini comme négligeable sur le site visé par le projet à vocation touristique et de loisirs au lieu-dit ''les Rairies'' (cf. illustration en page suivante).

Source : Rapport de présentation du PLU approuvé en 2014

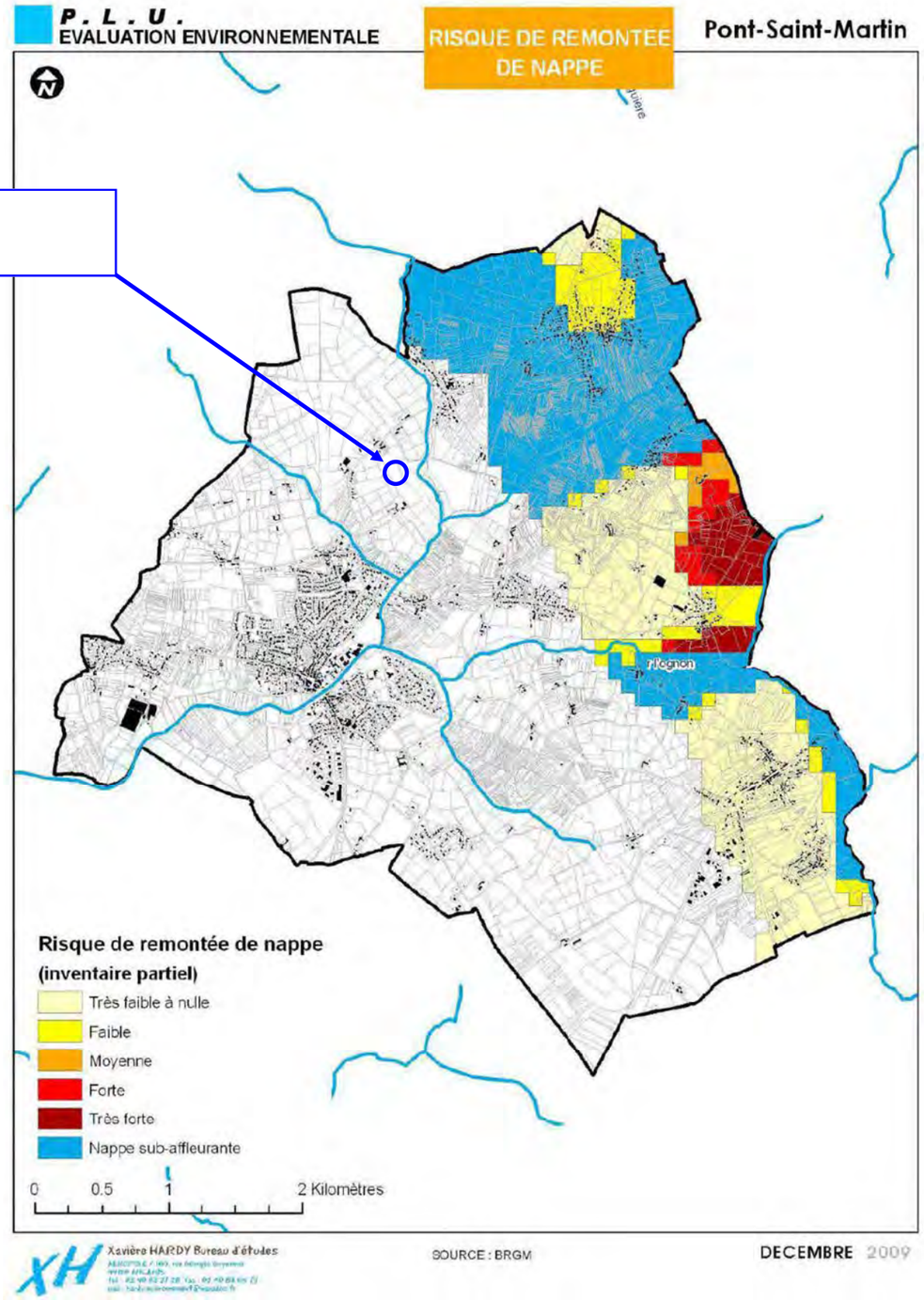


Nota. L'Arrête préfectoral n° 2020/RTE/0269du 5 novembre 2020, portant révision du classement sonore des infrastructures routières et ferroviaires du département de Loire –Atlantique, modifié les informations relatives aux ''nuisances sonores'' de cette carte. Voir données 'bruit' mises à jour en page suivante.

3.1 - Etat initial de l'environnement *(suite)*



Secteur d'étude (projet)
au lieu-dit "les Rairies"



Source :
Rapport de présentation du PLU approuvé en 2014

3.1 - Etat initial de l'environnement *(suite)*

Risque sismique

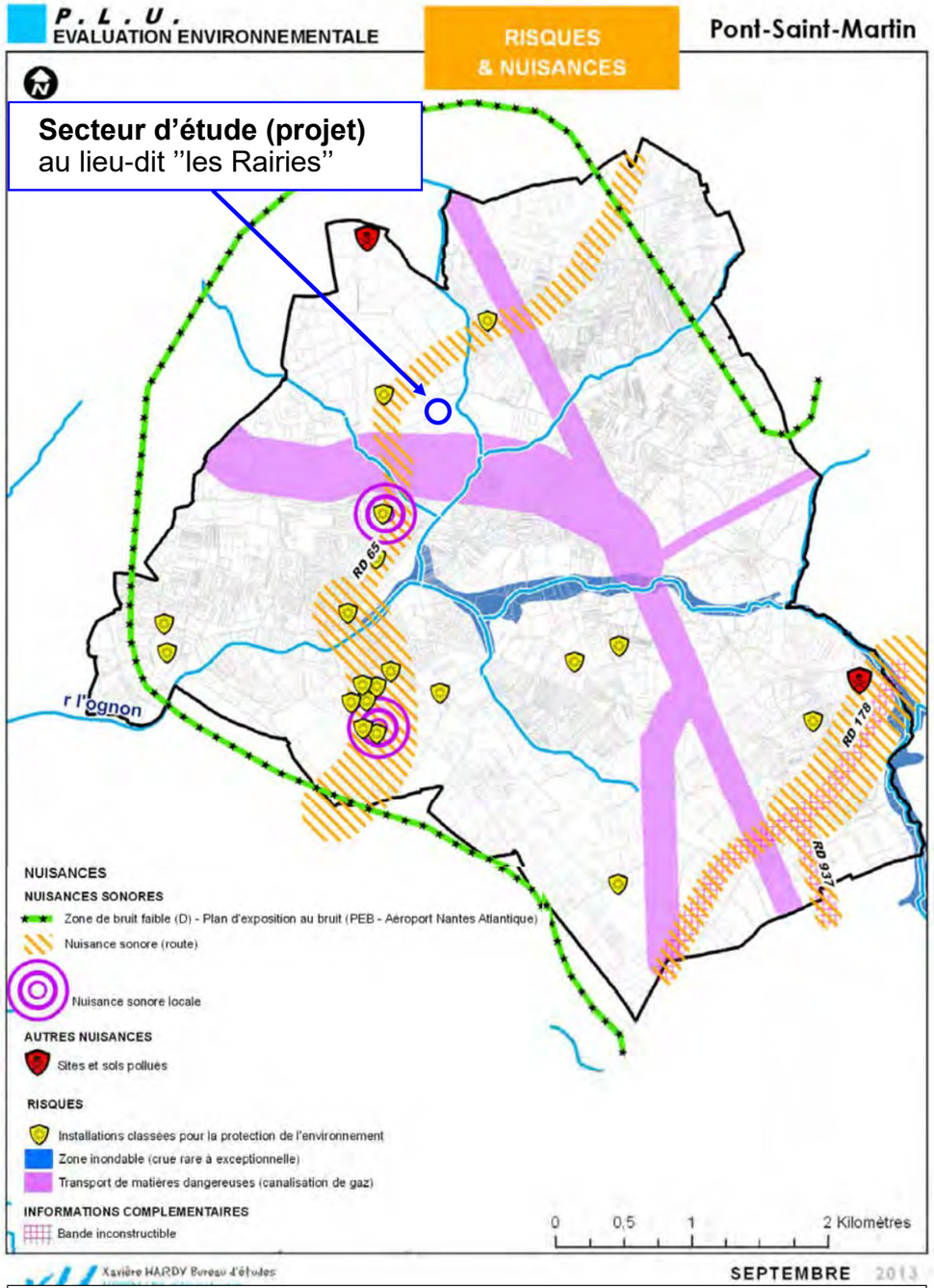
Dans le cadre du programme national de prévention du risque sismique, dénommé Plan Séisme, le Meedat mène un travail dont l'objectif est d'améliorer, voire de renforcer, les mesures préventives de réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens. La commune de Pont-Saint-Martin est classée en **zone d'aléa** « **modéré** » (l'aléa sismique est différencié en 5 types de zones en fonction de l'intensité de l'aléa : très faible, faible, modéré, moyen, fort). Au regard de leur nature, les constructions légères d'habitat périodique ne sont pas concernées par la réglementation sismique.

Risque lié aux installations classées pour la protection de l'environnement

Des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement *(ICPE)* sont identifiées sur la commune, notamment dans la zone d'activités au Sud de l'agglomération et de manière dispersée sur le territoire, correspondant alors essentiellement à des exploitations agricoles. Des procédures spécifiques relatives aux ICPE concernent ces établissements. La présence d'ICPE est surtout à prendre en compte pour l'implantation d'espaces destinés à l'habitat (zones tampons).

Le secteur d'étude sis aux Rairies, n'est concerné que par la présence d'une exploitation agricole classée, le GAEC de la Moricière, localisée au Nord-Ouest du site.

Le principal bâtiment d'exploitation n'en reste pas moins reculé d'environ 270 mètres de la limite nord du secteur visé par le projet d'hébergement touristique. Le projet prévoit quant à lui une implantation des constructions légères, localisées au cœur du secteur, qui respecteront un recul d'au moins 300 m du bâtiment principal d'exploitation, réduisant tout risque de nuisances réciproques entre l'habitat périodique envisagé et les activités de cette exploitation.



Nota. L'Arrête préfectoral n° 2020/RTE/0269du 5 novembre 2020, portant révision du classement sonore des infrastructures routières et ferroviaires du département de Loire –Atlantique, modifié les informations relatives aux ''nuisances sonores'' de cette carte. Voir données 'bruit' mises à jour en page suivante.

Source : Rapport de présentation du PLU approuvé en 2014

3.1 - Etat initial de l'environnement *(suite)*

Exposition aux bruits liés au classement sonore des infrastructures routières

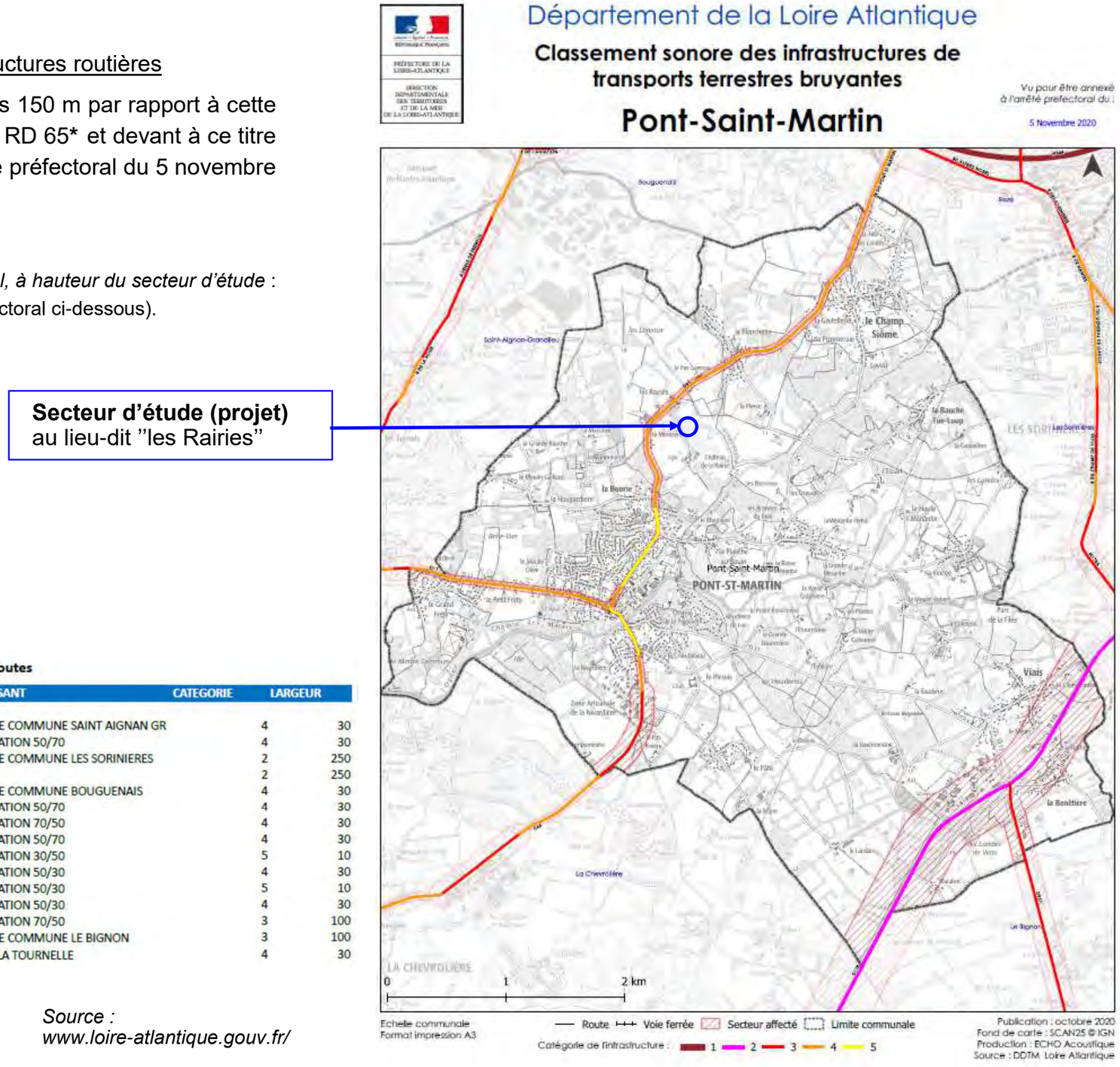
Le secteur d'étude, desservi par la RD 65, reculé d'au moins 150 m par rapport à cette voie, est donc écarté des secteurs affectés par le bruit de la RD 65* et devant à ce titre présenter un minimum d'isolement acoustique, selon l'arrêté préfectoral du 5 novembre 2020.

* *Secteur affecté par le bruit de la RD 65 défini par l'arrêté préfectoral, à hauteur du secteur d'étude* : bande de 30 m à compter de la voie (voir annexe 2 de l'arrêté préfectoral ci-dessous).

Annexe 2 - Arrêté Préfectoral Classement Sonore - Liste des tronçons routes

NOMTRONCON	DEBUTANT	FINISSANT	CATEGORIE	LARGEUR
D11_1	LIMITATION 50/70	LIMITE COMMUNE SAINT AIGNAN GR	4	30
D11_2	LIMITATION 30/50	LIMITATION 50/70	4	30
D178_25	D937	LIMTIE COMMUNE LES SORINIERES	2	250
D178_26	LIMITE COMMUNE LA CHEVROLIERE	D937	2	250
D65_1	LIMITATION 50/70	LIMITE COMMUNE BOUGUENAIS	4	30
D65_2	LIMITATION 70/50	LIMITATION 50/70	4	30
D65_3	LIMITATION 50/70	LIMITATION 70/50	4	30
D65_4	LIMITATION 30/50	LIMITATION 50/70	4	30
D65_5	LIMITATION 50/30	LIMITATION 30/50	5	10
D65_6	D11	LIMITATION 50/30	4	30
D65_7	LIMITATION 50/30	LIMITATION 50/30	5	10
D65_10	LIMITATION 70/50	LIMITATION 50/30	4	30
D65_11	LIMITE COMMUNE LA CHEVROLIERE	LIMITATION 70/50	3	100
D937_1	D178	LIMITE COMMUNE LE BIGNON	3	100
R DU PONT ST MARTIN_2	LIMITE COMMUNE BOUGUENAY	R DE LA TOURNELLE	4	30

Source : www.loire-atlantique.gouv.fr/



3.1.9. Génie urbain

Eaux usées :

Au regard du réseau d'assainissement collectif et du zonage d'assainissement collectif, le secteur d'étude situé au lieu-dit les Rairies, au sein du parc du château de la Rairie, ne peut être desservi par le réseau public et relève de l'assainissement non collectif.

Eau potable :

La commune est alimentée par le Syndicat Intercommunal d'Adduction d'Eau Potable Vignoble - Grandlieu, le secteur de Grand-Lieu regroupant 19 communes. L'eau distribuée provient de l'usine de Basse Goulaine.

Eaux pluviales :

La commune dispose d'un Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales (SDAP), réalisé très récemment.

Le secteur d'étude est en l'état actuel, exclu des zones réglementées d'assainissement pluvial.

Déchets :

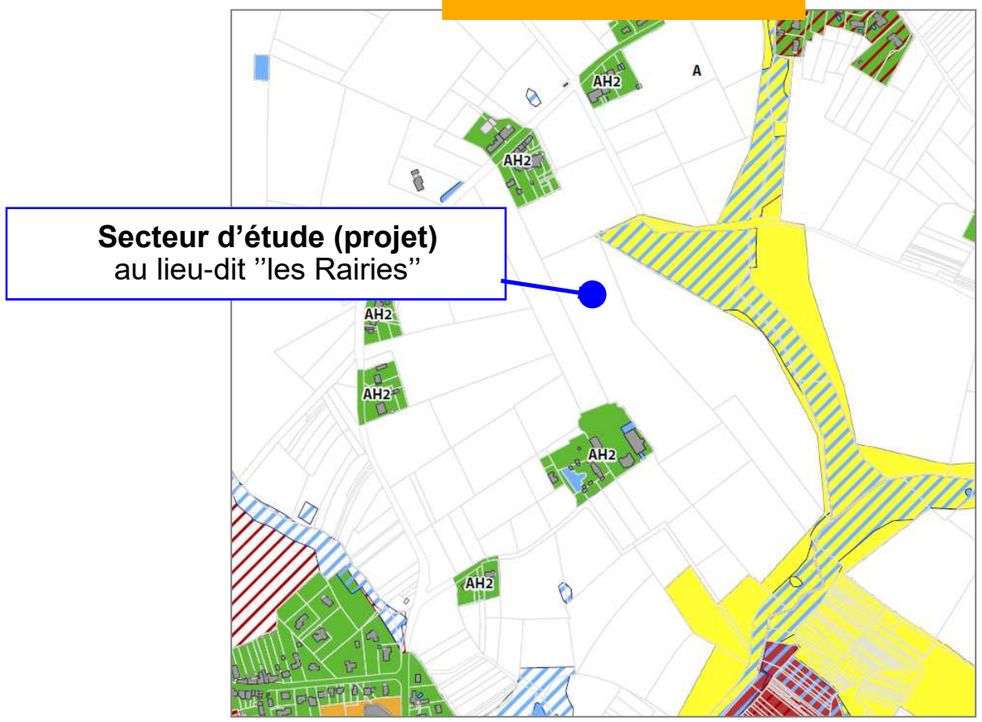
La commune de PONT-SAINT-MARTIN a transféré sa compétence collecte et traitement des ordures ménagères à GRAND-LIEU COMMUNAUTE. Cette Communauté de Communes regroupe 9 communes localisées au sud de l'agglomération nantaise et comprend 35 135 habitants.

Sur ces 9 communes, elle assure la collecte, l'évacuation et le traitement des déchets ménagers et assimilés.

La collecte des ordures ménagères est organisée en porte à porte pour tous les foyers dotés de bacs individuels (bacs gris). Sur l'ensemble du territoire intercommunal, la collecte des ordures ménagères est réalisée une fois par semaine.

Une collecte sélective des emballages recyclables s'effectue tous les 15 jours en porte à porte dans des containers jaunes (bacs roulants) sur la totalité du territoire et est renforcée par de nombreux points d'apports volontaires.

ZONAGE D'ASSAINISSEMENT PLUVIAL (EXTRAIT)



Prescriptions de limitation de l'imperméabilisation	Coefficient d'imperméabilisation maximum	Echelle d'application
Bourgs et zones d'activités (UAa, UAb, UVa, UE, UK et UZ)	85 %	Parcelle
Zone pavillonnaire (UB, UC, UVb, AH1, AH2, NH)	50 %	Parcelle
Zone de loisirs (Nl et NSl)	Dimensionnement pour une pluie décennale Débit de fuite devant respecter 3 l/s/ha (ou mise en place d'une infiltration lorsque les conditions sont favorables)	Projet d'aménagement (zone)
Zones sensibles (Champsiôme, Planche au Bouin, Les Ménanties et Le Frety).	Dimensionnement pour une pluie décennale Débit de fuite devant respecter 3 l/s/ha (ou mise en place d'une infiltration lorsque les conditions sont favorables) Débit de fuite ne devant pas être inférieur à 0,5 l/s	Parcelle (dès 40 m² d'imperméabilisation supplémentaire)
Autres zones (A, NJ, NL)	Aucune réglementation	Aucune réglementation

Source : Extrait du zonage d'assainissement pluvial - juillet 2019

3.2 - Justification des choix retenus

3.2.1. Justification des choix retenus au regard des solutions de substitution raisonnables

L'absence d'alternatives au projet sur d'autres sites, en raison de son lien avec le Château de la Rairie et de la configuration des lieux

Le projet initié par les gérants et propriétaires du Château de la Rairie, est directement lié à l'activité économique déjà développée sur le château, puisqu'il en constitue une forme de diversification et un complément d'activité.

Il s'agit en effet d'accroître l'offre en lits disponibles, pour accueillir sur le site les visiteurs, les clients dans le cadre des manifestations, séminaires, mariages organisés sur le site du château recevant ses salles de réception.

Jusqu'à présent, l'offre est limitée à une chambre au sein du château, le couchage étant avant tout assurée par des partenaires extérieurs.

Il apparaît aujourd'hui logique et opportun de développer les capacités de couchage sur le site même du château :

- pour des aspects pratiques pour les visiteurs,
- pour des raisons économiques pour l'entreprise gérant les activités sur le château et assurant l'entretien du château et de son site mais aussi pour accroître l'offre en lits à l'échelle locale et du Pays de Retz, en cohérence avec les orientations du SCoT,
- pour des raisons écologiques et de sécurité en veillant à réduire les flux et déplacements des visiteurs et clients en sortie de séminaires et de manifestations (mariages).

Les alternatives étudiées de développement d'habitat insolite au sein même du site du château de la Rairie : le meilleur compromis par rapport au monument que représente le château

Au sein de l'unité foncière du château de la Rairie, le site retenu pour recevoir les constructions légères d'habitat insolite, constitue le seul à garantir un isolement paysager et visuel par rapport au château et ses dépendances et par rapport aux espaces de vie intérieurs et extérieurs destinés aux manifestations.

Critère principal d'implantation et d'insertion paysagère de l'habitat insolite, la présence de boisements ou d'espace semi-boisé réduit nettement les alternatives possibles au sein du parc du château.

C'est en ce sens que trois sites ont été étudiés au sein du parc du château (cf. illustration graphique ci-contre).

3.2 - Justification des choix retenus *(suite)*

1

1. L'espace au Sud-Sud-Est du château, correspond à la partie du parc donnant directement sur la façade arrière du château et sur une salle de réception et sa piscine.
La relation visuelle entre cet espace et le château est sensible, empêchant d'immerger et d'isoler les constructions d'habitat insolite par rapport au château et empiétant sur les espaces extérieurs requis pour les mariages (voir photos ci -après).

Source : *Château de la Rairie*

Cet espace est aussi moins fonctionnel, n'étant pas desservi par les équipements (voie, réseaux).
La création d'équipements sur cette partie du site, altérerait sensiblement la qualité paysagère de cette partie du parc en lien direct avec le château.

2

2. L'espace semi-boisé à l'Est du château est également jugé trop proche du monument pour escompter isoler et immerger l'habitat insolite dans un contexte plus naturel. La présence de constructions sur cet espace affecterait l'environnement paysager en lien avec le monument.

C'est pourquoi, il est jugé préférable de repousser plus au Nord, au-delà d'une haie arborée, le site d'accueil des constructions légères d'habitat insolite, site retenu (3).

3.2 - Justification des choix retenus *(suite)*

3.2.2. Justification des choix retenus au regard des objectifs de protection de l'environnement

Les choix opérés pour le projet développé sur le secteur d'étude sont justifiés au regard d'objectifs de protection de l'environnement. Ils trouvent traduction dans les règles émises au PLU dans le cadre de sa présente révision allégée.

Thématique	Principaux enjeux environnementaux identifiés	Choix opéré par le projet de révision allégée du PLU au regard des enjeux environnementaux et des objectifs de préservation de l'environnement
Paysage, patrimoine et la qualité du site	Insertion paysagère et harmonisation du projet avec le château	Préservation du caractère naturel et semi-boisé dominant du site, essentielle à l'insertion paysagère des constructions et à l'essence même du projet consistant à immerger l'habitat touristique et de loisirs dans une ambiance naturelle. Limitation de l'emprise au sol et de la hauteur des constructions légères, celles-ci ne devant excéder 4 mètres à leur point le plus haut. Constructions réalisées pour l'essentiel en matériaux écologiques (bois) pour faciliter leur inscription dans leur environnement naturel, même si elles pourront recevoir des panneaux photovoltaïques pour assurer leur autonomie en électricité. Le contexte semi-boisé à conserver au sein du site et la ceinture de haies arborées concourent à isoler dans le paysage et visuellement le site d'étude, du château, des habitations des Rairies et des infrastructures routières, participant au caractère insolite du projet d'habitat envisagé.
Milieux naturels, biodiversité	Identification de zones humides et d'habitats propices à la biodiversité	Préservation du caractère naturel et semi-boisé dominant du site, essentielle à l'insertion paysagère des constructions et à l'essence même du projet consistant à immerger l'habitat touristique et de loisirs dans une ambiance naturelle, en lien avec les arbres et avec la prairie (déjà entretenue par les chèvres). En conséquence : Absence d'artificialisation et d'imperméabilisation directe des sols, adaptation de l'emprise au sol maximale des constructions aisément démontables limitée à 30 m² maximum par construction et à 300 m² sur l'ensemble du site, de manière à les insérer dans la mesure du possible entre des arbres existants voire des plantations complémentaires d'essences locales similaires (chênes, bouleaux, châtaigniers,…). Conservation sur les limites du secteur de haies sur talus de type bocager, la végétation offrant un couvert intéressant pour accueillir des espèces végétales et animales variées, animant le secteur, participant à la logique du projet devant être en phase avec son environnement.
Ressource en eau	Gestion des eaux usées (de type domestique)	Traitement des eaux usées par une filière d'assainissement non collectif agréée, de type écologique (phyto-épuration), avec rejet vers une zone d'infiltration aménagée sur le site (partie nord du secteur).

3.2 - Justification des choix retenus *(suite)*

Thématique	Principaux enjeux environnementaux identifiés	Choix opéré par le projet de révision allégée du PLU au regard des enjeux environnementaux et des objectifs de préservation de l'environnement
Ressource en eau (suite)	Gestion des eaux pluviales (eaux de ruissellement)	Absence d'artificialisation et d'imperméabilisation directe des sols. Les constructions légères d'habitat (insolite) touristique et de loisirs, seront aisément démontables et déplaçables (sur essieux). En tous les cas, leur emprise au sol sera limitée à 300 m² au maximum, représentant un coefficient de ruissellement de l'ordre de 2 % à l'échelle du périmètre du site. En considérant le contexte naturel du bassin versant, les prairies et boisements et les talus arborés bordant les fossés ceinturant pour partie le site, réduiront drastiquement le ruissellement et favoriseront l'absorption des eaux par les végétaux et l'infiltration dans les sols.
Agriculture	Prise en compte du contexte agricole	Secteur d'étude dont le classement en secteur AT à vocation touristique et de loisirs, est compensé par le reclassement en espace agricole pérenne d'un site d'une surface au moins équivalente, localisé au Sud de l'agglomération (cf. justification au regard du SCoT en chapitre 3.5.2 suivant). Le choix du secteur AT garantit une distance d'au moins 260 m entre sa limite nord-ouest et l'exploitation agricole la plus proche, évitant tout risque de gêne pour les activités et le développement de cette exploitation. Le site s'inscrit dans un contexte à la fois naturel et agricole : les terrains agricoles environnants sont pour partie en friche, dans l'attente d'une reprise d'exploitation. La limite Est du site est refermée par un bosquet. Le site n'est véritablement en contact avec une parcelle agricole que sur sa limite nord. Pour assurer un traitement correct de l'interface entre le site et ces espaces agricoles et naturels proches extérieurs au parc du château, le PLU prévoit : ◊ la préservation d'une haie arborée en limite Nord du site (cf. OAP et règlement graphique), ce linéaire de haie étant à conforter et compléter, ◊ la préservation de l'allée arborée du château (double alignements d'arbres) à l'Ouest du site, déjà effective dans le cadre du PLU en vigueur.
Risques de gênes pour le voisinage , cohabitation, contexte sonore	Paysage, déplacements	Plusieurs facteurs concourent à garantir l'absence de gênes réciproques (notamment sonores) entre le site d'étude et les îlots d'habitat riverains les plus proches (habitations au lieu-dit les Rairies, château…) : ◊ le choix de localisation du secteur AT, reculé de plus d'une centaine de mètres des habitations les plus proches au Nord, au lieu-dit les Rairies et distant d'au moins 120 m du château et de ses salles de réception. ◊ la conservation de la trame arborée sur les limites du site et du caractère naturel et semi-boisé prédominant au sein du site, prévue par le PLU, évitant la perception des constructions légères depuis ces îlots d'habitat extérieurs au site et préservant les ambiances plus intimistes pour les futurs visiteurs. Le site bénéficie d'un recul également suffisant par rapport à la RD 65, pour assurer son isolement acoustique (ressenti renforcé par l'isolement visuel et le contexte semi-boisé dominant) et donc la tranquillité de ses futurs visiteurs. Les choix qui prévalent pour la desserte et les accès du site, permettent aussi de garantir une autonomie de fonctionnement du site par rapport aux autres activités du château.

3.3 - Incidences sur l'environnement et mesures correctrices ou compensatoires : évaluation des incidences et mesures dans une démarche ERC

La présente procédure de révision allégée ne vient pas modifier l'économie générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune ni les orientations générales du PADD en terme de développement urbain et de protection des milieux naturels.
La présente procédure de révision allégée n°2 du PLU s'inscrit dans une démarche visant optimiser les conditions d'insertion de réalisation du projet et de son insertion cohérente dans son environnement, prenant notamment en compte son contexte agricole et la proximité du château de la Rairie, inscrit au titre des Monuments Historiques.

Cette évaluation des incidences sur l'environnement s'appuie sur les éléments établis par le maître d'ouvrage du projet, nécessaires à l'établissement du permis de construire.
Cette étude démontre ainsi les incidences mesurées et maîtrisées de ce projet sur l'environnement et les éventuelles mesures adoptées par le projet, pour corriger, limiter voire compenser ses incidences sur l'environnement.

Le présent chapitre a donc uniquement pour objet de présenter :

- *les incidences du projet de révision allégée du PLU sur l'environnement, notamment en comparaison avec les dispositions existantes au PLU en vigueur (classement en zone A),*
- *l'appréciation des incidences et des éventuelles mesures pour éviter, réduire voire compenser ces incidences.*

3.3 - Incidences sur l'environnement et mesures correctrices ou compensatoires *(suite)*

THÉMATIQUE	INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT	MESURES PRISES PAR LE PROJET (DANS UNE DÉMARCHE ERC)
1) Incidences sur le sol et le sous-sol	La création du secteur AT prévue par la présente révision allégée, n'est pas de nature à générer d'incidences notables sur le sols et les sous-sols au regard des dispositions suivantes qui restreignent rigoureusement les facultés d'artificialisation et d'imperméabilisation des sols : Le règlement impose la préservation du caractère naturel dominant du site. Il exige le maintien d'au moins 75 % d'espaces non imperméabilisés. En réalité, les seuls constructions légères admises ne pourront générer qu'une emprise au sol maximale de 300 m² au sein du secteur. Sur un secteur d'une surface de 1,4 ha, les emprises au sol liées aux constructions admises ne peuvent donc que représenter qu'un coefficient d'imperméabilisation de 2,2 % du site. Les constructions légères admises devront être aisément démontables et déplaçables ou transportables (absence de fondations), de telle manière qu'un retour à l'état naturel du site soit garanti en cas d'arrêt de l'activité. La couverture boisée existante sur les limites du site doit être conservée voire complétée (cf. OAP et règlement) et autant que faire se peut, les arbres existants (essences locales) doivent être préservés au sein du site ou à défaut leur suppression doit être compensée de plantations en essences locales similaires (chênes, bouleaux, châtaigniers,…) équivalentes en nombre, le maintien de cette couverture boisée et de la dominante naturelle du site devant préserver les sols et le sous-sol. Les seuls autres équipements nécessaires, voies et réseaux, évitent une trop forte dénaturation des sols : l'accès routier au secteur du château et l'espace de stationnement déjà existant, aménagé à l'extérieur du secteur AT (utilisé par le Château et mis à disposition des utilisateurs de l'habitat touristique et de loisirs), excluent des matériaux trop imperméabilisants et privilégient une structure semi-perméable, de type mélange terre-pierres. L'assainissement semi-collectif nécessaire pour le traitement des eaux usées sera constitué d'une filière de phytoépuration agréée (plantes macrophytes).	Mise en place d'un coefficient d'imperméabilisation maximale Identification sur les documents graphiques du PLU, de haies arborées à préserver sur les limites du site (cf. règlement graphique et écrit et OAP).

3.3 - Incidences sur l'environnement et mesures correctrices ou compensatoires *(suite)*

THÉMATIQUE	INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT	MESURES PRISES PAR LE PROJET (DANS UNE DÉMARCHE ERC)
2) Incidences sur la ressource en eau **(gestion des eaux usées et des eaux pluviales, eau potable)**	Gestion des eaux usées : Les constructions légères ne seront équipées que d'un espace de toilettes mais ne disposeront pas d'espace de restauration / cuisine. Ce sont tout au plus 10 constructions légères, donc ''10 ménages'' visiteurs qui pourront être accueillis de manière simultanée sur le site. Les rejets d'eaux usées domestiques issus de ces constructions légères doivent être collectés par un réseau interne au site pour être traités par une filière d'assainissement non collectif dimensionnée en conséquence et conforme à la réglementation en vigueur. Ces eaux ainsi assainies seront rejetées vers une zone d'infiltration au sein du site. Gestion des eaux pluviales : La création du secteur AT ne doit pas s'accompagner d'une modification notable de gestion des eaux pluviales sur le site. Les dispositions du règlement ont pour objectif de maintenir les conditions d'infiltration des eaux et de collecte d'eau de ruissellement par les fossés existants en limite de site, en évitant l'imperméabilisation directe des sols, de telle manière que le projet, à travers son dispositif de gestion des eaux pluviales, vise *à ne pas aggraver les ruissellements en aval* hydraulique du site (cf. *règlement écrit : chapitre relatif à la gestion des eaux pluviales au 1.2. du Titre 1 des dispositions générales)*. Afin d'éviter de générer des flux d'eaux de ruissellement, le règlement impose la préservation du caractère naturel dominant du site et exige le maintien d'au moins 75 % d'espaces non imperméabilisés. Eau potable : Raccordement sur le réseau public alimentant le château : incidence limitée compte tenu de la faible capacité d'accueil du site (10 constructions légères) et des usages en eau potable limités aux besoins sanitaires.	Obligation de traitement des eaux usées par un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur Obligation de gestion des eaux de ruissellement Limitation de l'imperméabilisation des sols à hauteur de 75 % de la superficie de l'unité foncière (afin d'éviter des excès d'imperméabilisation génératrice d'eaux de ruissellement).

3.3 - Incidences sur l'environnement et mesures correctrices ou compensatoires *(suite)*

THÉMATIQUE	INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT	MESURES PRISES PAR LE PROJET (DANS UNE DÉMARCHE ERC)
3) Trafic, énergie, climat, gaz à effet de serre et impact sur les ressources énergétiques	La création du secteur AT est sans effet négatif notable sur les problématiques d'économie d'énergie, de changement climatique. L'impact du projet sur les capacités de séquestration du carbone sera nul voire plutôt favorable, puisque le projet veille à conserver l'état naturel du site : les constructions légères, aisément démontables, ne seront pas établies à même le sol. Pour renforcer le caractère naturel et la notion d'habitat insolite, les plantations envisagées sur le site, en complément ou en renouvellement de la trame boisée existante, seront un gage de renforcement des capacités de séquestration du carbone par le végétal. Le projet amène certes à drainer des visiteurs donc à générer des flux de véhicules susceptibles d'être toujours alimentés en énergie fossile (moteurs thermiques), mais la capacité d'accueil limitée du site et les évolutions technologiques et culturelles en cours incitant à l'usage de véhicules moins polluants et moins générateurs d'émissions de gaz carbonique et polluantes, minimisent fortement ces incidences du projet. Il est aussi à considérer qu'une partie des flux liés à l'habitat insolite développé en secteur AT, sera conjointe avec les réceptions organisées sur le château : de fait, le couchage offert sur le site ne génère alors pas de flux supplémentaires par rapport à ceux qui seraient alors liés aux activités du château. Au contraire, le logement offert sur place, près du château de la Rairie, permettra de réduire les déplacements des convives qui étaient jusqu'à présent nécessaires pour trouver un couchage à proximité. En outre, le projet est également motivé par sa capacité de desserte par les transports collectifs et par la proximité de cheminements ''doux''. Par ailleurs, le projet se veut vertueux en économie d'énergie, en veillant à installer des constructions légères dont l'ossature est conçue avec des matériaux écologiques (ossature bois Douglas de classe 3 et isolation en matériau écologique, a priori en laine de chanvre). Le maître d'ouvrage recourt à un constructeur local pour réduire les coûts énergétiques en acheminement. Ces constructions disposeront de panneaux photovoltaïques pour en assurer leur autonomie en énergie.	Préservation du capital boisé existant sur le site, en particulier des haies identifiées par le zonage et par les OAP. Plantations équivalentes en nombre et en essence à prévoir en compensation de la suppression d'arbres existants correspondant à des essences locales, au sein du site.

3.3 - Incidences sur l'environnement et mesures correctrices ou compensatoires *(suite)*

THÉMATIQUE	INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT	MESURES PRISES PAR LE PROJET (DANS UNE DÉMARCHE ERC)
4) Incidences les milieux naturels, sur les continuités écologiques et sur la biodiversité	Le site projeté ne révèle pas d'enjeux particuliers pour les milieux naturels. Il ne renferme aucune zone humide et se situe en dehors des espaces naturels inventoriés, protégés et/ou participant à des continuités écologiques. Il est localisé à plus de 2 km du site Natura 2000 le plus proche. Le règlement projeté du secteur AT vise à la préservation de la couverture végétale et de la trame végétale existante sur les limites du site (cf. OAP et règlement) et autant que faire se peut, à la conservation des arbres existants (essences locales) au sein du site. A défaut, leur suppression si elle est nécessaire, doit être compensée de plantations en essences locales similaires (chênes, bouleaux, châtaigniers,…) équivalentes en nombre. Le maintien de cette couverture boisée et de la dominante naturelle du site sont un gage de préservation d'habitats favorables à la biodiversité rencontrée sur ce secteur, dont l'intérêt même s'inscrit dans la logique du projet veillant à immerger l'habitat proposé dans son environnement naturel. La conservation du caractère naturel prédominant du secteur, faisant partie de l'essence et de la logique même du projet, les dispositions adoptées pour conserver une gestion raisonnée des eaux pluviales par le réseau de fossés existants et par la faible imperméabilisation du site, enfin le traitement des eaux usées par une filière d'assainissement non collectif, à savoir par phytoépuration, limitent très fortement les incidences du projet sur les milieux naturels récepteurs et notamment sur les zones humides et sur le vallon de la Patouillère, situés à proximité (à l'Est) du secteur AT. Le projet n'aura donc pas d'impact notable sur les milieux naturels.	Obligation de replanter en cas de suppression d'éléments arborés correspondant à des essences locales, qui nécessiteraient d'être supprimés

3.3 - Incidences sur l'environnement et mesures correctrices ou compensatoires *(suite)*

THÉMATIQUE	INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT	MESURES PRISES PAR LE PROJET (DANS UNE DÉMARCHE ERC)
5) Ambiances paysagères et patrimoine	Le projet, situé au sein du parc du château de la Rairie, veille à assurer une insertion discrète des constructions légères dans le paysage pour les fondre à leur environnement, donc ce projet est par essence sans incidence négative sur la qualité paysagère du secteur, sans incidence sur la perception du château de la Rairie et sur la qualité de traitement de ses abords. La valorisation de cet espace peut même s'avérer relativement qualitative au regard de l'état initial faisant état d'une prairie ayant eu tendance à évoluer en friche. Le règlement impose la préservation du caractère naturel dominant du site, en particulier de son cadre arboré, favorable et nécessaire à l'insertion paysagère des constructions et à l'essence même du projet consistant à immerger l'habitat touristique et de loisirs dans une ambiance naturelle. Le règlement du secteur AT limite l'emprise au sol et la hauteur des constructions admises, celles-ci ne devant excéder 4 mètres à leur point le plus haut. Les OAP évoquent la réalisation de ces constructions légères, pour l'essentiel en matériaux écologiques (bois), pour faciliter leur inscription dans leur environnement naturel. Le contexte semi-boisé à conserver au sein du site, la ceinture de haies arborées sur ses limites, la préservation de la majestueuse allée à l'Ouest du site, concourent à isoler dans le paysage et de manière visuelle le secteur AT, du château, des habitations des Rairies au Nord et des infrastructures routières (RD 65). Dans ces conditions, la définition du secteur AT s'avère sans incidence sur le château de la Rairie, monument historique localisé à moins de 200 mètres au Sud à Sud-Ouest du site, puisque celui-ci n'est quasiment pas visible depuis le site, le château baignant dans un parc relativement arboré.	Le projet de règlement impose la préservation des haies et un recul minimal d'implantation des constructions de 5 mètres par rapport aux haies arborées à préserver au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du CU, localisées sur les limites du site (cf. OAP et règlement).

3.3 - Incidences sur l'environnement et mesures correctrices ou compensatoires *(suite)*

THÉMATIQUE	INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT	MESURES PRISES PAR LE PROJET (DANS UNE DÉMARCHE ERC)
6) Agriculture et consommation d'espace	La modification du zonage liée à la création du secteur AT, entraîne la suppression d'environ 1,4 ha de terrains en zonage agricole au PLU. Ces terrains, intégrés à l'unité foncière et au parc du château de la Rairie, ne sont pas exploités par un exploitant agricole. Ils sont pourtant englobés dans les espaces agricoles pérennes tels qu'ils sont cartographiés au SCoT du Pays de Retz approuvé le 28 juin 2013. Le projet de classement de ce site en secteur AT, permettant l'implantation dans une limite de 300 m² d'emprise au sol, de constructions légères à vocation touristique et de loisirs induit une consommation d'espace. Toutefois, les OAP du secteur préservent la partie nord du secteur de toute construction; le règlement du secteur AT exige d'une part la conservation de la dominante naturelle du secteur et d'autre part le caractère aisément démontable et déplaçable ou transportable (absence de fondations) des constructions légères pour être admises sur le secteur. Il garantit ainsi des capacités à un retour à l'état naturel du site en cas d'arrêt de l'activité.	Le classement en secteur AT à vocation touristique et de loisirs des 1,4 ha, liés au parc du château de la Rairie, doit être compensé par le reclassement en espace agricole pérenne, d'un site d'une surface au moins équivalente, localisé au Sud de l'agglomération (cf. justification au regard des critères du SCoT, de la dérogation à la préservation des espaces agricoles pérennes définis par le SCoT en chapitre 3.5.2 suivant).
9) Bruits, nuisances, gestion des risques de nuisances, de pollutions	La secteur AT, destiné à l'habitat touristique et de loisirs, sera localisé suffisamment à distance du château et des îlots d'habitat environnants pour permettre de limiter les gênes sonores liées à ses visiteurs et aux activités internes. Le secteur, devant par essence immerger l'habitat dans son contexte naturel, il ne fera pas l'objet, d'éclairage susceptible de porter préjudice à l'habitat mis en place sur le site ou dans l'environnement proche. Par ailleurs, le secteur n'est pas exposé à des risques spécifiques. *Au regard du risque incendie, il peut être précisé que les constructions en bois, devront donc être conçues pour être ignifuges.*	

3.3 - Incidences sur l'environnement et mesures correctrices ou compensatoires *(suite)*

THÉMATIQUE	INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT	MESURES PRISES PAR LE PROJET (DANS UNE DÉMARCHE ERC)
10) Incidences sur le trafic et les voies de communication	Le projet amène à drainer des visiteurs donc à générer des flux de véhicules, mais la capacité d'accueil limitée du site (10 constructions légères admises) minimise fortement les incidences du projet sur le trafic. Il est aussi à considérer qu'une partie des flux liés à l'habitat insolite développé en secteur AT, sera conjointe avec les réceptions organisées sur le château : de fait, le couchage offert sur le site ne génère alors pas de flux supplémentaires par rapport à ceux qui seraient alors liés aux activités du château. Au contraire, le logement offert sur place, près du château de la Rairie, permettra de réduire les déplacements des convives qui étaient jusqu'à présent nécessaires pour trouver un couchage à proximité. En outre, la délimitation du secteur AT est également motivée par sa capacité de desserte par les transports collectifs et par la proximité de cheminements ''doux''.	
11) Impact économique et social	La création du secteur AT, en y autorisant l'implantation de constructions légères d'hébergement touristique et de loisirs, permet de soutenir les activités économiques en lien direct et indirect avec le Château de la Rairie. *Impact direct du projet*, le secteur AT permet d'offrir une capacité d'accueil en hébergement touristique complétant l'offre en évènementiel du Château de la Rairie et lui assurant une source de chiffre d'affaire supplémentaire. Dans le cadre de la conjoncture économique (et sanitaire) particulière, pénalisant fortement les activités de réception comme celles développées au château de la Rairie, ce projet d'hébergement touristique permettra de conserver les emplois actuels liés au Château de la Rairie et nécessitera la création d'emplois supplémentaires (au moins 2), notamment pour des travaux de maintenance et d'entretien des constructions et du parc. *Retombées indirectes du projet*, le secteur AT favorise les capacités d'accueil de visiteurs sur le site du Château de la Rairie, susceptibles de profiter aux autres acteurs économiques locaux (communaux ou extra-communaux), dont les partenaires référencés par le Château de la Rairie (fleuristes, boulangers, traiteurs, imprimeurs, autres gîtes et chambres d'hôtes, etc…).	

Il ressort de ces analyses que la présente révision allégée du PLU n'a pas d'incidences négatives sur l'environnement et ne donne pas lieu à prévoir des mesures correctrices ou compensatoires particulières, autres que les mesures déjà présentées et adoptées par le projet pour s'adapter aux enjeux environnementaux locaux.

3.4 - Indicateurs de suivi

La présente modification du PLU n'implique pas la mise en place de mesures compensatoires.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Pont-Saint-Martin approuvé en octobre 2013 a fait l'objet d'une évaluation environnementale intégrée dans le rapport de présentation du PLU et identifié des indicateurs de suivis qui ont été mis à jour depuis 2013:

- pour l'actualisation des données état zéro concernant la nouvelle station d'épuration communale dans le cadre du dossier de déclaration de projet et de mise en compatibilité du PLU approuvé le 21/12/2017,
- pour l'actualisation de la surface en zones humides dans le cadre de la procédure de révision allégée approuvée le 18/10/2018 (environ 1,26 ha de zones humides supplémentaires).
- pour la **mise à jour et le complément de l'indicateur de suivi de l'évaluation environnementale concernant les bois et haies, dans le cadre de la** modification n°2 du PLU (pour prendre en compte du futur Périmètre Délimité des Abords du Château de la Rairie - PDA).

La présente procédure de révision allégée n°2 du PLU implique également l'ajout d'un linéaire de haies de **145 ml**, défini sur les limites sud et nord du secteur AT.

	Indicateurs du PLU approuvé en 2014 (Indicateurs/état zéro)	Indicateurs du PLU à l'issue de la présente révision allégée n°2
BOIS ET HAIES	Linéaire de haies inventoriées : en 2013, 96 km, Linéaire de haies protégé : en 2013, 35,2 km, Surface de bois protégé : en 2013, 71,17 ha, Linéaire de haies créé : Surface de bois créé : Linéaire de haies supprimé : Surface de bois supprimé :	Linéaire de haies inventoriées : ~~en 2013, 96 km,~~ / **En 2021 : 96,1 km** Linéaire de haies protégé : en **2019, 35,6 km** Surface d'Espaces Boisés classés : en 2013, 2,27 ha, Surface de boisements identifiés au titre articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme (anciennement article L 123.1.5.7e.) : en 2019, 47,11 ha. Surface du périmètre de protection des marais de l'Ile : 2019, 59,15 ha Surface du périmètre de protection d'un secteur urbanisé : 2013, 27,63 ha Linéaire de haies créé : Surface de bois créé : Linéaire de haies supprimé : Surface de bois supprimé :

3.5 - Articulation avec les autres documents d'urbanisme, plans ou programme

3.5.1. Compatibilité avec le SCoT du Pays de Retz

Le SCoT du Pays de Retz a été approuvé le 28 juin 2013.

Conformément à l'article L.131-4 du code de l'urbanisme, le projet de révision allégée du PLU doit être compatible avec le SCoT. Le projet de révision allégée n°2 du PLU veille à respecter les objectifs et orientations du SCoT.

Compatibilité avec les objectifs de développement économique et de l'emploi

Le projet de création du secteur AT, permettant les constructions légères d'hébergement à des fins touristiques et de loisirs près du château de la Rairie, s'inscrit pleinement dans les objectifs et orientations suivantes du SCoT :

''*Développer l'économie et l'emploi sur tout le territoire*'' et plus spécifiquement, ''*développer l'activité touristique*''.

Le DOO (document d'orientation et d'objectifs) précise notamment que *"le SCoT entend développer aussi le tourisme intérieur, notamment autour du Lac de Grand-Lieu* […] *en s'appuyant sur les qualités paysagères du territoire et la mise en valeur du patrimoine local*''.

Puis, il ajoute que ''*le SCoT souhaite soutenir le développement et la diversification des différentes formes d'hébergements touristiques…*''.

Compatibilité avec la trame verte et bleue définie par le SCoT

Le projet de création du secteur AT dans le cadre de la présente révision allégée du PLU doit donc le prendre en compte.

Ce projet veille à garantir la préservation du caractère naturel prédominant du site pour y insérer des constructions aisément démontables et déplaçables, devant être réalisées en matériaux (ossatures bois) facilitant leur insertion dans le site.

En conséquence, il limite rigoureusement la capacité d'accueil de constructions légères pour préserver le caractère naturel dominant et notamment semi-boisé du site.

Au regard de ces objectifs repris par le règlement du secteur AT, ce projet de révision allégée du PLU ne porte pas préjudice aux continuités écologiques identifiées dans le SCoT et n'a pas d'impact sur sa trame verte et bleue.

Compatibilité avec les objectifs de préservation des espaces agricoles pérennes définis par le SCoT

Le projet de de création du secteur AT, au sein du parc du Château de la Rairie, est localisé dans les 'espaces agricoles pérennes' définis par le SCoT, comme le mentionne l'état initial de l'évaluation environnementale *(cf. chapitre 3.1.7 précédent)*.

Cependant, le SCoT a fait l'objet d'une modification en octobre 2017 pour intégrer une possibilité de ''*dérogation au caractère pérenne des espaces agricoles identifiés comme tels,* [qui] *pourra exceptionnellement être accordée aux projets à retombées économiques répondant aux critères cumulatifs suivants* :

- *Création d'un minimum d'emplois*
- *Intérêt a minima intercommunal du projet, avec retombées économiques pour le territoire d'accueil*
- *Inscription du projet dans une démarche éviter / réduire/ compenser (ERC) appliquée aux espaces agricoles*
- *Compensation des espaces agricoles pérennes prélevés à valeur agronomique / économique équivalente pour l'exploitant*
- *Association étroite du propriétaire, de l'exploitant des terrains concernés et de la chambre d'agriculture pour les compensations, en prenant en compte les impacts directs et indirects à l'exploitation (réduction des surfaces d'épandage, de pâturage, impacts sur les circulations, les accès, l'organisation de l'exploitation, les conséquences sur l'approvisionnement en eau si réserves d'eau impactées, etc.)*
- *Intégration des espaces consommés pour le projet dans le calcul de la consommation d'espace à des fins économiques (réglementée par le SCoT, cf. chapitre 1-2)*
- *Soutien du projet par la (les) commune(s) concernée(s) et l'EPCI auquel elle(s) se rattache(nt)*
- *Avis favorable du PETR.*

C'est en ce sens, que la présente révision allégée du PLU, visant à créer ce secteur AT en espace agricole, est accompagnée de mesures compensatoires et sollicite cette dérogation pour être compatible avec le SCoT, en développant des réponses apportées aux critères énoncés précédemment.

3.5 - Articulation avec les autres documents d'urbanisme, plans ou programme *(suite)*

Demande de dérogation au caractère pérenne des espaces agricoles, pour le secteur visé par le projet de création du secteur AT, destiné au développement économique et touristique en lien avec le château de la Rairie : réponses apportées aux critères cumulatifs énoncés par le SCoT

Critères	Réponses, argumentaire du projet de révision allégée n° 2 du PLU
Projet à retombées économiques, avec création d'un minimum d'emplois	*SCoT : L'agriculture étant une activité économique à part entière, il convient que les espaces prélevés au milieu agricole conservent une vocation économique. Il ne s'agit par exemple pas de modifier la vocation agricole d'un espace pour y implanter des logements.* Le site concerné par le projet de classement en secteur AT, ne bénéficie pas de valorisation économique par l'agriculture, étant intégré à la propriété du Château de la Rairie qui en revanche développe ses propres activités économiques, orientées vers l'évènementiel et pouvant s'ouvrir davantage au tourisme dans le cadre du présent projet. Le projet de création du secteur AT à des fins économiques et notamment touristiques, vient renforcer et compléter l'offre économique développée par la société gérant les activités du château. Ce projet doit avoir des retombées économiques directes pour cette entreprise, en lui apportant une nouvelle source de chiffre d'affaires. Il doit non seulement permettre à la société concernée, de maintenir les emplois existants (4), liés aux activités d'évènementiel (séminaires, mariages…) développées sur le Château et ses salles de réception, activités fragilisées aujourd'hui par la crise sanitaire, mais il doit aussi permettre de créer au minimum 2 emplois pour ne serait-ce qu'assurer les travaux de maintenance, d'entretien du site faisant l'objet du projet. En outre, ce projet doit avoir des retombées économiques indirectes (voir ci-après), susceptibles de générer une création d'emplois supplémentaires.
Intérêt a minima intercommunal du projet, avec retombées économiques pour le territoire d'accueil	*SCoT : Il s'agit de n'autoriser, en espaces agricoles pérennes, que des projets conséquents, d'une part afin d'en limiter le nombre, et d'autre part de s'assurer que les retombées économiques ne se limiteront pas au porteur de projet.* Ce projet doit avoir des retombées économiques indirectes : le secteur AT favorise les capacités d'accueil de visiteurs sur le site du Château de la Rairie, susceptibles de profiter aux autres acteurs économiques locaux (communaux ou extra-communaux), dont les partenaires référencés par le Château de la Rairie (fleuristes, boulangers, traiteurs, imprimeurs, autres gîtes et chambres d'hôtes, etc…).

Critères	Réponses, argumentaire du projet de révision allégée n° 2 du PLU
Inscription du projet dans une démarche éviter / réduire/ compenser (ERC) appliquée aux espaces agricoles	*SCoT : Il s'agit de faire un parallèle avec la démarche initiée par le ministère de l'écologie, en l'appliquant aux espaces agricoles.* *Ainsi 3 étapes sont nécessaires à la validation du projet :* • *les mesures d'évitement : elles permettent l'évitement de l'impact à la source sur des espaces agricoles.* • *les mesures de réduction : elles consistent à maîtriser l'impact et à en réduire les conséquences pour l'exercice de l'activité agricole. Cela implique de connaître (qualifier et quantifier) l'impact initial et de prendre des mesures venant l'atténuer.* • *les mesures de compensation : elles sont justifiées par l'existence d'impacts résiduels notables sur la ou les exploitations concernées. Elles doivent apporter des bénéfices nets au moins équivalents aux pertes induites par les impacts résiduels.* Le secteur visé par le projet de classement en secteur AT, faisant partie intégrante de l'unité foncière du Château de la Rairie et n'étant pas utilisé et exploité à des fins agricoles en l'état actuel, la démarche ERC n'apparaît pas justifiée. Il n'en reste pas moins que le choix du site pour la réalisation de ce projet, a fait l'objet d'études de scénarii alternatifs dans le cadre de l'évaluation environnementale, énoncés en chapitre précédent (cf. chapitre 3.2.1).
Compensation des espaces agricoles pérennes prélevés à valeur agronomique / économique équivalente pour l'exploitant	*SCoT : Cette compensation est nécessaire à double titre :* • *ne pas réduire l'enveloppe globale des espaces agricoles pérennes à l'échelle du Pays de Retz,* • *permettre à l'exploitant de poursuivre son activité sans être pénalisé par l'implantation d'un projet sur ses surfaces d'exploitation.* *C'est pourquoi il convient que la compensation spatiale (c'est-à-dire qu'un hectare d'espace agricole pérenne prélevé doit être compensé a minima par un hectare d'espace qui n'était pas identifié comme pérenne sur la carte figurant dans les annexes cartographiques du DOO) soit faite à valeur agronomique / économique équivalente, ceci étant qualifié au regard de la production impactée.* Le projet de classement de 1,4 ha d'espace agricole pérenne en secteur AT à vocation touristique et de loisirs, est compensé par le reclassement en zone agricole d'un site d'une surface équivalente (1,4 ha), localisé au Sud de l'agglomération, dont une partie du site (0,24 ha) avait été reclassée en zone agricole lors d'une précédente modification n°2 du PLU (cf. illustration en page suivante). Le secteur visé par le projet de classement en secteur AT, n'étant pas utilisé et exploité à des fins agricoles en l'état actuel, il n'y a pas lieu de définir une compensation équivalente en valeur agronomique / économique.

3.5 - Articulation avec les autres documents d'urbanisme, plans ou programme *(suite)*

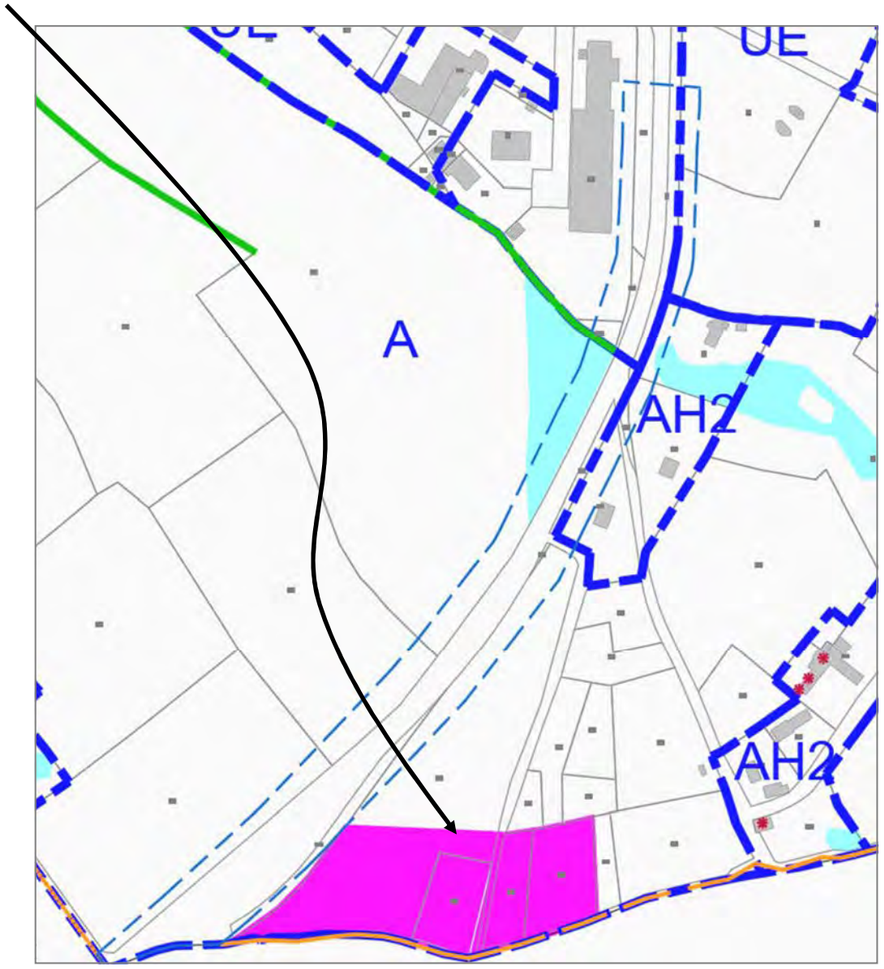
Critères	Réponses, argumentaire du projet de révision allégée n° 2 du PLU
Association étroite du propriétaire, de l'exploitant et de la chambre d'agriculture pour les compensations, en prenant en compte les impacts directs et indirects : - réduction des surfaces de pâturage et d'épandage - impacts sur les circulations et les accès - impacts sur l'organisation de l'exploitation - conséquences sur l'approvisionnement en eau si des réserves d'eau sont impactées - autres incidences le cas échéant	*SCoT : Afin de minimiser au maximum les incidences pour l'exploitant, la définition des compensations doit prendre en compte l'ensemble des impacts directs et directs pour le fonctionnement de l'exploitation agricole.* *C'est pourquoi une association étroite du porteur de projet avec le propriétaire, l'exploitant, la chambre d'agriculture et la commune d'implantation du projet, voire les communes voisines (cf. supra), est indispensable.* *C'est en fonction des impacts directs et indirects estimés que les compensations seront définies, en respectant bien évidemment le critère de valeur agronomique / économique équivalente évoqué ci-dessus.* *La compensation s'apprécie à deux niveaux : celui de l'exploitant (cf. supra) et/ou (dans les cas par exemple où le terrain concerné est situé en espace agricole pérenne mais n'est pas exploité) celle du PLU, qui devra « rendre » au SCOT un équivalent en hectares d'espaces agricoles pérennes (= compenser les « carrés vert clair » de la carte des espaces agricoles pérennes prélevés). Ainsi, même si la carte des espaces agricoles pérennes ne sera pas modifiée, la comptabilisation et la relocalisation des EAP utilisés seront nécessaires.* Le secteur visé par le projet de classement en secteur AT, n'étant pas utilisé et exploité à des fins agricoles en l'état actuel, ce critère est sans objet.
Consommation d'espace : intégration des espaces consommés pour le projet dans le calcul de la consommation d'espace à des fins économiques	*SCoT : Le SCoT affiche des objectifs d'optimisation de la consommation d'espace dans les zones d'activités, en vue d'une diminution de 10% de la consommation d'espace.* *Afin de marquer leur engagement dans l'atteinte de cet objectif, et de limiter au maximum l'utilisation d'espaces agricoles pérennes, les élus du Pays de Retz intègrent au calcul d'optimisation de la consommation d'espace en zone d'activités les surfaces à vocation économique prélevées aux espaces agricoles pérennes.* *Ce critère, qui limite de fait la consommation d'espace dans les zones d'activités pour atteindre l'objectif fixé par le SCoT, restreint le nombre de projets pouvant s'inscrire dans la dérogation aux espaces agricoles pérennes. En effet les collectivités ne manqueront pas de s'assurer de la faisabilité économique du projet et de ses retombées pour le territoire, s'il doit freiner en contrepartie le développement de leurs zones d'activités.* Le projet de révision allégée n° 2 du PLU, visant à créer le secteur AT implique un soutien exprimé par Grand-Lieu Communauté et un engagement à intégrer ce projet dans le respect des objectifs de réduction de consommation d'espace définis à l'échelle intercommunale, en compatibilité avec le SCoT.

Critères	Réponses, argumentaire du projet de révision allégée n° 2 du PLU
Soutien du projet par la (les) commune(s) concernée(s) / l'EPCI auquel elle(s) se rattache(nt)	*SCoT : Ce critère est introduit afin de s'assurer que la commune d'accueil et l'EPCI auquel elle est rattachée sont favorables à l'implantation du projet et en acceptent les conséquences notamment en terme de consommation d'espace et d'implication dans la démarche de compensations.* *Ce soutien pourra se traduire par un courrier au président du PETR, une intervention d'un élu municipal et/ou communautaire lors du comité syndical du PETR… Mais il se traduira surtout dans les faits par une nécessaire révision du PLU(i), puisque les espaces agricoles pérennes étant classés en zone agricole dans les documents d'urbanisme locaux, il convient d'engager une révision, allégée a minima, pour en modifier la destination.* Le projet de révision allégée n° 2 du PLU, visant à créer le secteur AT est subordonnée à une validation par le Conseil municipal de la Commune de Pont-Saint-Martin.
Avis favorable du PETR	*SCoT : Une fois l'ensemble des critères respectés, sur présentation de justificatifs, le projet fera l'objet d'un vote en comité syndical du PETR, ou le cas échéant en Bureau.* Le projet de révision allégée n° 2 du PLU, visant à créer le secteur AT est subordonnée à un avis favorable du PETR.

3.5 - Articulation avec les autres documents d'urbanisme, plans ou programme *(suite)*

Proposition de la compensation en espace agricole pérenne, au Sud du bourg de Pont-Saint-Martin

Espace d'environ 1,45 ha en magenta sur le plan ci-dessous, pouvant être défini en espace agricole pérenne

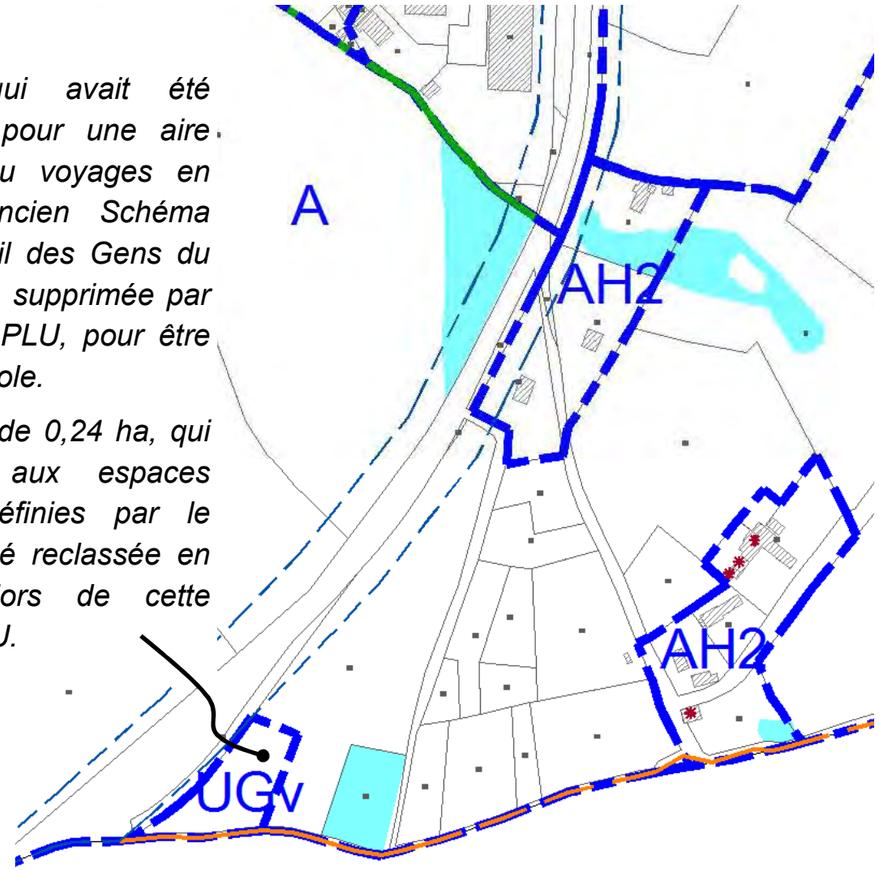


Nota.

Le zonage UGv qui avait été spécifiquement prévu pour une aire d'accueil des gens du voyages en compatibilité avec l'ancien Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage (SDAGV) a été supprimée par la modification n°2 du PLU, pour être reclassée en zone agricole.

La surface concernée, de 0,24 ha, qui n'est pas intégrée aux espaces agricoles pérennes définies par le SCoT en vigueur, a été reclassée en zone agricole (A) lors de cette modification n° 2 du PLU.

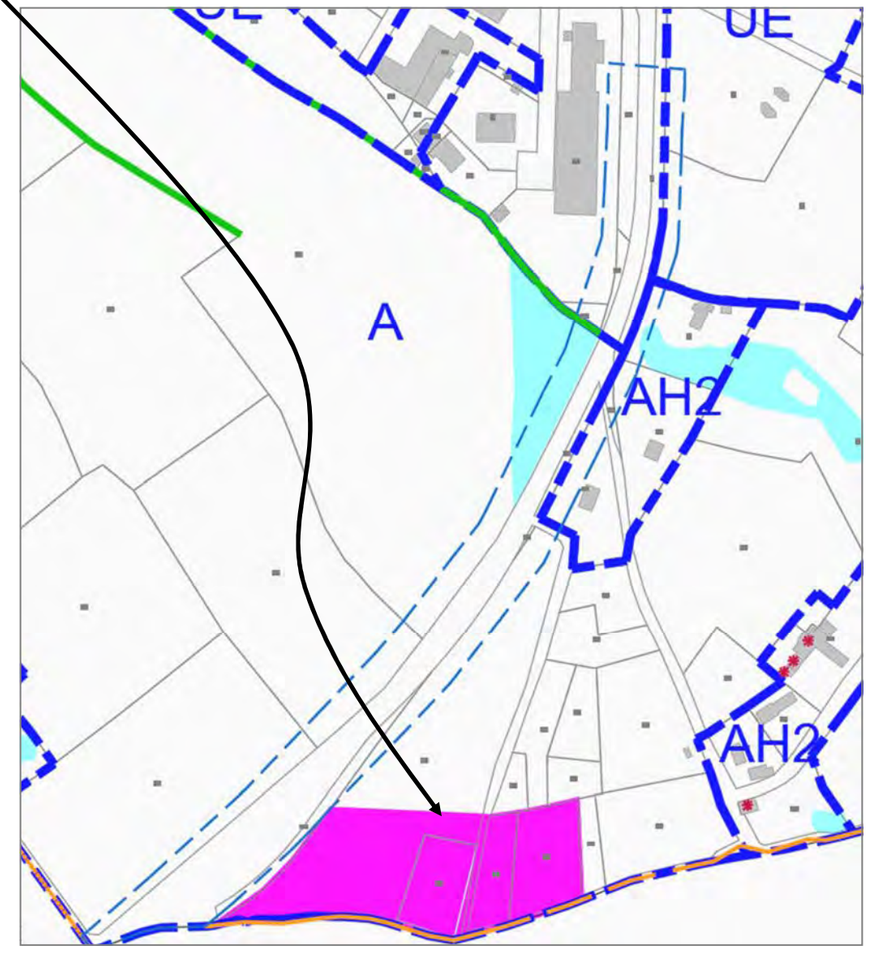
Pour rappel, extrait du plan de zonage au Sud du bourg, avant la modification n°2 du PLU



3.5 - Articulation avec les autres documents d'urbanisme, plans ou programme *(suite)*

Proposition de la compensation en espace agricole pérenne, au Sud du bourg de Pont-Saint-Martin *(suite)*

Espace d'environ 1,45 ha en magenta sur le plan ci-dessous, pouvant être défini en espace agricole pérenne



Les terrains qu'il est proposé d'intégrer aux espaces agricoles pérennes, au Sud du bourg de Point-Saint-Martin et en limite de commune de La Chevrolière, comprennent déjà pour l'essentiel des prairies exploitées par l'agriculture.

3.5 - Articulation avec les autres documents d'urbanisme, plans ou programme *(suite)*

Proposition de la compensation en espace agricole pérenne, au Sud du bourg de Pont-Saint-Martin *(suite)*

Extrait des espaces agricoles pérennes AVANT modification proposée du SCoT

Projet de modifications apportées aux espaces agricoles définies par le SCoT

Extrait des espaces agricoles pérennes APRES modification proposée du SCoT, intégrant la compensation faisant suite à la présente révision allégée

3.5.2. Compatibilité avec le SDAGE Loire-Bretagne et le SAGE Logne, Boulogne, Ognon et Grand Lieu

Depuis l'approbation du PLU en 2013, le SDAGE Loire-Bretagne a été révisé pour la période 2016-2021. Le SAGE Logne, Boulogne, Ognon et Grand Lieu a également été révisé, sa révision ayant été approuvée le 17 avril 2015.

Le projet de création du secteur AT, permettant les constructions légères d'hébergement à des fins touristiques et de loisirs près du château de la Rairie, est compatible avec le SDAGE et le SAGE. Le site ne renferme aucune zone humide. Les eaux usées seront traitées en par une filière d'assainissement non collectif, conforme à la réglementation en vigueur, en capacité suffisante.

Une attention particulière sera portée pour éviter une imperméabilisation des sols qui génèrerait un surcroît significatif d'eaux de ruissellement et pour privilégier une gestion raisonnée des eaux pluviales, afin de limiter les débits à l'aval hydraulique du site.

3.5.3. Compatibilité du projet avec le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) Loire-Bretagne

Le secteur d'étude est localisé en dehors de zone inondable.

3.5.4. Prise en compte du SRCE

Etant donné que le SCoT du Pays de Retz a été approuvé le 28 juin 2013, soit avant le SRCE des Pays de la Loire, qui lui, a été approuvé le 30 octobre 2015, le SCoT ne l'a pas pris en compte.

Le projet de création du secteur AT dans le cadre de la présente révision allégée du PLU doit donc le prendre en compte.

Ce projet est localisé en dehors des continuités écologiques identifiées dans le SRCE des Pays de la Loire. Ce projet n'a pas d'impact sur la trame verte et bleue définie par le SRCE.

3.5.5 Prise en compte du PCAET de la communauté de communes de Grand Lieu (en attente d'approbation)

Le projet visé par révision allégée du PLU veille à respecter les grands objectifs retenus par le projet de PCAET :

- ◊ *la réduction des émissions de gaz à effet de serre,*
- ◊ *l'adaptation au changement climatique,*
- ◊ *l'amélioration de la qualité de l'air,*
- ◊ *la réduction des consommations énergétiques,*
- ◊ *le développement des énergies renouvelables.*

Le projet du secteur AT est développé sur un site accessible aux transports collectifs, proche de cheminements ''doux'' et proche des fonctionnalités du bourg, pour limiter les déplacements ou favoriser des déplacements économes en énergie et peu polluants.

Il escompte la réalisation de constructions légères, édifiées à partir de matériaux renouvelables, orientées en majorité vers le sud pour profiter des apports solaires et veiller à être économes et autonomes en énergie, en bénéficiant d'isolation thermique performante et de panneaux solaires.

3.6 - Description de la manière dont l'évaluation a été effectuée

L'évaluation environnementale a été élaborée en s'appuyant sur les éléments de l'évaluation environnementale du PLU en vigueur datant de 2013 et mises à jour lors des dernières procédures d'évolution du PLU.

La présentation du projet, l'analyse des incidences et des mesures s'appuient essentiellement sur des données bibliographiques et disponibles en ligne et des éléments de projet et d'études spécifiques remis par le maître d'ouvrage du projet (société Evasion Prod).

Des relevés de terrain sur le site concerné par le projet ont également été réalisés en janvier et février 2021 notamment pour appréhender l'état initial des milieux naturels au sein du site et pour effectuer des sondages pédologiques afin d'identifier la présence éventuelle de zones humides, et également pour réaliser une approche paysagère et une analyse des conditions de déplacements.

L'évaluation a été menée de manière itérative au fur et à mesure des réunions de travail et des choix de modifications à apporter au PLU pour assurer la mise en œuvre du projet en cohérence et en phase avec son environnement. Cette évaluation a été nourrie par différents éléments d'études et des échanges menés avec les Services de l'Etat et avec ceux du PETR assurant le suivi et la mise en œuvre du SCoT du Pays de Retz.

Résumé non technique (voir pièce 1.b)