

# PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

*Vu pour être annexé à la délibération  
du Conseil Communautaire du  
14/12/2022.*

Mise en compatibilité n°1 du  
PLUi par Déclaration de  
projet

1 : Notice explicative du projet



# Sommaire

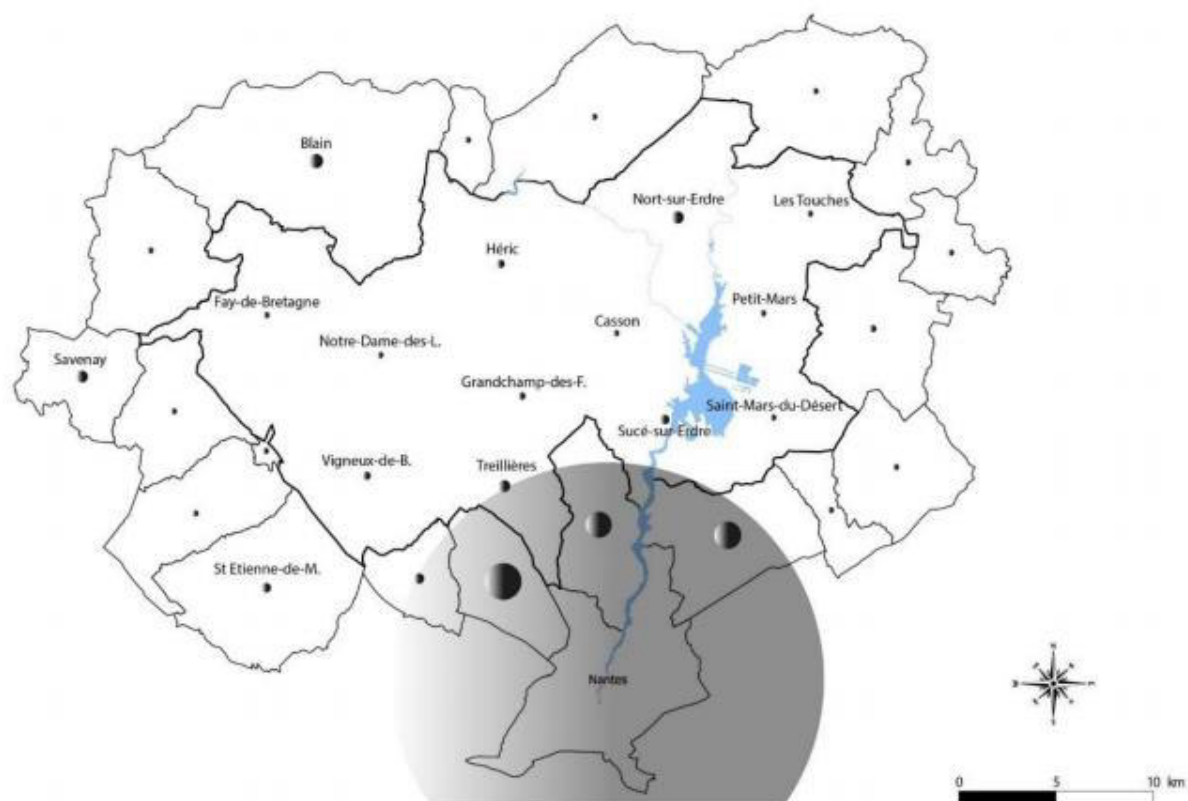
## **PREAMBULE**

<b>1. PRESENTATION DU PROJET ET JUSTIFICATION DE SON CARACTERE D'INTERET GENERAL .....</b>	<b>6</b>
<i>1.1 - Présentation du projet soumis à enquête publique .....</i>	<i>6</i>
<i>1.2- Justification du caractère d'intérêt général du projet .....</i>	<i>19</i>
<i>1.3- Les évolutions nécessaires du documents d'urbanisme .....</i>	<i>24</i>
<b>2. PRESENTATION DE LA PROCEDURE VALANT MISE EN COMPATIBILITE .....</b>	<b>26</b>
<i>2.1 - La procédure de mise en compatibilité du document d'urbanisme.....</i>	<i>26</i>
<i>2.2 - Les textes règlementaires .....</i>	<i>26</i>
<i>2.3 - Le déroulement de la procédure .....</i>	<i>27</i>
<i>2.4 - Autres éléments relatifs à la mise en compatibilité .....</i>	<i>29</i>

## Préambule

Territoire de 50 000 hectares, la COMMUNAUTE DE COMMUNES ERDRE ET GESVRES (CEG) est située au Nord-est de l'agglomération Nantaise, à une vingtaine de kilomètres de NANTES et occupe le vaste plateau agricole du Centre-nord de la LOIRE-ATLANTIQUE traversé par la vallée de l'ERDRE et ses marais.

Une Communauté de Communes aux portes de l'agglomération nantaise



Source : PLUI CEG

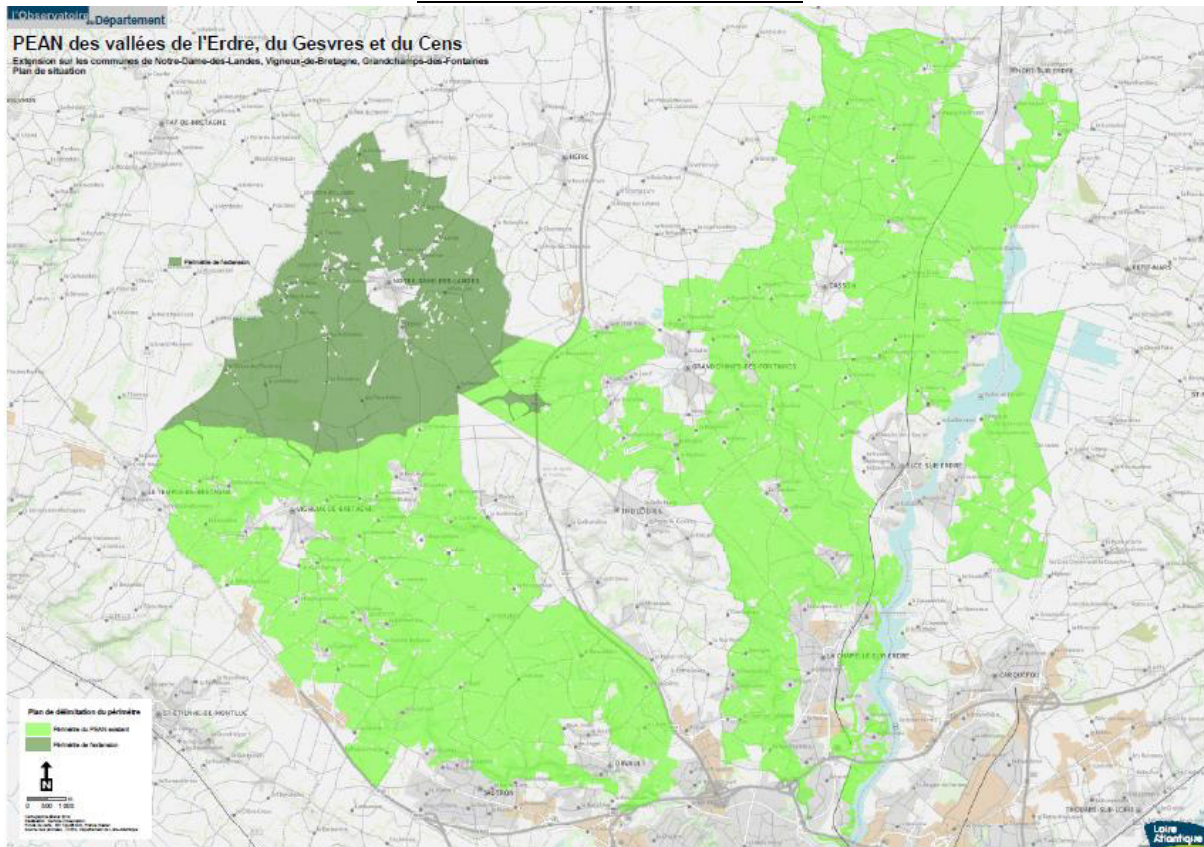
Le territoire de la COMMUNAUTE DE COMMUNES D'ERDRE ET GESVRES est composé de **12 communes** et regroupe environ **63000 habitants**. C'est un territoire en très forte croissance démographique qui a connu une urbanisation accélérée, aujourd'hui stabilisée, avec **plus de 500 logements neufs construits chaque année**.

ERDRE ET GESVRES s'inscrit au sein d'un territoire aux atouts agricoles et paysagers indéniables, qui contribuent à l'attractivité du cadre de vie et représentent le socle de son identité. Particularités fortes de cet espace, les milieux humides et le bocage marquent profondément le paysage. L'Erdre, le Gesvres, l'Hocmard et le Cens, ainsi que de nombreuses petites rivières, irriguent le territoire sur plus de 800 km. Les zones humides couvrent 18 % de l'espace intercommunal, renfermant une richesse écologique remarquable mais fragile. La mise en valeur de ces ressources et leur gestion adaptée font partie des enjeux prioritaires.

**Sur les 31 600 hectares d'espaces agricoles, 21 178 hectares sont protégés par le Périmètre de Protection d'Espaces Agricoles et Naturels périurbains (PEAN) des Vallées de l'Erdre, du Gesvres et du Cens (protection départementale).**

Les espaces agricoles et naturels représentent plus de 90% de la superficie totale du territoire. Il convient de modérer la consommation des terres agricoles à travers un urbanisme raisonné et économe en espace (-35% de moins que les 10 dernières années).

### Périmètre du PEAN des 3 Vallées



Source : Conseil Départemental de la Loire-Atlantique

Le secteur dit de « La Primais » fait partie du pôle de proximité de NOTRE-DAME-DES-LANDES. C'est sur ce site qu'est projetée la création d'un site destiné à l'activité de la société Bernard Agriservice.

Historiquement, la société Bernard Agriservice, entreprise de négoce de céréales, était implantée sur trois sites différents du territoire d'Erdre et Gesvres (FAY-DE-BRETAGNE, HERIC et VIGNEUX-DE-BRETAGNE). Depuis quelques années, elle envisage de regrouper ces trois sites en un seul. La collectivité a ainsi proposé un regroupement sur la commune de NOTRE-DAME-DES-LANDES afin de maintenir cette entreprise, sur le territoire intercommunal au plus près des agriculteurs adhérents, à équidistance des trois sites initiaux.

**Toutefois, il apparaît que, par certains aspects, le document d'urbanisme intercommunal approuvé le 18 décembre 2019 est susceptible de faire obstacle à la mise en œuvre de ce projet.**

**Il a donc été décidé que la Communauté de communes Erdre et Gesvres, compétente en matière d'urbanisme, mène une procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLUi afin de rendre possible, conformément aux souhaits des élus, la mise en œuvre du projet de construction de la société Bernard Agriservice.** Cette procédure de déclaration de projet permet d'affirmer l'intérêt général du projet notamment pour des raisons de pérennisation de l'activité agricole et de procéder aux évolutions du PLUi nécessaires à sa mise en œuvre.



Le dossier de mise en compatibilité par déclaration de projet est composé des parties suivantes :

1. Une présentation du projet, du contexte et des objectifs de ce dernier ainsi que son caractère d'intérêt général.
2. La présentation et la justification des évolutions apportées au PLUi à l'occasion de sa mise en compatibilité avec le projet (modification du règlement graphique et du règlement écrit pour la création d'un STECAL).
3. Annexes
  - Rapport assistance environnementale (Antéa groupe)
  - Délibération de prescription de la mise en compatibilité du PLUi par déclaration de projet (délibération du 22 septembre 2021)

# 1. Présentation du projet et justification de son caractère d'intérêt général

## 1.1 - Présentation du projet soumis à enquête publique

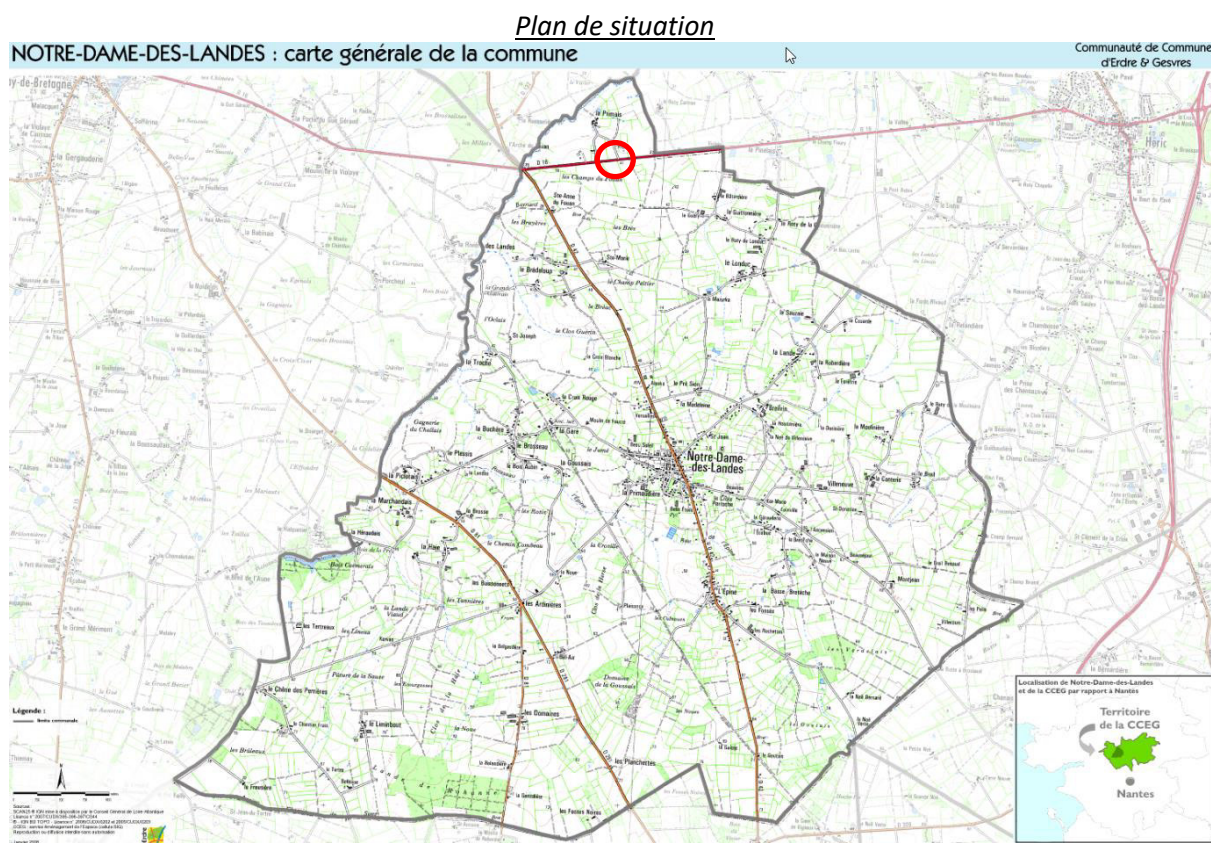
### ❖ Localisation du projet

Le projet est situé au lieu-dit « La primais » au Nord de la commune de NOTRE-DAME-DES-LANDES, elle-même située dans le département de la Loire-Atlantique et la région des Pays de la Loire.

Ce site est localisé à 32 km du pôle urbain de Nantes et à équidistance des bourgs de Héric, Fay-de-Bretagne et Notre-Dame-des-Landes :

- 5 km du bourg de Notre-Dame-des-Landes,
- 6 km du bourg de Héric
- 6 km du bourg de Fay-de-Bretagne.

Le site est à proximité immédiate de la Route Départementale n°16 (RD 16) au Nord du territoire d'Erdre et Gesvres (cf. en rouge sur la carte de situation ci-dessous).



Source : CCEG

Il s'agit des **parcelles A 110 et A 111** situées en zone Agricole du PLUi exécutoire, parcelles actuellement non bâties. Le site est localisé face à la déchèterie de Notre-Dame-des-Landes et est actuellement la propriété du Conseil Départemental de Loire-Atlantique (CD 44).

Plan cadastral parcelles A 110 et A 111



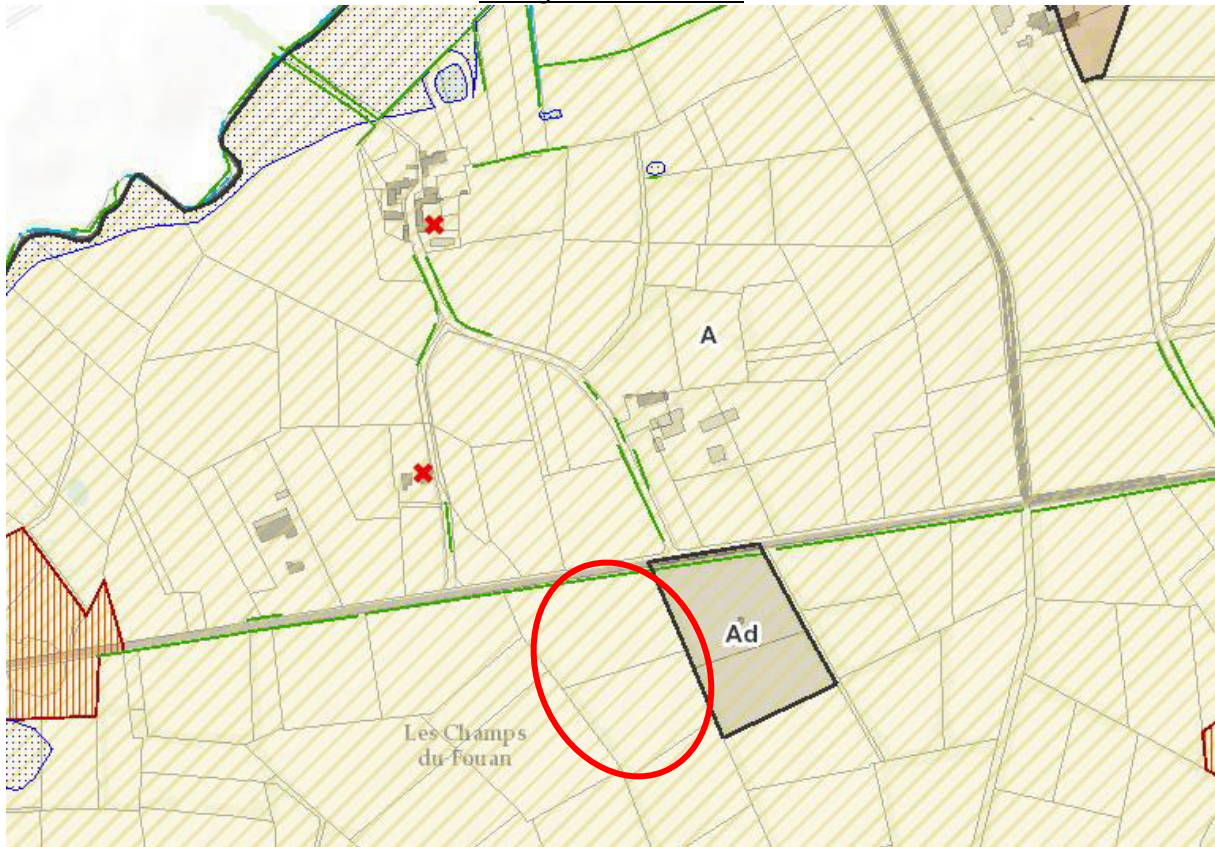
Localisation des parcelles concernées sur vue aérienne



Source : google map



### Zonage actuel du PLUi



Source : PLUi

#### ❖ Contenu et emprise du projet

Le siège social de la société Bernard Agriservice est situé 5 rue Georges Sicard au cœur de Fay-de-Bretagne. Son activité, qui s'intensifie depuis quelques années, consiste en la collecte et la redistribution des récoltes des agriculteurs locaux qui viennent de différentes communes situées dans un rayon d'environ 15 km autour de Fay-de-Bretagne.

Le projet de construction d'un nouveau site Bernard Agriservice à « La Primais » a donc pour but de délocaliser le siège social et le centre de récolte actuel pour éviter d'augmenter les différentes gênes occasionnées par l'activité (perturbation très importante du trafic, bruit, poussières ...).

Par exemple, pendant la période de collecte du 01/07/2019 au 15/08/2019, l'entreprise a connu sur le site de Fay-de-Bretagne :

- 471 apports agriculteurs pour 6052 tonnes collectées (tracteurs avec remorque)
- 14 entrées transferts pour 253 tonnes (tracteurs avec remorque)
- 56 expéditions transferts pour 1518 tonnes (camions avec remorque)
- 27 expéditions ventes pour 796 tonnes (camions avec remorque)

L'activité génère donc du trafic et des contraintes en plein centre de Fay-de-Bretagne.

**Avec 91 agriculteurs adhérents, il ressort de l'intérêt général de rester dans la même zone géographique afin que les agriculteurs locaux puissent continuer à apporter leurs récoltes.**

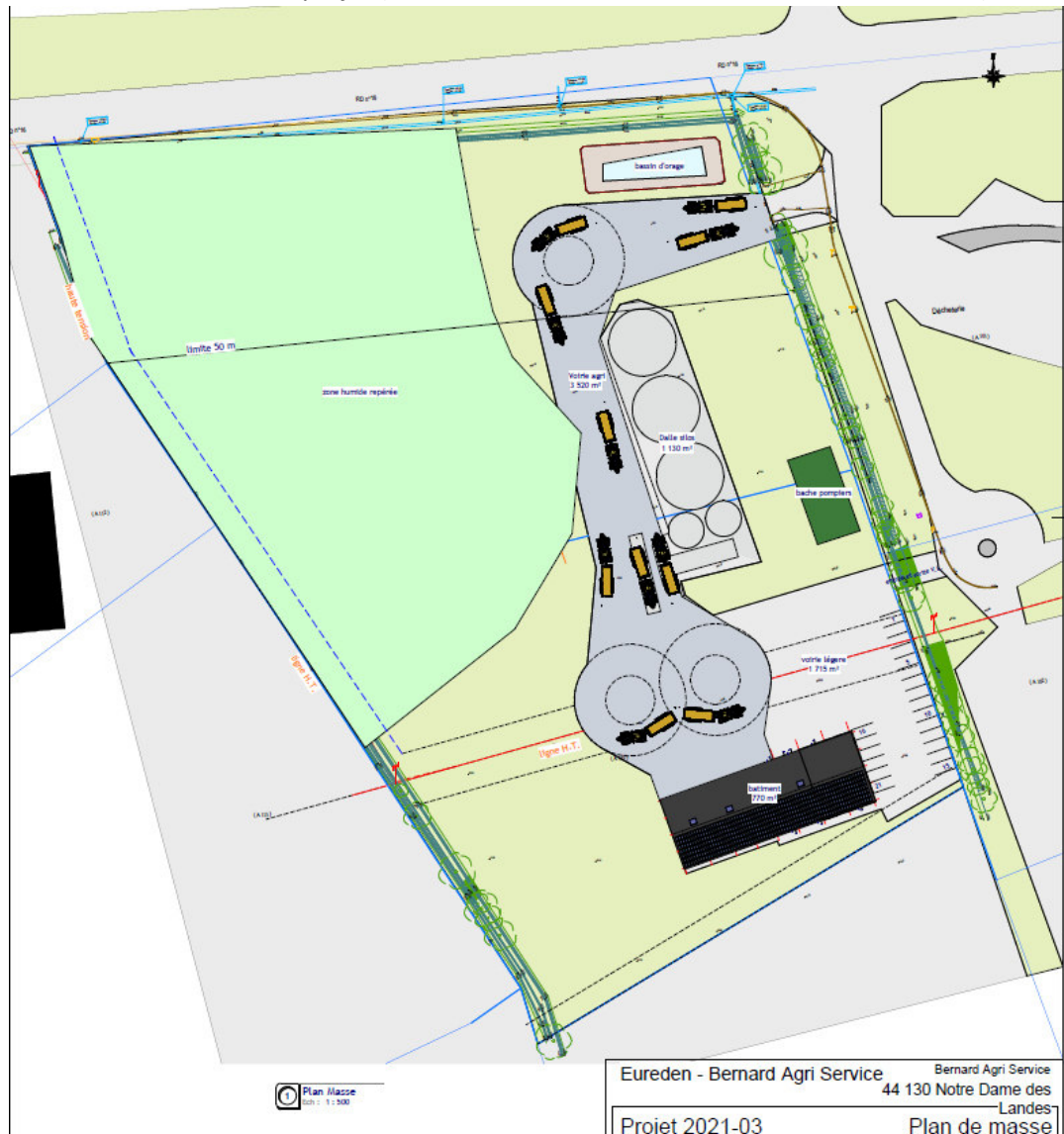
Le projet consiste en la création d'un site de stockage et de distribution de céréales, de semences et d'aliments pour le bétail, animaux d'élevage et de basse-cours. **L'activité prévue sur le site cible le monde agricole. En effet, 90% des visiteurs sont des agriculteurs qui viennent soit livrer leurs récoltes, soit se fournir en aliments pour leurs animaux.** Il n'y aura pas « d'urbains » à venir sur site, éventuellement issus du monde para-agricole pour l'alimentation des poules et des chevaux.

La réalisation de ce projet nécessite plusieurs aménagements du site :

- La construction d'un bâtiment de stockage des céréales et de bureaux (superficie totale de 770 m<sup>2</sup>)
- La mise en place de silos (système d'élévation- dalle de 1130 m<sup>2</sup>)
- La réalisation d'un bassin de rétention
- L'aménagement d'une aire de stationnements et d'une voirie pour les engins agricoles (camion, tracteur)

Le plan de masse du projet présenté permet d'avoir une lecture claire des implantations et des aménagements prévus. Les constructions comportent un retrait minimal de 50 mètres par rapport à la RD 16.

*Plan de masse du projet (PROJET FINAL APRES EVITEMMENT ZONE HUMIDE)*





Lors des récoltes, les agriculteurs viendront déposer leurs récoltes de céréales. Ils passeront sur le pont à bascule pour la peser et videront leurs céréales qui seront ensuite stockées dans les cellules. Les engins seront pesés à vide quand ils repartiront.

Après les périodes de récoltes, les camions viendront récupérer les céréales pour les emmener dans différentes usines. Le futur siège social accueillera 12 salariés de Bernard Agri service.

Concernant les volumes de stockage, il y aura 3 cellules de 2000 tonnes et deux cellules de 450 tonnes.

Il y aura deux zones de circulations différentes, une pour l'accès aux bureaux et une pour l'accès aux cellules de stockage. Les zones de circulations seront enrobées donc imperméables mais l'imperméabilisation du sol sera optimisée dans le sens où **sur les 24 100 m<sup>2</sup> de surfaces des parcelles, environ 7100 m<sup>2</sup> seront imperméabilisées.** En effet, les surfaces d'enrobés sont en gris (cf. plan de masse), le restant étant laissé en surface perméable (herbes).

Le site sera desservi par la voie servant également d'accès à la déchetterie existante. **Les accès par la RD 16 (route principale) ne seront donc pas modifiés.** La circulation existante des poids lourds est déjà prévue pour la déchetterie

Le stationnement du personnel se fera par le rond-point existant au niveau de la déchetterie (30 places VL sont prévues). *Le nombre de place prévu excède le nombre de salariés aujourd'hui présents, afin de permettre d'accueillir au besoin d'éventuels clients, qui se déplaceraient en véhicules légers.* Il n'y aura pas de file d'attente sur la voie desservant la déchetterie ni sur la route départementale car comme en témoigne le plan de masse, le projet intègre une possible file d'attente pour les tracteurs (en sachant qu'actuellement à Fay-de-Bretagne il y a un maximum de 4 tracteurs à venir en même temps). Il n'y aura donc pas de gêne pour le fonctionnement et l'accès à la déchetterie.

#### Surfaces imperméabilisées

Zone agriculteurs : 3520 m<sup>2</sup>

Bâtiment : 770 m<sup>2</sup>

Circulation : 1715 m<sup>2</sup>

Dalle silos : 1130 m<sup>2</sup>

**Total des surfaces imperméabilisées : 7135 m<sup>2</sup>**

*Sources : Eureden – Bernard agriservice*

Les eaux usées seront traitées par un assainissement individuel (microstation d'assainissement par filtre à sable).

Le projet tient compte de l'existant dans le sens où aucun arbre ne sera abattu. De la même manière afin que le bâtiment s'intègre au mieux dans le paysage, un bardage vert sera mis en place pour mieux se fondre dans le paysage.

La toiture sera en bac acier avec des panneaux photovoltaïques.

## PHOTOS DE L'ETAT EXISTANT



Vue de la RD 16

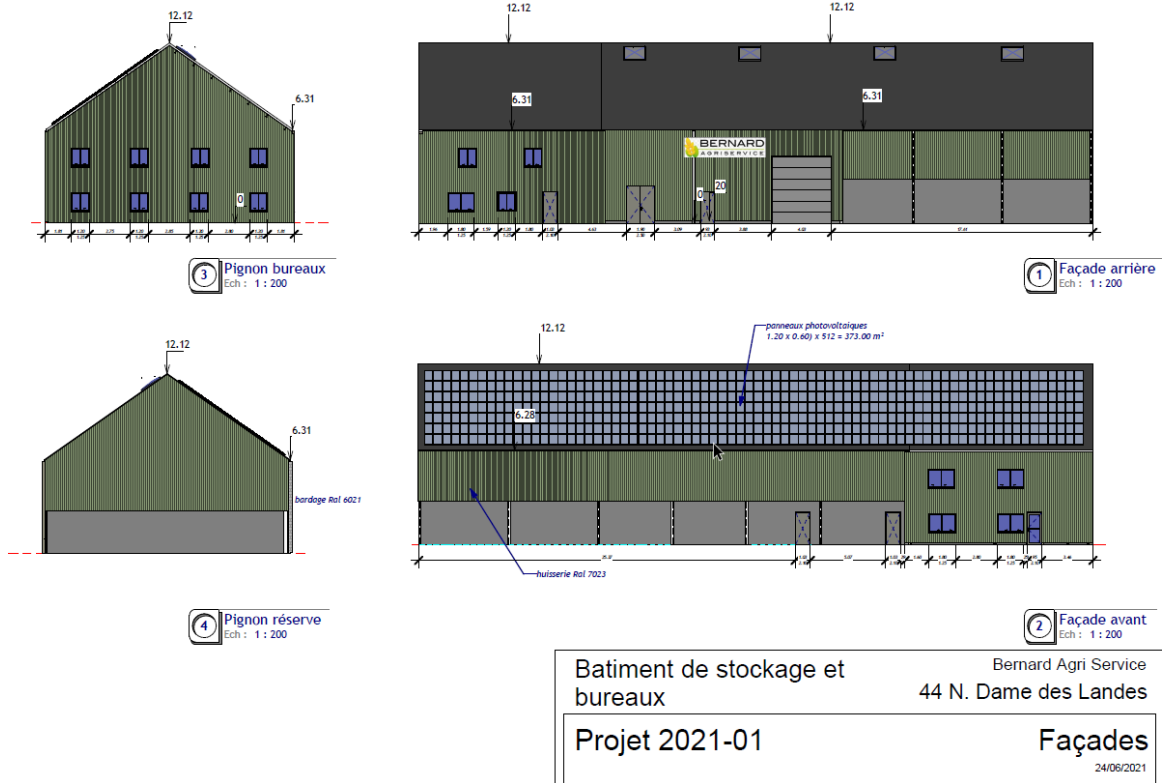


Vue de la RD 16 : site en retrait de cette dernière (à gauche de la RD 16 direction FAY-DE-BRETAGNE)



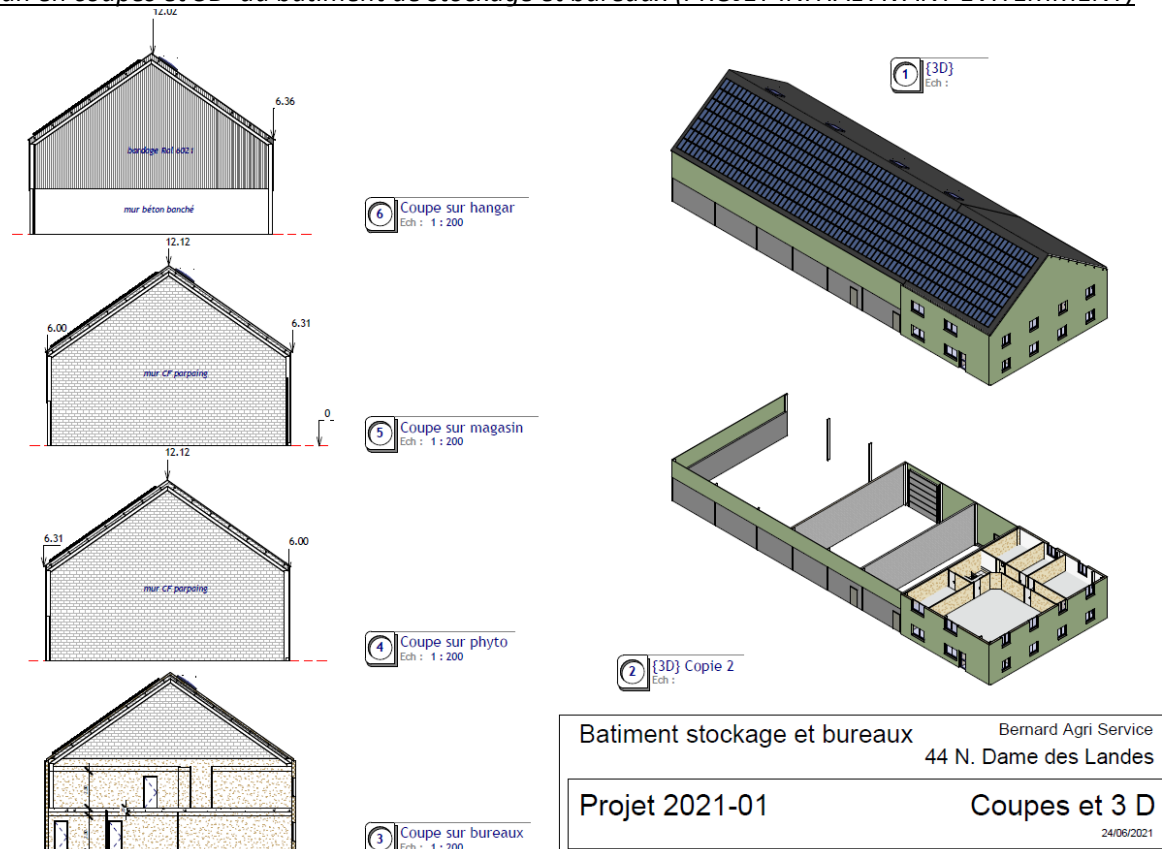
Vue de l'accès au site par la RD 16 ainsi que l'accès à la déchetterie existante

Plan des façades du bâtiment de stockage et bureaux (PROJET INITIAL AVANT EVITEMENT)



Source : Eureden – Bernard Agri services

Plan en coupes et 3D du bâtiment de stockage et bureaux (PROJET INITIAL AVANT EVITEMMENT)



Source : Eureden – Bernard Agri services



Les cellules de stockages seront en acier galvanisé (exemple ci-dessous).



### **MESURES D'EVITEMENT ET DE REDUCTION DES EFFETS :**

Le porteur de projet a souhaité être accompagné par un bureau d'étude compétent en environnement pour l'assister et ainsi réaliser les analyses suivantes :

- Inventaire de terrain (1 journée en novembre / décembre 2021) pour déterminer les critères pédologique et floristique d'éventuelles zones humides susceptibles d'être présentes au droit du projet ;
- Évaluation des impacts paysagers du projet relatifs aux éléments de grande hauteur ;
- Inventaire des enjeux écologiques potentiels susceptibles d'être présents au niveau des haies/pelouses périphériques (Chiroptères et Grand capricorne notamment).

L'assistance environnementale a permis d'identifier la présence d'une zone humide sur une emprise d'environ 1.57 ha à l'ouest du site (cf. carte ci-dessous). **Le rapport complet est fourni en annexe.**



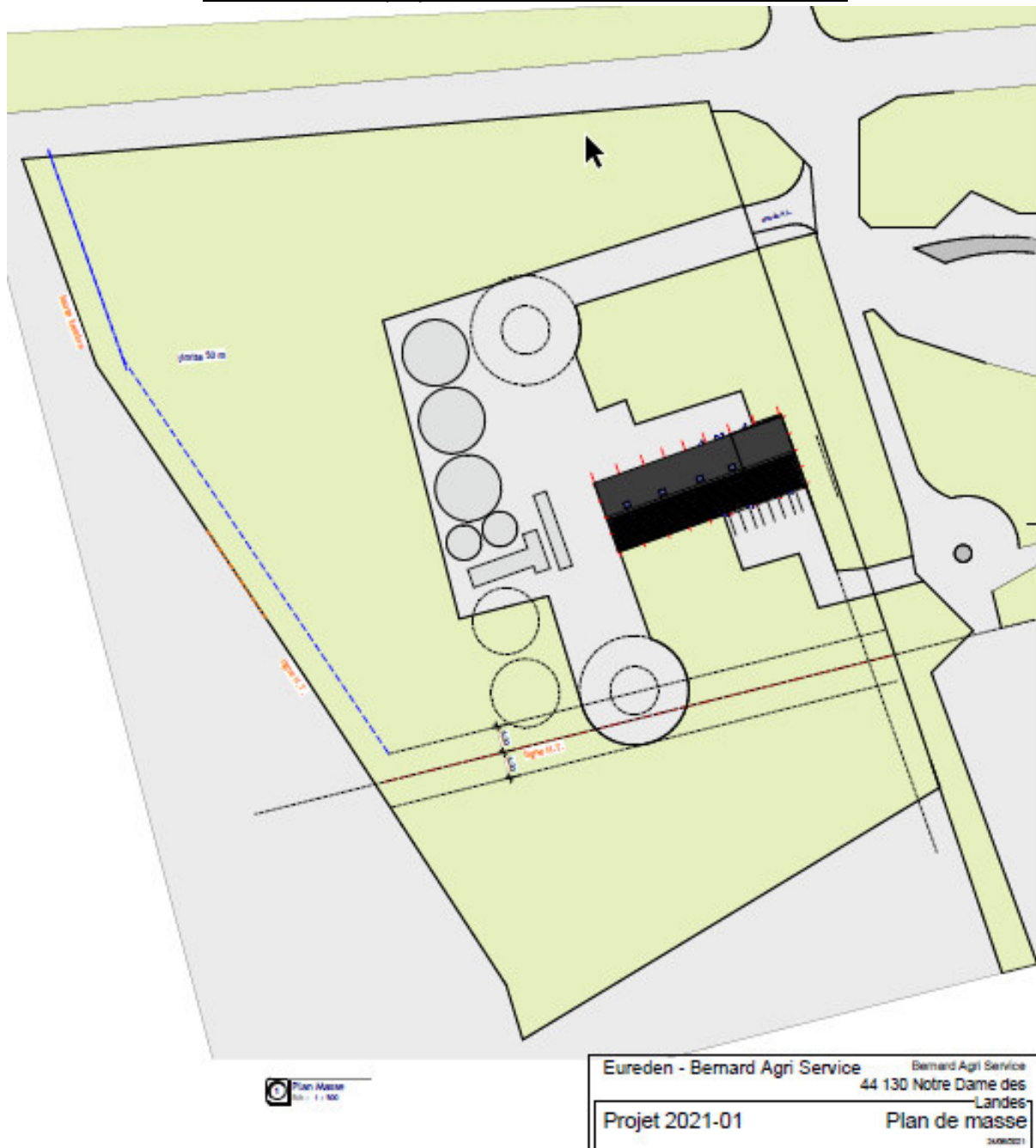
Le caractère maîtrisé de la végétation sur la parcelle (semi de Ray-grass d'Italie) ne permet pas de déterminer la présence ou non de zone humide suivant le critère floristique.  
Précisons néanmoins qu'**aucune espèce protégée ou inscrite sur liste rouge** n'a été identifiée lors du diagnostic.

Vingt-huit sondages de sols ont été effectués, à la tarière à main, jusqu'à 1 m de profondeur, le 2 décembre 2021. Ces sondages délimitent ainsi une **zone humide pédologique de 1,57 ha**.

Extrait du rapport de l'assistance environnementale annexé au dossier \_ Antéa groupe

En superposant la zone humide identifiée avec le plan de masse du projet initial (cf. plan ci-dessous), il en ressort que le projet initial impactait la zone humide au niveau de l'emprise des silos.

Plan de masse du projet (PROJET INITIAL AVANT EVITEMMENT)





Emprise de la zone humide et plan de masse initial du projet (PROJET INITIAL AVANT EVITEMMENT)



La superposition du plan de masse du projet initial avec l'emprise de la zone humide montre un impact d'environ 2 000 m<sup>2</sup> de zone humide.

**A cet effet, l'implantation du projet a donc été modifiée afin d'éviter d'impacter la zone humide identifiée. Le plan de masse du projet a été modifié.**

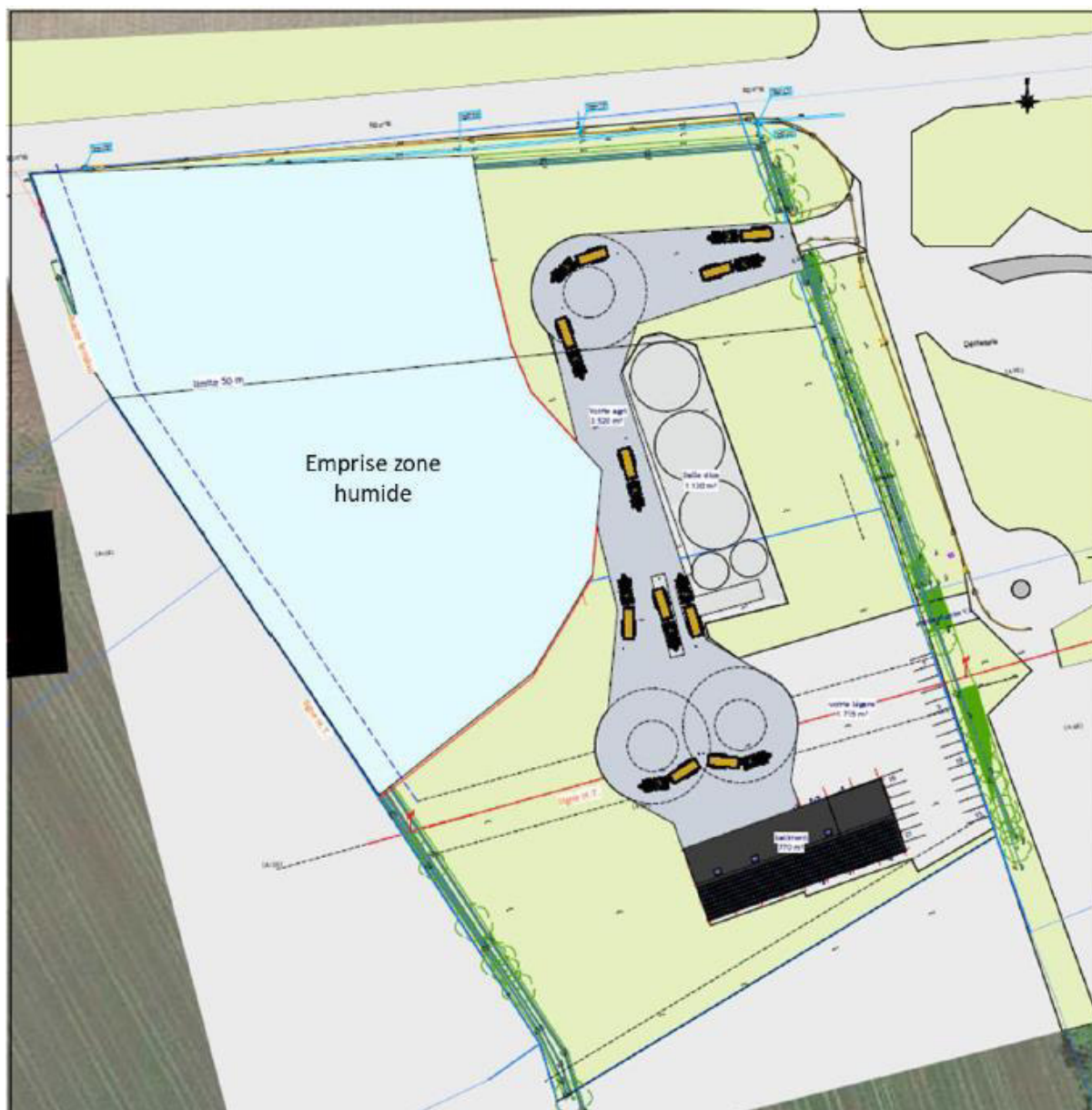
*Dans cette nouvelle configuration, la totalité des emprises des sondages caractéristiques de zones humides a été évitée.*

*Environ 35 m<sup>2</sup> de zone humide pourraient être impactés par le projet, cette surface n'étant définie que par la limite extrapolée entre 2 sondages, l'un correspondant à une zone humide, inclus dans la surface, l'autre ne correspondant pas à une zone humide, exclus de la surface.*

**Le projet modifié n'est par conséquent pas concerné par la rubrique de la nomenclature loi sur l'eau (article R214-1 du code de l'environnement) n°3.3.1.0 relative à l'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation de zone humide (la surface impactée est inférieure au seuil de la déclaration de 100 m<sup>2</sup>).**

*Extrait du rapport de l'assistance environnementale annexé au dossier \_ Antéa groupe*

*Plan de masse modifié du projet (PROJET APRES EVITEMMENT)*



*Extrait du rapport de l'assistance environnementale annexé au dossier \_ Antéa groupe*

**Le projet final présenté dans le cadre de la procédure de mise en compatibilité du PLUI par Déclaration de Projet a donc d'ores et déjà été modifié afin de réduire au maximum les impacts à savoir :**

- **réduction de l'emprise du bâtiment (770 m<sup>2</sup> au lieu de 890 m<sup>2</sup>)**
- **évitement de la zone humide existante à l'ouest du site.**

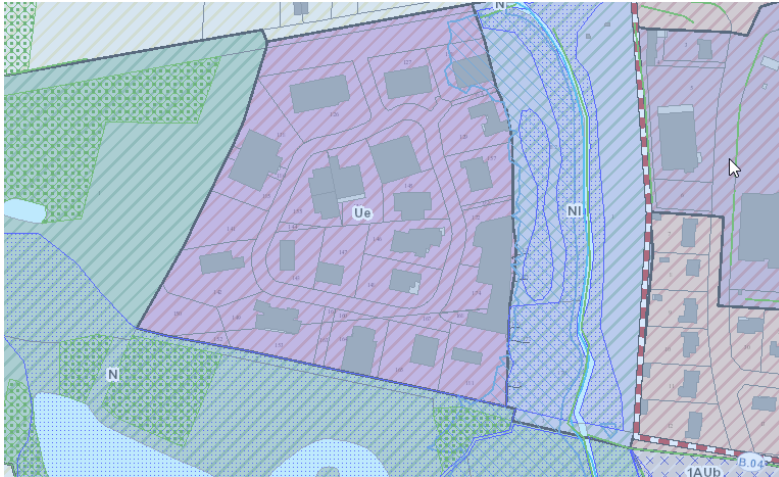
**Il reviendra au porteur de projet de s'assurer de la protection de la zone humide en phase chantier.**



## JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA LOCALISATION :

Le tissu agricole important dans le secteur dit de « La Primaïs » et aux alentours explique le choix de la localisation du site ainsi que l'absence de foncier disponible au sein des zones d'activités de Fay-de-Bretagne et Héric.

### *Foncier non bâti ZA Boisdon à Héric*



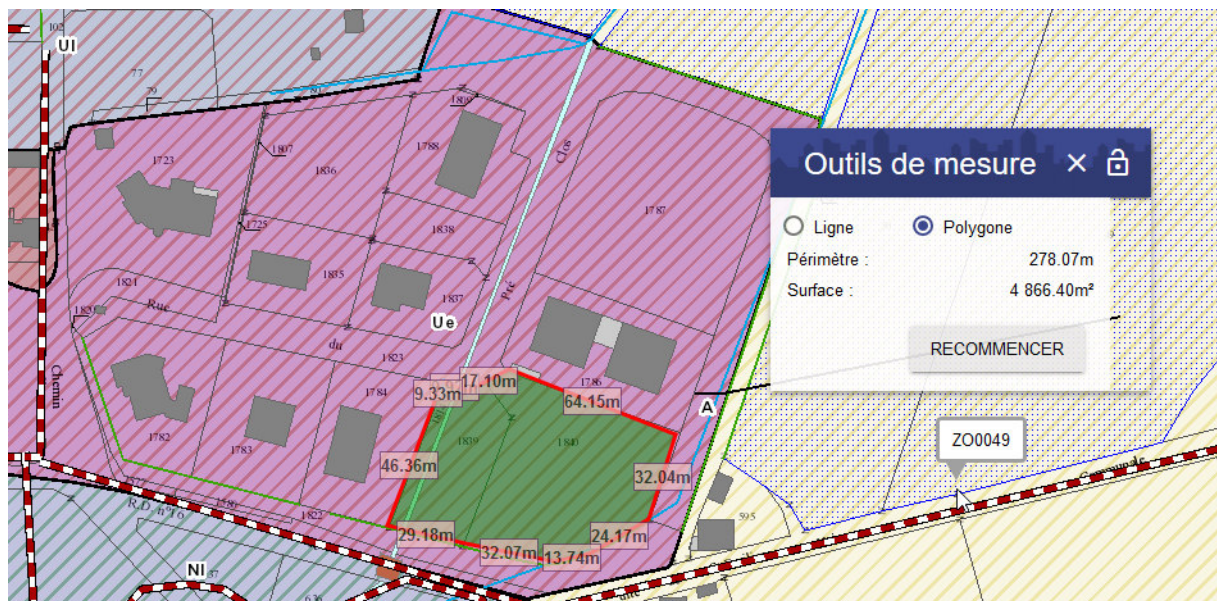
**Absence de foncier disponible sur le parc d'activités de Boisdon à Héric.**

Source : Arcopole – SIG CCEG

La zone d'activités de la Madeleine à Fay-de-Bretagne contient actuellement deux parcelles non occupées (cadastre. Gouv).

Cependant, les parcelles sont de superficies inférieures à celle du projet (unités foncière inférieures à 5000 m<sup>2</sup>). **De plus les activités qui occupent ces deux parcs ne sont pas compatibles avec l'activité de l'entreprise Bernard Agriservice (circulation difficile pour des camions et nuisances pour les entreprises existantes).**

### *Foncier non bâti ZA La Madeleine à Fay-de-Bretagne*



Arcopole – SIG CCEG

La parcelle identifiée en vert ci-dessus est vendue et bâtie (station de lavage).

La parcelle au nord du parc d'activités, identifiée sur la carte ci-dessous a été divisée en 3 parcelles et deux sont d'ores et déjà réservées.

### Foncier non bâti ZA La Madeleine à Fay-de-Bretagne



Source : Arcopole – SIG CCEG

**Il en ressort donc l'absence de foncier disponible sur le parc d'activités de La Madeleine à Fay-de-Bretagne.**

De plus, il est à noter que la suppression au sein du PLUi des zones 2AUe destinées à la création de deux parcs d'activités, l'un à Notre-Dame-Des-Landes au lieu-dit « l'Alaska » et l'autre à Fay-de-Bretagne au lieu-dit « La madeleine » empêche toute autre alternative de localisation pour ce projet qui ne peut être envisagé au sein de l'enveloppe urbaine (nuisances connues à Fay-de-Bretagne relatives à la circulation des camions ainsi qu'aux poussières pour les habitations voisines du site).

**Les autres zones d'activités du territoire d'Erdre et Gesvres sont trop éloignées et/ou non compatibles avec l'activité de l'entreprise Bernard Agriservice.**

Exemples :

- PA Pancarte à Nort-sur-Erdre : destination commerciale et artisanale du parc. De plus, le parc est localisé dans un rayon supérieur à 15 km de Fay-de-Bretagne, correspondant à la zone géographique recherchée pour le projet Bernard Agriservice ;
- PA Erette Grand'Haie est destiné à l'accueil d'entreprises à forte valeur ajoutée tant en termes d'emplois que de savoir-faire ;
- PA Bellevue à Grandchamp-des-Fontaines : absence de foncier disponible ;
- PA IV Nations et PA Biliais Deniaud à Vigneux-de-Bretagne : absence de foncier disponible.

## **1.2- Justification du caractère d'intérêt général du projet**

La création d'un nouveau site pour la société Bernard Agriservice est en faveur du confortement de l'agriculture sur le territoire de la Communauté de Communes Erdre et Gesvres et s'inscrit pleinement dans le cadre d'actions à mettre en place sur le territoire pour préserver et pérenniser cette activité.

- **La stratégie de développement durable** défini les orientations suivantes :
  - améliorer les pratiques agricoles pour répondre aux enjeux du changement climatique et de la santé,
  - développer une alimentation de qualité et de proximité reposant sur une organisation favorisant le recours aux circuits courts et la création d'un nouveau modèle d'approvisionnement du bassin de vie,
  - conduire une politique de gestion durable du bocage et soutenir la filière bois-énergie.

De plus, les élus d'Erdre et Gesvres considèrent que le projet de la société Bernard Agriservices participera au **renforcement de l'activité agricole** sur leur territoire et que son implantation sur l'emprise foncière proposée répond à plusieurs objectifs :

- il est situé à équidistance de trois des bourgs concernés, ce qui permet de **limiter la circulation des véhicules agricoles sur les voiries des bourgs des trois communes. Avec 91 agriculteurs adhérents, il ressort de l'intérêt général de rester dans la même zone géographique afin que les agriculteurs locaux puissent continuer à apporter leurs récoltes.**
- il bénéficierait d'un **accès sur la RD 16 déjà existant** (déchetterie intercommunale) et qu'Erdre et Gesvres accepte de mutualiser avec la société Bernard Agriservice.
- il permet de libérer **des espaces dans les bourgs** de Héric, Vigneux-de-Bretagne (la Paquelais) mais surtout à Fay-de-Bretagne où un projet de renouvellement urbain est en cours d'étude.

Il est à noter que l'implantation du site a été envisagée sur une emprise foncière qui est propriété du Département de Loire-Atlantique et qui dépend d'une réserve foncière constituée dans le cadre de l'ancien projet d'aéroport du Grand-Ouest.

- **Le projet de territoire** d'Erdre et Gesvres pour le mandat 2020-2026 identifie l'agriculture et l'alimentation comme thématique prioritaire.

*Extrait du projet de territoire*

## **Quelles sont les grandes thématiques du projet de territoire ?**

Le projet de territoire a prédéfini des thématiques prioritaires, d'autres à conforter et celles transversales aux autres.

**Les thématiques prioritaires** sont :

- **la mobilité,**
- **l'agriculture et alimentation,**
- **le développement économique**
- **la santé,**

Source : site internet CCEG



Présente sur plus des 2/3 du territoire, l'agriculture est une activité économique importante pour Erdre et Gesvres. En pleine mutation et sous tensions, **la Communauté de Communes active tous les leviers pour pérenniser cette activité emblématique du territoire.**

La CCEG agit, en partenariat avec la Chambre d'Agriculture, pour maintenir, développer cette activité et soutenir les exploitants agricoles car de nouvelles opportunités s'offrent à cette filière sur le territoire :

- L'agri-tourisme, pour promouvoir le territoire, ses paysages et le savoir-faire agricole,
- L'approvisionnement local, pour les particuliers et la restauration collective, pour rapprocher producteur et consommateur
- Le développement de filières locales pour créer de nouveaux débouchés économiques (bois/énergie)
- L'accompagnement des agriculteurs pour maintenir les exploitations et les emplois lors des cessions/reprises d'exploitations.

*Extrait du projet de territoire*

## // AGRICULTURE ET ALIMENTATION

THÉMATIQUE  
PRIORITAIRE

### AMBITION

→ **Accompagner et valoriser une agriculture et une alimentation durables au plus près des besoins locaux**

### OBJECTIFS STRATEGIQUES

- Pérenniser et conforter les espaces agricoles et y maintenir les emplois en travaillant sur l'installation et la transmission ainsi que la remise en exploitation de terres en friches.
- Favoriser les liens entre les agriculteurs et les habitants pour assurer une reconnaissance réciproque garante d'une meilleure cohabitation
- Encourager une agriculture respectueuse du cadre de vie, de la santé et génératrice de services environnementaux (biodiversité, qualité de l'eau, stockage du carbone)
- Consolider l'activité agricole en développant des filières de proximité dans les domaines de l'alimentation, des énergies renouvelables et de l'écoconstruction



Source : CCEG

- **Le renouvellement urbain du site de Bernard Agriservice dans le centre de Fay-de-Bretagne :**

Bernard Agriservice occupe actuellement un site rue Georges Sicard dans le centre de Fay-de-Bretagne. **Le déménagement du site de Bernard Agriservice existant à Fay-de-Bretagne est conditionné à la création du nouveau site de Notre-Dame-des-Landes.** Il s'agit ici de libérer un site de renouvellement urbain pour lequel différentes études ont été menées par la collectivité afin de permettre une opération d'aménagement et ainsi répondre aux objectifs du PADD du PLUI en matière de construction de logements, de réalisation de logements sociaux et de redynamisation commerciale.

**La libération du site actuel de Bernard Agriservice à Fay-de-Bretagne relève de l'intérêt général au vu de sa localisation centrale déterminante pour l'aménagement du bourg mais aussi pour des raisons de sécurité et de santé publique (poussières, ...).**

*Site Bernard Agriservice – centre de Fay-de-Bretagne*



Photographie aérienne 2018

Une mission d'étude de faisabilité et de programmation des espaces publics a été confiée à l'Agence d'Urbanisme de la Région Nantaise (AURAN). Cette étude s'intéresse à une portion de la rue George Sicard, à la question d'un « forum », lié au renouvellement urbain du site de Bernard-Agriservice et au lien entre différents projets privés.



Une attention particulière est apportée à l'enjeu d'attractivité de cet espace, notamment en lien avec de futures cellules commerciales sur le site de Bernard-Agriservice.

*Différents scénarios de réalisation du projet de « forum »*

Récapitulatif des propositions d'aménagement

Scénario 1 : Le Mail Sicard



Scénario 2 : La Place Jardin Sicard



Scénario 2 : La Place Jardin Sicard  
Variante parcelle AB 256



La Place Jardin Georges Sicard



Sources : AURAN

De la même manière, la collectivité s'est engagée dans la réalisation d'une étude commerciale par un bureau d'étude privé. Le diagnostic a mis en avant les grandes tendances suivantes :

- peu d'immobilier commercial pour un développement d'activité ou une nouvelle implantation = potentiel à créer
- présence d'axes routiers majeurs : peut être vu comme un inconvénient mais c'est aussi un atout pour le commerce (flux)
- développement de logements (80 à venir dans nouveau lotissement) = dynamisme
- un besoin de surface commerciale estimé entre 500 m<sup>2</sup> et 600 m<sup>2</sup> sur le site du projet de forum (localisation actuelle de Bernard Agriservices).

**Des commerçants sont d'ores et déjà intéressés pour acquérir ou louer un local commercial au sein du « forum ».**

Il est à noter qu'un porteur de projet privé s'est montré intéressé par l'acquisition du site auprès de l'entreprise Bernard Agriservice. Là encore, la collectivité a engagé une étude visant à analyser le projet (approche urbaine, technique, règlementaire, financière).

**Aussi, au regard de l'ensemble de ces éléments, il est possible d'affirmer que le projet constitue un atout pour les communes de Notre-Dame-des-Landes (proximité des agriculteurs adhérents) et Fay-de-Bretagne (libération d'un site de renouvellement urbain) ainsi que pour le territoire intercommunal dans sa globalité.**

**Pour ces raisons, le projet constitue de toute évidence un projet d'intérêt général.**

### **1.3- Les évolutions nécessaires du document d'urbanisme**

L'aménagement du site dit de « la Primais » est régi par les dispositions du PLUi approuvé le 18 décembre 2019.

L'analyse de ce document d'urbanisme montre que plusieurs dispositions existantes apparaissent incompatibles avec le projet et sont donc susceptibles de faire obstacle à sa mise en œuvre. La présente partie a pour objectif de détailler les dispositions incompatibles avec le projet et pour lesquelles une adaptation doit être engagée dans le cadre de la mise en compatibilité.

#### **❖ Analyse de la compatibilité du PADD**

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable constitue le cœur et la clé de voûte du Plan local d'Urbanisme. Il définit au travers de grandes orientations la politique intercommunale en matière d'aménagement du territoire, de développement et de protection de l'environnement.

Le PADD évoque spécifiquement l'enjeu de la réduction de la consommation foncière et la protection des zones Agricoles et Naturelles ce que le PLUi de la CCEG garantit par l'application de documents réglementaires vertueux : un zonage présentant une majorité d'espaces agricoles et naturels, des orientations d'aménagement et de programmation amenant à des projets qualitatifs, des prescriptions graphiques qui vont dans le sens de la préservation des paysages et des sites et une méthodologie de classification des hameaux qui permet la densification des entités urbaines significatives.

**Ainsi, la communauté de communes Erdre et Gesvres doit atteindre un objectif minimum de réduction de la consommation d'espaces en extension de l'enveloppe urbaine de - 35%, par rapport à la période précédente.**

**Même si le projet est situé en zone agricole, l'objectif du PADD de réduction de la consommation d'espace n'est pas remis en cause notamment du fait de la faible emprise du projet à l'échelle du territoire.**

Les orientations ci-dessous extraites du PADD ne sont pas remises en cause par le projet :

- *Préserver plus particulièrement de l'urbanisation les terres stratégiques pour le fonctionnement des exploitations, en priorité dans les secteurs des communes concernés par les dispositifs de ZAP (Zones Agricoles Pérennes) et de PEAN (Périmètre de Protection des espaces agricoles et naturels périurbains des 3 Vallées*

**Le projet n'est pas concerné par ces protections.**

- *Intégrer les circulations agricoles dans la réflexion sur l'aménagement et prévoir le cas échéant les emplacements nécessaires pour leur amélioration.*

**Le projet participe à l'atteinte de cet objectif car participe à la limitation de ce type de circulation au sein des espaces urbanisés.**

- *Permettre la construction de structures adaptées pour les activités liées directement ou indirectement à l'agriculture et aux espaces agricoles, comme les CUMA, les services aux exploitations agricoles, les activités hippiques, etc.*

**Le projet correspond à la construction d'une activité liée à l'agriculture.**

Il peut néanmoins être considéré que le projet n'est pas compatible avec l'orientation relative à l'encadrement des activités isolées. Cependant, **il apparait au regard de l'ensemble des orientations que le projet ne remet pas en cause l'économie générale du PADD.**



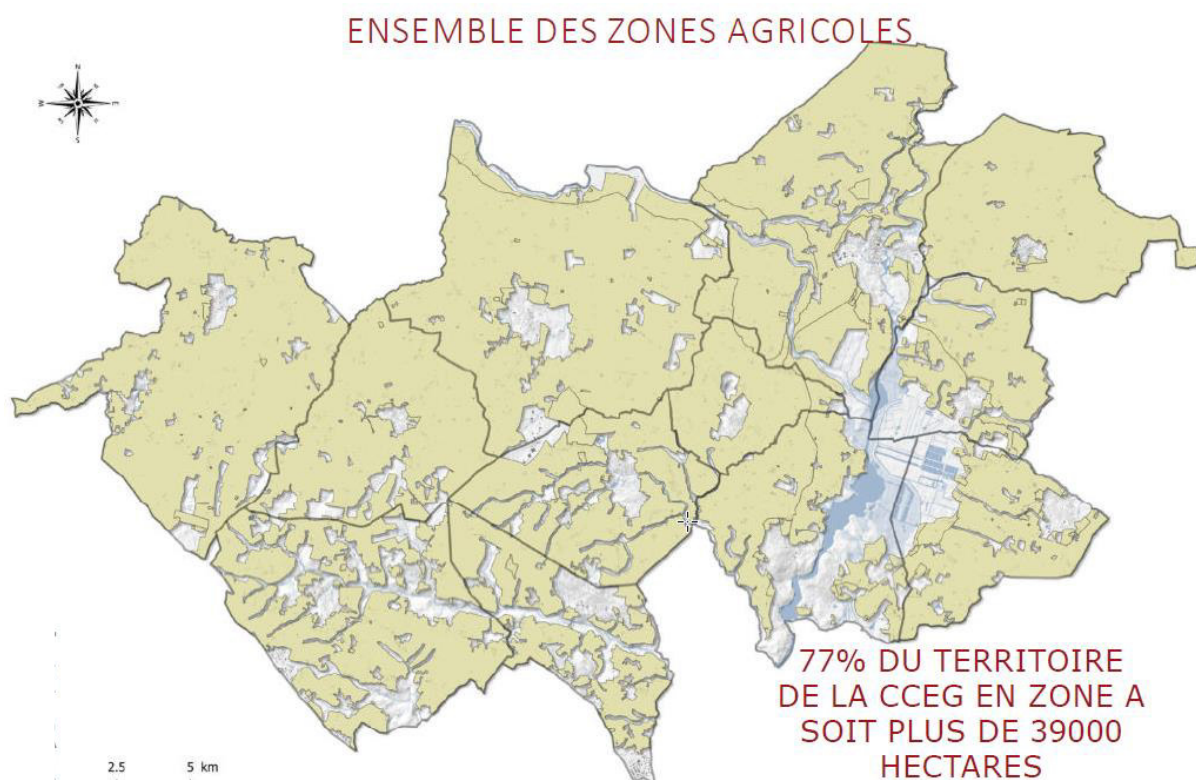
### ❖ Analyse de la compatibilité des règlements graphique et littéral

Le règlement du PLUi est composé :

- de documents graphiques (plans de zonage), qui définissent, en cohérence avec les orientations générales du PADD, la vocation de chaque portion du territoire communal,
- d'un règlement écrit, qui définit pour chaque zone délimitée sur les plans de zonage, les possibilités et les conditions de construction ou d'aménagement.

Ces documents ont été élaborés en cohérence avec les grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Les zones agricoles du territoire regroupent les terrains exploités par des activités agricoles et les paysage sensibles marqués par celles-ci. Le diagnostic agricole ainsi que le PEAN permettent de pré-localiser les zones les plus sensibles de la CCEG. A partir de ces bases les zones ont été délimitées à l'échelle parcellaire ou infra-parcellaire par photo interprétation et grâce à l'appui des acteurs locaux. Pour rappel, le SCoT impose le classement d'au moins 30 000 hectares en zone agricole (DOO « Agriculture : valoriser une activité essentielle »).



Source : rapport de présentation du PLUi

**La zone A** correspond aux secteurs du territoire à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle comprend plusieurs secteurs dont notamment un secteur A correspondant aux espaces agricoles et aux espaces ruraux bâtis (hameaux non constructibles et écarts).

**Le règlement de la zone A ne permettant pas le projet, il convient, à titre exceptionnel, de créer un nouveau Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) au sein du territoire agricole avec un règlement adapté au projet.**

**En conclusion, il apparaît que les documents graphiques du règlement (plans de zonage) et le règlement écrit sont incompatibles avec le projet. Il convient par conséquent de les modifier dans le cadre de la procédure de mise en compatibilité du PLUi.**

## 2. Présentation de la procédure valant mise en compatibilité

### 2.1 - La procédure de mise en compatibilité du document d'urbanisme

La procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité d'un PLUi est régie par les articles L. 153-54 et suivants du code de l'urbanisme.

Conformément à ces articles, lorsque les dispositions du plan local d'urbanisme Intercommunal approuvé ne permettent pas la réalisation d'une opération ayant fait l'objet d'une déclaration de projet, elles doivent être revues pour être mises en compatibilité avec celle-ci.

**Selon les dispositions du code de l'urbanisme, la présente procédure de mise en compatibilité par déclaration de projet est bien fondée. En effet, les dispositions du PLUi ne permettent pas la réalisation du projet sur le site dit de « La Primaïs » or, quand les dispositions d'un PLUi ne permettent pas la réalisation d'une opération d'intérêt général, elles doivent être revues afin d'être mises en compatibilité avec l'opération.**

Conformément au Code de l'Urbanisme, cette procédure fera l'objet d'une d'enquête publique.

### 2.2 - Les textes règlementaires

L'article L 300-6 alinéa 1 du code de l'urbanisme permet à la collectivité de se prononcer sur l'intérêt général d'un projet :

#### **Article L. 300-6**

*« L'Etat et ses établissements publics, les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement au sens du présent livre ou de la réalisation d'un programme de construction. Les articles L. 143-44 à L.143-50 et L. 153-54 et L. 153-59 sont applicables sauf si la déclaration de projet adoptée par l'Etat, un de ses établissements publics, un département ou une région a pour effet de porter atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables du schéma de cohérence territoriale et, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, du plan local d'urbanisme. »*

Les articles L.153-54 et suivants définissent les modalités de mise en œuvre de la procédure de mise en compatibilité destinée à prendre en compte l'opération dont l'intérêt général a été prononcé par la collectivité.

#### **Article L. 153-54**

*Une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, d'une procédure intégrée en application de l'article L.300-6-1 ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :*

*1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;*

*2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L. 132-9.*

*Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint. »*

#### **Article L. 153-55**

*« Le projet de mise en compatibilité est soumis à une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement :*

*1° Par l'autorité administrative compétente de l'Etat :*

*a) Lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise ;*

*b) Lorsqu'une déclaration de projet est adoptée par l'Etat ou une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;*

*c) Lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L.300-6-1 est engagée par l'Etat ou une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;*

*2° Par le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou le maire dans les autres cas.*

*Lorsque le projet de mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes. »*

#### **Article L.151-13**

*« Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :*

*1 Des constructions ;*

*2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;*

*3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.*

*Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.*

*Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.*

*Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.*

*Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs. »*

Ces secteurs sont délimités après avis de la CDPENAF.

### **2.3 - Le déroulement de la procédure**

L'initiative de la mise en œuvre de la procédure de mise en compatibilité du PLUi appartient au président de l'organe délibérant de l'EPCI (CEG) compétent en matière d'urbanisme. Il définit le cas échéant les modalités de la concertation à mettre en œuvre.

Quatre grandes étapes jalonnent la procédure :

#### **1- La demande d'examen au cas par cas auprès de l'autorité environnementale**

Conformément à l'article R.104-8 du code de l'urbanisme, la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLUi est soumise à une demande d'examen au cas par cas auprès de l'autorité environnementale.



Dans le cas présent, c'est la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAe) qui est l'Autorité compétente pour procéder à l'examen de la demande, et le dossier de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU lui est transmis pour examen.

Cette demande d'examen au cas par cas doit permettre à la MRAe de se prononcer sur la nécessité de réalisation d'une évaluation environnementale de la procédure de mise en compatibilité du PLUi notamment si cette procédure est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement.

## **2- L'examen conjoint par les Personnes Publiques Associées avant l'ouverture de l'enquête publique**

Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du PLUi doivent avoir fait l'objet d'un examen conjoint de :

- l'Etat,
- la Communauté de communes Erdre et Gesvres,
- les communes concernées par le projet,
- le Pôle Métropolitain Nantes Saint-Nazaire en charge du Schéma de Cohérence Territoriale,
- la région,
- le Département,
- les chambres consulaires (chambre d'agriculture, ...)

Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du PLU avec la Déclaration de projet font l'objet d'un examen conjoint par les PPA. A l'issue de cet examen conjoint, est dressé un procès-verbal.

## **3- L'enquête publique**

L'enquête publique porte à la fois sur l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du PLUi, dès lors que cette opération n'est pas compatible avec les dispositions de ces plans.

Le dossier de déclaration de projet soumis à enquête publique comprend une note de présentation relative à l'intérêt général du projet et les dispositions proposées pour la mise en compatibilité du PLUi, une note de présentation non technique, les modifications affectant les pièces concernées (le rapport de présentation, le plan de zonage modifié, ...).

L'enquête publique a pour objet d'informer le public et de recueillir ses appréciations et suggestions afin de permettre aux autorités compétentes de disposer de tous les éléments nécessaires à leur information.

Au terme de l'enquête publique, le commissaire enquêteur remet au Président de la CCEG dans un délai d'un mois, son rapport et ses conclusions motivées, d'une part, sur l'intérêt général de l'opération et, d'autre part, sur la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme intercommunal.

## **4- La décision du Conseil communautaire**

A l'issue de l'enquête publique, le dossier de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLUi (éventuellement modifié à la suite de l'enquête publique), avec le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ainsi que le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint sont soumis au Conseil communautaire compétent en matière d'urbanisme.

Celui-ci prend une délibération prononçant l'intérêt général du projet et approuvant la mise en compatibilité du PLUi.

Etapes	Référence du Code de l'urbanisme	Date de réalisation
Délibération motivée du Conseil Communautaire	R 153-15	Sept 2021
Notification à la MRAe pour une étude au cas par cas déterminant la nécessité ou non de réaliser une étude environnementale (délai de réponse = 2 mois) <i>+ si dossier soumis à Evaluation Environnementale, délai supplémentaire (sollicitation prestataire et réalisation dossier)</i>	Décret octobre 2021	Février 2022
Saisine de la CDPENAF (création de STECAL) (délai de réponse = 3 mois) Saisine de l'Autorité environnementale le cas échéant	L 151-13	Avril 2022 <b>+ délai si EE</b>
Notification du projet de révision aux Personnes Publiques Associées mentionnées (PPA) : Etat, Conseil Régional, Conseil Départemental, établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de Programme Local de l'Habitat, Chambre de Commerce et d'Industrie, Chambre des Métiers, Chambre d'Agriculture, établissement public chargé de l'élaboration, de la gestion et de l'approbation du SCOT.	L.153-40 L.132-7 L.132-9	Avril 2022 <b>+ délai si EE</b>
Saisine du tribunal administratif pour désigner le commissaire enquêteur		Avril 2022 <b>+ délai si EE</b>
Examen conjoint avec les PPA	L.153-54	Juin 2022 <b>+ délai si EE</b>
Enquête publique.	L.153-55	Sept 2022 <b>+ délai si EE</b>
Approbation de la mise en compatibilité du PLUi par Déclaration de Projet, éventuellement modifiée pour tenir compte des remarques des PPA, des observations du public et du rapport du commissaire-enquêteur à condition : que les modifications apportées ne remettent pas en cause l'économie générale du projet	L.153-15	Dec 2022 <b>+ délai si EE</b>

## **2.4 Autres éléments relatifs à la mise en compatibilité**

Conformément à l'article L.123-12 du Code de l'environnement, il est précisé que le projet de mise en compatibilité du PLUi n'a fait l'objet d'aucune procédure de concertation préalable.



# PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

*Vu pour être annexé à la  
délibération du Conseil  
Communautaire du 14/12/2022*

**Mise en compatibilité n°1 du  
PLUi par Déclaration de  
projet**

**2 : Mise en compatibilité**



DECEMBRE 2022



# Sommaire

<b>1. PRINCIPAUX IMPACTS DU PROJET .....</b>	<b>3</b>
1.1- <i>Impact sur les zones revêtant une importance particulière pour l'environnement .....</i>	3
1.2- <i>Impacts sur les habitats naturels et la flore .....</i>	5
1.3- <i>Impact sur les zones humides et eaux de surface .....</i>	5
1.4- <i>Impact sur la population et la santé humaine .....</i>	7
1.5- <i>Impact sur les sols et les terres .....</i>	8
1.6- <i>Impact sur le paysage .....</i>	10
1.7- <i>Impact sur les risques et nuisances .....</i>	16
<b>2. ADAPTATIONS A APPORTER AU DOCUMENT POUR LE RENDRE COMPATIBLE AU PROJET .....</b>	<b>17</b>
2.1- <i>Modifications apportées au règlement graphique .....</i>	17
2.3- <i>Articulation du PLUi avec les documents de portée supérieure .....</i>	23

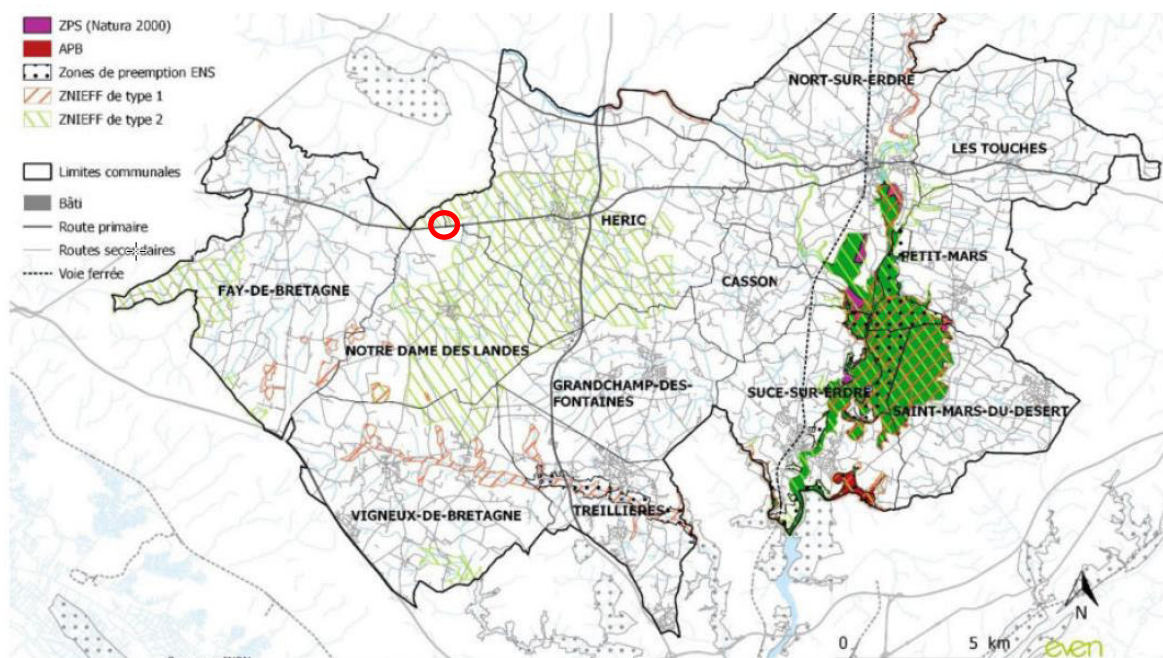
# 1. Principaux impacts du projet

La présente partie a pour objectif de présenter de manière synthétique les principaux impacts sur l'environnement du projet de réalisation d'un site d'activité pour la société Bernard Agriservice (cf. notice explicative du projet jointe) sur le site de « La Primais » à Notre-Dame-des-Landes.

## 1.1 - Impact sur les zones revêtant une importance particulière pour l'environnement

Le site dit de « La Primais » n'est concerné par aucun zonage de type réserve Naturelle Nationale (RNN), Réserve Naturelle Régionale (RNR), terrain du Conservatoire du Littoral, Arrêté de protection de Biotope (APB) et parc Naturel Régionaux (PNR). Il n'est pas non plus concerné par un site du réseau Natura 2000. Le site Natura 2000 le plus proche se trouve à environ 15 km à l'Est. Il s'agit de la ZPS et de la ZSC « Marais de l'Erdre ».

Un grand nombre d'espaces naturels protégés



Source : PLUI

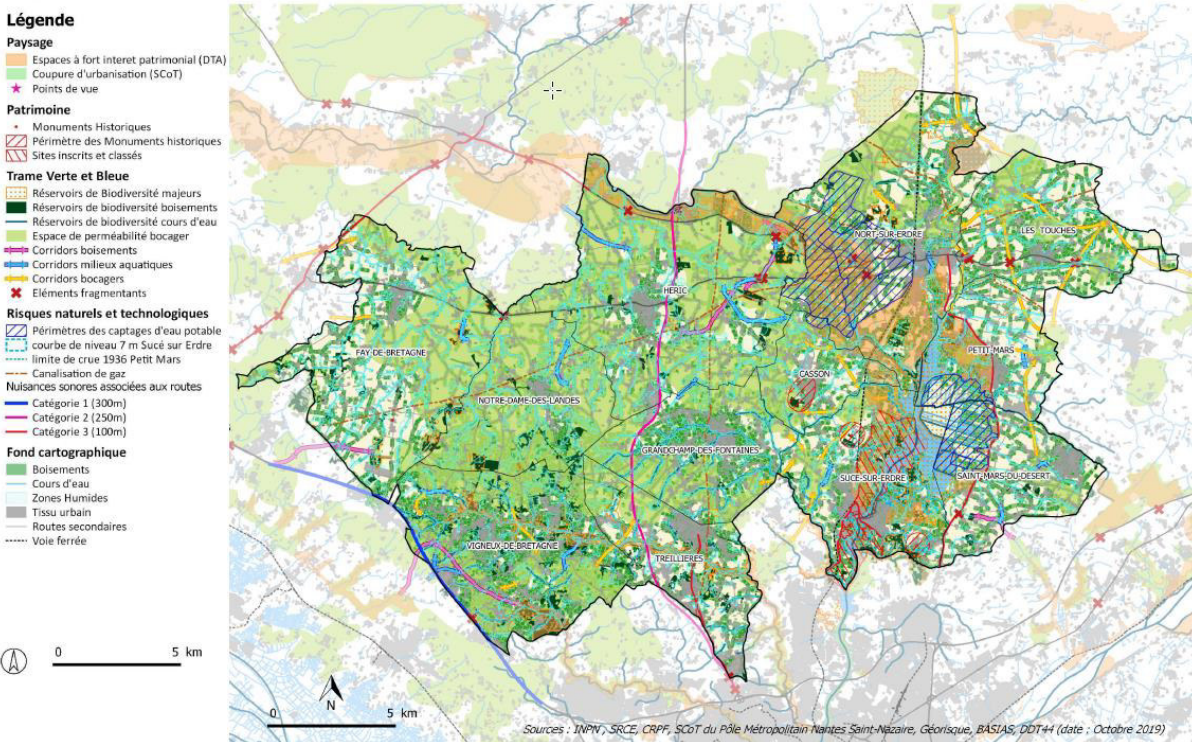
Le site n'est intégré à aucune ZNIEFF mais est à proximité directe de la **ZNIEFF de type II « Zone bocagère relictuelle d'Heric et de Notre-Dame des Landes » (n°520120039)** : plateau présentant un bocage humide relictuel typique très bien préservé constituée de prairies naturelles fauchées et pâturées, de bosquets, de mares etc. Ce bocage se caractérise par un maillage serré de haies avec un développement végétal plutôt arbustif à dominante de chênes et de saules. Les haies sont denses et bien entretenues, mais les talus sont absents ou relativement bas. La végétation est diversifiée et la flore intéressante avec plusieurs espèces rares dont certaines protégées (*Luronium natans*, *Myrica gale*, *Pedicularis palustris*, *Gentiana pneumonante*). Le cortège faunistique associé et diversifié est caractéristique du bocage notamment au niveau des oiseaux (Nidification de l'Épervier d'Europe et de la Chouette chevêche). Les nombreuses mares sont propices à une riche population d'amphibiens comme le Crapaud accoucheur, la Salamandre et les gros tritons (Marbré, crêté et alpestre) au niveau entomologique : bonne diversité d'odonates et de lépidoptères (Présence du Damier de la succise protégé).

**La frontière du site de projet avec cette zone de ZNIEFF de type II est matérialisée par la RD 16 qui représente une véritable coupure écologique.**

### ANALYSE DES INCIDENCES DIRECTES :

Etant donné l'éloignement de la ZPS et de la ZSC « Marais de l'Erdre » (15 km), aucune incidence directe de destruction ou de dégradation n'est attendue sur les habitats naturels, les habitats d'espèces et les espèces d'intérêt communautaire situés dans le périmètre des sites Natura 2000.

#### Représentation cartographique des enjeux environnementaux majeurs



Source : évaluation environnementale PLUi

### ANALYSES DES INCIDENCES INDIRECTES

Aucune incidence indirecte du projet sur le site Natura 2000 « Marais de l'Erdre » n'est à prévoir.

**En conclusion, le projet ne porte pas atteinte aux objectifs de conservation des sites Natura 2000 les plus proches, à savoir la ZSC (FR5200624) et de la ZPS (FR5212004) « Marais de l'Erdre ». Comme en atteste la cartographie ci-dessus, le site de projet n'est pas susceptible de porter atteinte à des enjeux environnementaux majeurs.**



## **1.2- Impacts sur les habitats naturels et la flore**

Les opérations de travaux sur les emprises du projet constructif auront un effet destructeur sur les habitats naturels néanmoins le **projet d'aménagement initial ayant été diminué ; les impacts seront réduits** (démarche ERC).

De plus, les analyses environnementales réalisées par Antéa groupe dans le cadre de sa mission d'assistance environnementale auprès du porteur de projet a permis d'identifier **l'absence d'enjeux de Grand Capricorne dans les arbres présents sur le site. Le rapport complet est fourni en annexe.**

### **MESURES D'EVITEMENT ET DE REDUCTION DES EFFETS :**

L'aménagement du site diminuera les capacités de déplacement des populations animales mais ne remettra toutefois pas en cause la continuité écologique pour les espèces, cette dernière étant déjà largement impactée par la présence de la RD 16.

Aucun arbre ne sera abattu et les haies existantes le long du projet seront maintenues. L'ensemble des haies sera conservé par le projet.

**Le site du projet comprend des haies faisant l'objet d'une protection dans le PLUi au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme mais le projet n'aura pas pour effet de détruire ou de porter atteinte à ces éléments. Par ailleurs, pour tenir compte des avis des personnes publiques associées, les haies présentes et non identifiées au PLUi seront délimitées sur le règlement graphique, afin de les préserver.**

## **1.3- Impact sur les zones humides et eaux de surface**

Le territoire communal appartient au bassin versant de l'Isac, sous bassin de la Vilaine, qui alimente le canal de Nantes à Brest.

Le réseau hydrographique est principalement constitué de deux ruisseaux :

- Le ruisseau de la Piclotais à l'Arche du Fouan, ensuite appelé ruisseau du Plongeon : il est orienté nord-sud et forme la limite communale ouest avec Fay de Bretagne
- Le ruisseau de l'Epine (affluent du précédent) : orienté nord/ sud puis est/ouest, il sépare le bourg de Notre-Dame-des-Landes du hameau de l'Epine au sud.

Le reste du territoire est drainé par des petits ruisseaux temporaires, notamment le ruisseau de la Planchette au nord-est. Les petites mares sont nombreuses et disséminées sur tout le territoire communal. Le territoire communal présente un contexte géologique de schistes qui détermine des ressources en eau limitées et discontinues ne permettant généralement que des usages modestes : domestique, agricole ou industriel.

**Le site n'est pas localisé à proximité des ruisseaux précédemment cités.**

**Après analyse pédologique le site est concerné à l'ouest par la présence de zone humide. Cette zone humide est évitée en totalité par le projet (implantation initiale modifiée pour éviter en totalité la ZH).**

Les pollutions véhiculées par les eaux pluviales d'une zone artificialisée après travaux sont de différentes natures et sont d'origine diverses. L'imperméabilisation des sols induira une aggravation

des écoulements superficiels (le projet va entraîner une imperméabilisation des sols sur environ 7 135 m<sup>2</sup>).

#### MESURES D'ÉVITEMENT ET DE RÉDUCTION DES EFFETS :

##### **Le projet d'aménagement initial ayant été diminué ; les impacts seront réduits.**

Dans le cadre de la gestion des eaux pluviales du projet, il est retenu le principe d'un bassin de rétention destiné au contrôle des eaux pluviales issues des surfaces imperméabilisées. Le dimensionnement de cet ouvrage est présenté en annexe dans le rapport de l'assistance environnementale réalisé par Antéa Groupe. Au regard de la topographie des terrains, le bassin sera implanté au nord-est de la parcelle. Cet emplacement permettra également le raccordement au réseau d'eaux pluviales existant le long de la route départementale.

**Concernant la zone humide existante, cette dernière est évitée en totalité après avoir modifié l'implantation du projet initial. La zone humide identifiée sera délimitée sur le règlement graphique du PLUi, afin de tenir compte des avis des personnes publiques associées.**

Sens d'écoulement des eaux pluviales et localisation du bassin de stockage



*Extrait du rapport de l'assistance environnementale annexé au dossier \_ Antéa groupe*

## **1.4- Impact sur la population et la santé humaine**

La commune de Notre-Dame-des-Landes est située en zone rurale, mais elle est soumise aux facteurs extérieurs suivants :

- la proximité de l'agglomération nantaise ;
- les sources industrielles (centrale EDF de Cordemais...);
- les grands axes de circulation (RN 165...).

Malgré ces influences et suite à des mesures effectuées sur la commune de Notre-Dame-des-Landes et ses communes voisines en 2005 (dans le cadre de l'étude d'impact pour le projet d'aéroport de Notre-Dame-des-Landes), les résultats montrent que la concentration dans l'air en polluants atmosphériques est faible. Ces résultats sont favorisés par un relief faible et les conditions météorologiques de la zone d'étude, à savoir le vent et la pluie qui permettent la dispersion des polluants dans l'air. Actuellement, la qualité de l'air est considérée comme bonne dans le périmètre étudié.

**Il est à noter que le type d'activité de la société Bernard Agriservice est à l'origine de nombreuses poussières qu'il est préférable d'émettre en dehors des enveloppes urbaines existantes afin de limiter les impacts sur la population.**

Les risques internes à l'entreprise sont :

- Le risque d'explosion de poussières de céréales

Une explosion de poussières peut être définie comme la combustion rapide d'un mélange gaz, vapeur ou poussières dans un espace confiné dans lequel la chaleur dégagée est plus importante que la chaleur perdue dans le milieu. Ce risque est présent dans les zones empoussiérées et confinées.

- Le risque d'incendie du bâtiment et de propagation au stockage

**Le projet est soumis à la réglementation de la prévention des risques et de la protection de l'environnement.**

Le projet va entraîner un accroissement de la circulation de poids lourds qui peut être gênant pour les riverains car engendre de la nuisance sonore. Le site n'étant pas au sein d'une zone urbanisée, les impacts sur la population locale seront non notables.

De plus cette nuisance existe déjà sur le site du fait de la présence de la déchetterie qui est à l'origine de circulation automobile. **Le projet ne devrait donc pas engendrer de nuisances sonores supplémentaires significatives.**

**MESURES D'EVITEMENT ET DE REDUCTION DES EFFETS :**

**Le projet d'aménagement initial ayant été diminué ; les impacts seront réduits.** De plus, le projet permettant de délocaliser le siège social, il participe à la réduction des effets et impacts sur la population vivant à proximité du site actuel dans le bourg de Fay-de-Bretagne. Le site de la « Primais » étant environné uniquement par la déchetterie, l'implantation du projet participe à l'évitement d'impact pour la santé humaine.



## 1.5- Impact sur les sols et les terres

L'occupation des sols actuelle est agricole. Ces parcelles d'une superficie totale de 2.4 hectares sont la propriété du Conseil Départemental de Loire-Atlantique. **La surface du périmètre du STECAL à créer représente quant à elle une superficie globale de 1.4 hectares.**

Registre parcellaire graphique (RPG) 2019



Source : géoportail

Les parcelles sont actuellement cultivées par le GAEC Olivier basé à Notre-Dame-des-Landes.

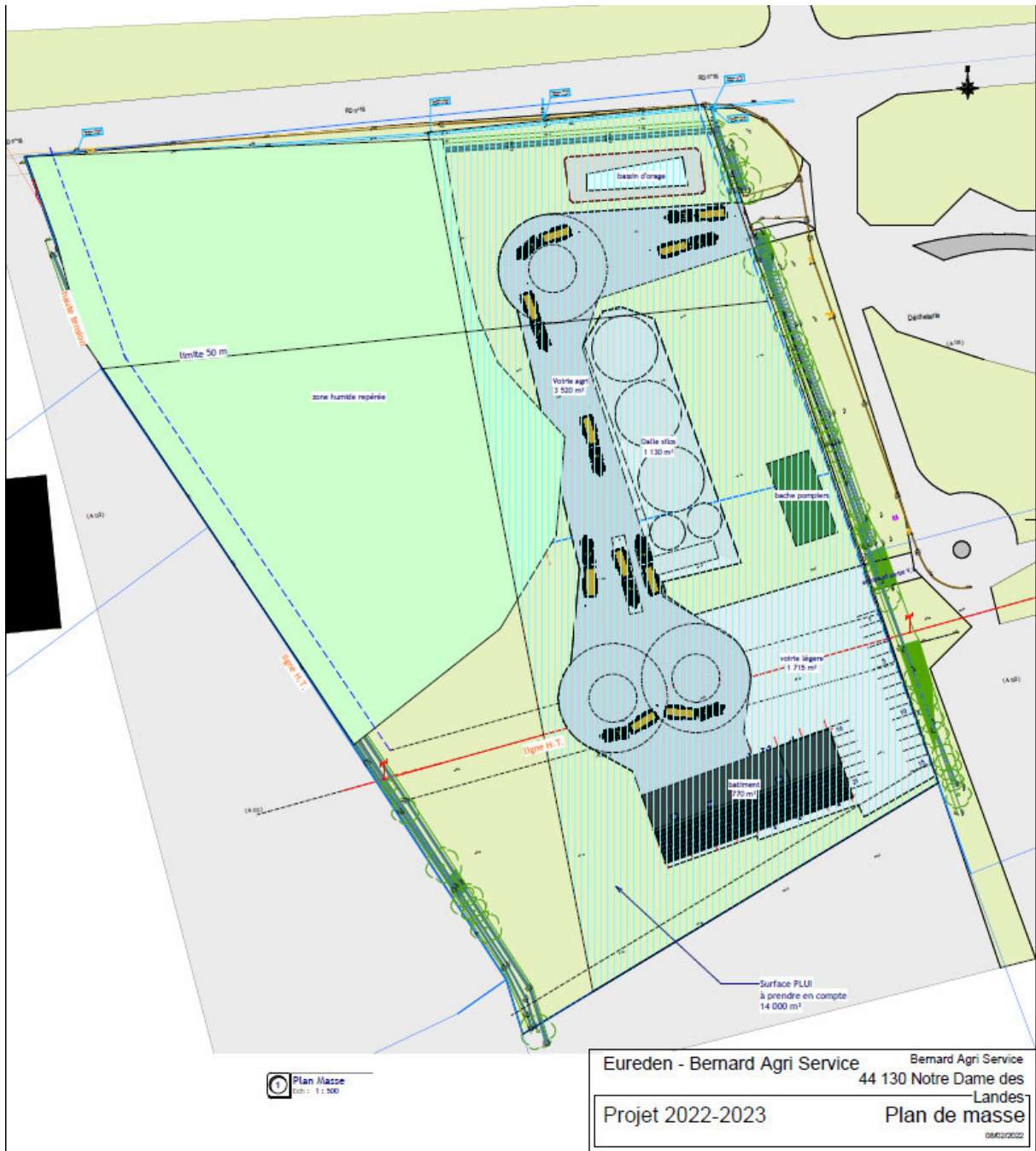
Il n'existe pas de bail sur ces deux parcelles étant entendu que le GAEC peut les exploiter dans l'attente de la réalisation du projet de l'entreprise Bernard Agriservice. Cette future implantation a donc été anticipée avec le GAEC qui exploite en attendant la mise en œuvre du projet.

### MESURES D'EVITEMENT ET DE REDUCTION DES EFFETS :

**Le projet d'aménagement initial ayant été diminué ; les impacts seront réduits.**

**La consommation de foncier à usage agricole a été réduit au maximum (périmètre du STECAL dessiné au plus proche du projet = 14 000 m<sup>2</sup>) afin de limiter l'impact sur l'espace agricole. Le restant ne sera pas utilisé et maintenu en exploitation agricole.**

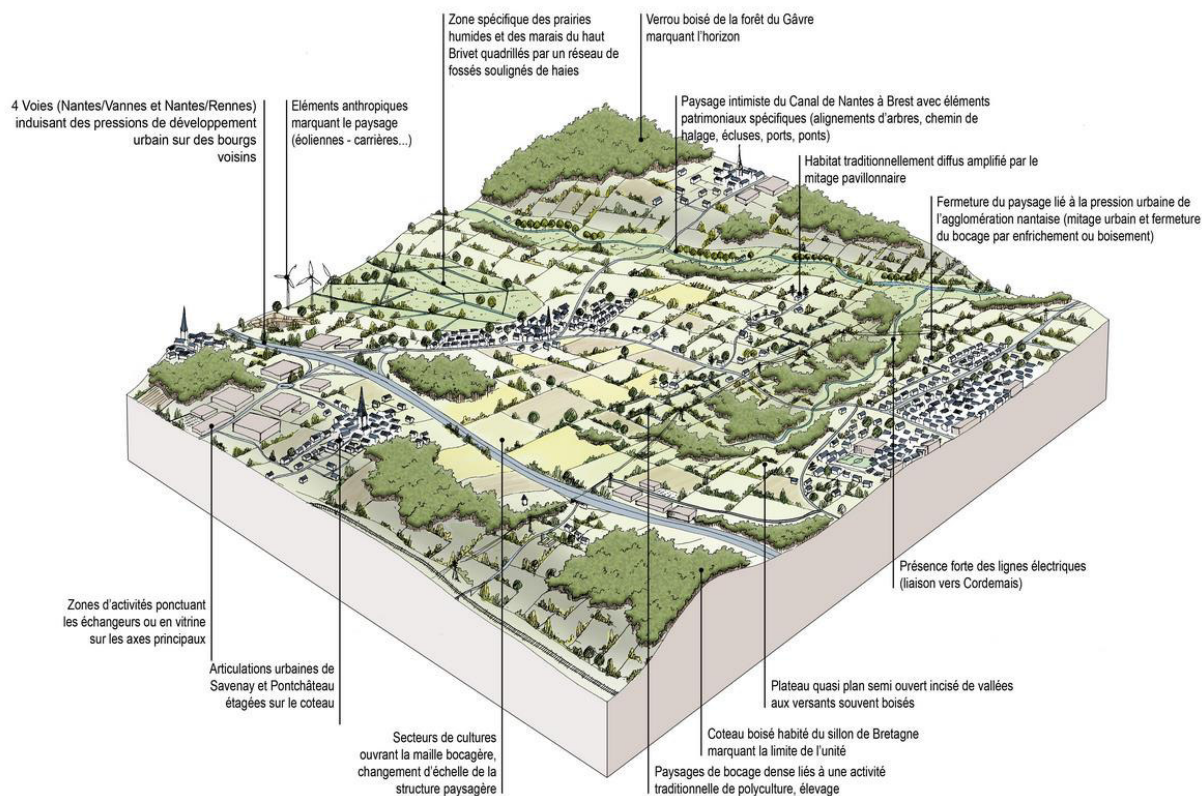
Plan de masse et surface du STECAL



## 1.6- Impact sur le paysage

Le site est intégré à l'unité paysagère du bocage du sillon de Bretagne qui correspond à un vaste plateau bocager marqué par une ambiance profondément rurale avec au Nord la présence du canal de Nantes à Brest et au sud la proximité des axes de circulation et de l'agglomération nantaise qui rend plus complexe la lecture du paysage.

### Bloc diagramme de l'unité paysagère du bocage du Sillon de Bretagne



Source : Atlas de paysage des Pays de la Loire

Notre-Dame-des-Landes est marquée par un bocage dense encore préservé.

Le projet s'insère dans un paysage agricole qui présente une topographie relativement plane.

**Etant donné la présence de la déchetterie face au projet, l'impact sur le paysage en direction de Fay-de-Bretagne est minimisé.** De la même manière il est à noter la barrière importante que représente la RD 16 dans le paysage.

Afin d'évaluer l'impact paysager du projet, relatif notamment aux éléments de grande hauteur, une analyse paysagère et une approche de l'impact du projet par photomontage ont été réalisés par Antéa Groupe dans le cadre de l'assistance environnementale sollicitée par le porteur de projet.

**Le rapport complet est en annexe, des extraits sont présentés ci-dessous.**



Les photographies prises dans les environs du site montrent que :

- Au droit des habitations les plus proches, la présence de haies arborées limite fortement la visibilité du site

(5) Vue depuis l'habitation la plus proche (à environ 135 m au nord)  
*La présence des arbres limite la distinction visuelle du site à l'horizon*



(6) Vue depuis le lieu-dit La Primais – Ferme Leloup Arnaud  
*Le site du projet est difficilement identifiable à l'horizon*



- la route départementale RD16 constitue le principale axe de visibilité du projet aux abords du site.

(3) Vue depuis la RD16 en direction de l'Est



(4) Vue depuis la RD16 en direction de l'Est – Lieu-dit La Primais



En effet, la présence d'une couverture végétale arborée en bordure de route, entre les différentes parcelles agricoles ou aux abords des habitations limite fortement la perception du site du projet.

Précisons que les photographies ont été prises en période hivernale, avec des arbres nus, le site du projet sera donc moins visible aux beaux jours, en présence de feuillage.

**Le paysage constitue un enjeu modéré pour le projet.**

*Extrait du rapport de l'assistance environnementale annexé au dossier \_ Antéa groupe*

### Localisation des points de vue



Figure 9 : n°1 vue éloignée depuis la RD16 en direction de l'Ouest - état initial (Crédit photo - Antea Group)

Les photomontages montrent que depuis la RD16, les silos sont visibles dans les deux sens de circulation. Toutefois dans le sens Est-Ouest (vue n°1), la perception des installations sera limitée grâce à la présence d'arbres de grande hauteur en limite du site. Ces arbres constitueront dès la pousse des feuilles un écran visuel naturel.



**VUE n°1**

**Vue  
éloignée  
depuis la  
RD 16 en  
direction  
de  
l'Ouest**

Figure 10 : vue éloignée du projet depuis la RD16 en direction de l'Ouest - état projeté (Photomontage - Antea Group)





Figure 11 : n°2 vue rapprochée depuis l'entrée des véhicules agricoles - état initial (Crédit photo - Antea Group)

**VUE n°2**

**Vue rapprochée depuis l'entrée  
des véhicules agricoles**



Figure 12 : n°2 vue rapprochée depuis l'entrée des véhicules agricoles - état projeté (Photomontage – Antea Group)





Figure 13 : n°3 vue éloignée depuis la RD16 en direction de l'Est - état initial (Crédit photo - Antea Group)



Figure 14 : n°3 vue éloignée depuis la RD16 en direction de l'Est - état projeté (Photomontage - Antea Group)

### VUE n°3

Vue éloignée  
depuis la RD  
16 en  
direction de  
l'Est

Dans le sens Ouest-Est (vue n°3), la végétation en limite parcellaire est moins développée et masque partiellement les silos. En période hivernale, le bâtiment d'exploitation est visible en second plan. Pour intégrer au mieux le bâtiment dans son environnement, un bardage vert sera utilisé. Cette visibilité sera fortement réduite lorsque les arbres présents le long de la route départementale leur feuillage.

En conclusion, compte tenu de la topographie relativement plane dans le secteur et de la présence d'éléments de grande hauteur, les installations projetées seront visibles depuis la RD16, aux abords du site. Néanmoins les haies et les arbres présents le long de la RD16 ainsi qu'en limite du site réduiront la perception des installations dès le printemps avec le développement des feuilles. Précisons que la RD16 constitue l'axe de visibilité principale du projet et que par conséquent, la perception des installations sera également diminuée par le mouvement et la vitesse de circulation des automobilistes.

**L'impact du projet sur le paysage est considéré comme faible à modéré suivant la période de l'année.**

*Extrait du rapport de l'assistance environnementale annexé au dossier \_ Antéa groupe*

#### **MESURES D'EVITEMENT ET DE REDUCTION DES EFFETS :**

**Le projet d'aménagement initial ayant été diminué ; les impacts seront réduits.**

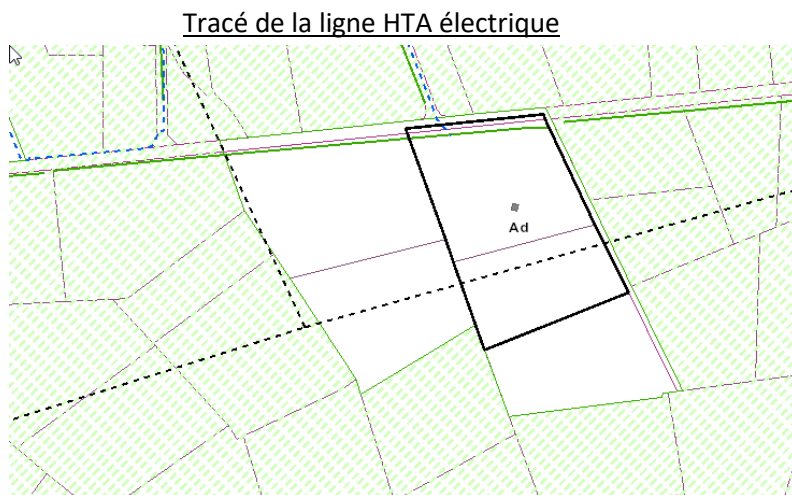
Etant donné la topographie plane, le projet aura un impact depuis l'environnement proche. Néanmoins, il ne s'agit pas de créer un nouveau paysage mais de le transformer en y permettant la construction d'un bâtiment et de silos à usage agricole et à destination des agriculteurs. **L'intégration dans le paysage sera soignée avec la mise en place d'un bardage qualitatif sur le bâtiment.**

**Les haies d'arbres situées le long du projet constituent une continuité avec le milieu environnant et permettent d'intégrer les hauts volumes des silos tout en masquant les aires de manœuvre situées en avant du bâtiment projeté.**

## **1.7- Impact sur les risques et nuisances**

Sur Notre-Dame-des-Landes, la principale source de nuisances sonores est le trafic routier, notamment en raison de la présence des routes départementales que sont la RD16 (à l'extrémité nord du territoire communal), la RD81 (qui traverse le territoire selon un axe nord-ouest/sud-est) et la RD42 (qui traverse en particulier le bourg).

Le site est concerné par un aléa sismique modéré.



Les parcelles A 0111 et A0110 sont concernées par la traversée d'un tronçon aérien électrique HTA.

source : PLUi

Le bâtiment contiendra une réserve de produits phytosanitaires d'environ 92 m<sup>2</sup>. Ces produits ne sont pas soumis à déclaration, ni à autorisation ; il conviendra simplement de respecter les normes de stockages.

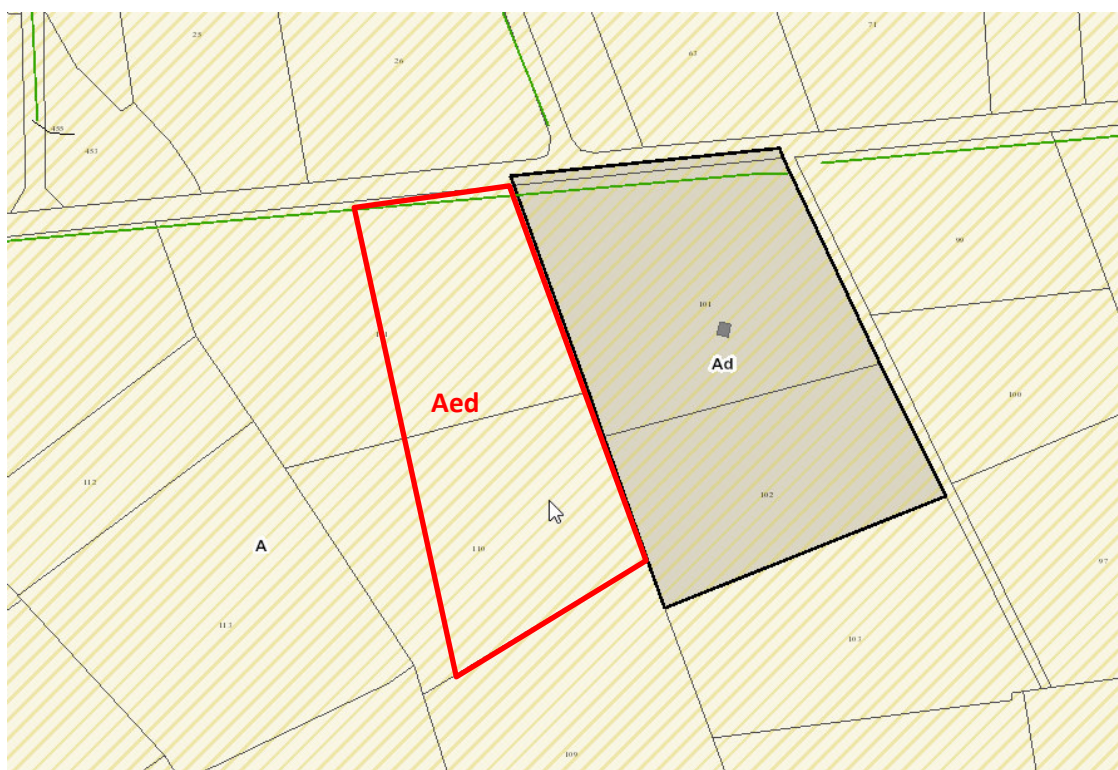
**Le projet est soumis à la réglementation des ICPE 2160. Le volume de stockage étant compris entre 5000 tonnes et 15000 tonnes, l'installation sera, suivant l'arrêté du 28/10/2007 et l'arrêté du 18/12/2000 soumis à une déclaration.**

## 2. Adaptations à apporter au document pour le rendre compatible au projet

### 2.1 - Modifications apportées au règlement graphique

#### 2.1.1 – Création d'un secteur Aed (STECAL)

Sur le secteur dit de « La Primais » le zonage sera remanié afin de permettre la réalisation du projet. Cette adaptation est présentée **EN ROUGE** sur le plan ci-dessous :



Source : webSIG privé de la CCEG (GÉO M@p)

Tableau d'évolution des surfaces avant / après mise en compatibilité du PLUi

Zonage PLUi	Surface avant MEC	Surface après MEC	Total
A	35 236,27 ha	- 1.4 ha	35 234,87 ha
Aed	0	+ 1.4 ha	1.4 ha
Total zone A	39 246,39 ha	39 246,39 ha	

**La superficie du STECAL Aed est de 1.4 ha.**

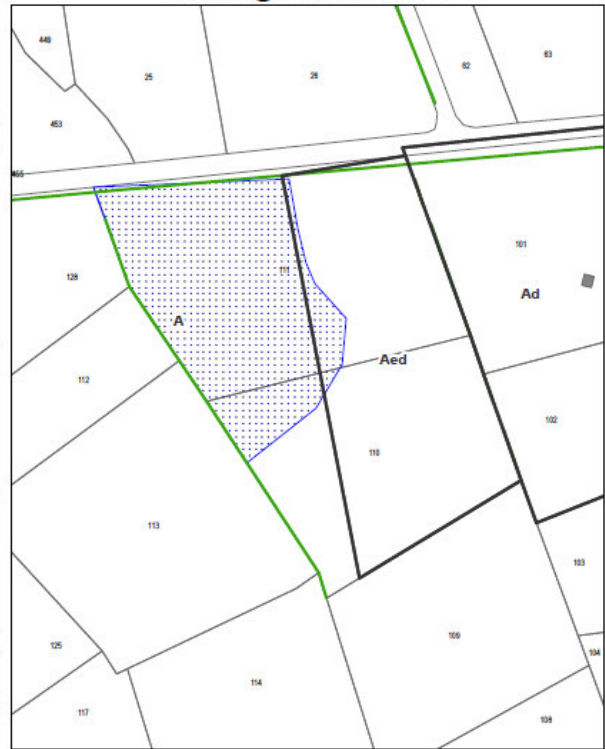
Le total de surface de l'ensemble de la zone Agricole à l'échelle du territoire d'Erdre et Gesvres (intégrant les surfaces des différents STECAL existants sur le territoire) est inchangé.



**Zonage ACTUEL**



**Zonage MODIFIÉ**



Source : webSIG privé de la CCEG (GÉO M@p)

### 2.1.2 – Délimitation d'une zone humide

Pour faire suite à la réunion d'examen conjoint et plus précisément à l'avis de la DDTM, la délimitation de la zone humide, telle que définie sur le plan ci-dessous, est reprise sur le règlement graphique.



Figure 3 : carte des zones humides

Source : Ouest Am

## PLUi de la CCEG : Mise en comptabilité n°1

NDD 01



Sources : cadastre DGFIP 2019 - PLUi CCEG et Mairie  
Réalisation : Service Informatique Géographique et Cartographie CCEG  
1, rue Marie-Curie - PK de la Croix-Rouge 44110 GRANDCHAMP-CHES-FONTAINES  
novembre 2022



### Zonage ACTUEL



### Zonage MODIFIÉ



Source : webSIG privé de la CCEG (GÉO M@p)

### 2.1.3 – Identification de haies à préserver au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme

Pour faire suite à la réunion d'examen conjoint et plus précisément à l'avis de la DDTM, les haies existantes au pourtour du site et à préserver au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, sont identifiées sur le règlement graphique.

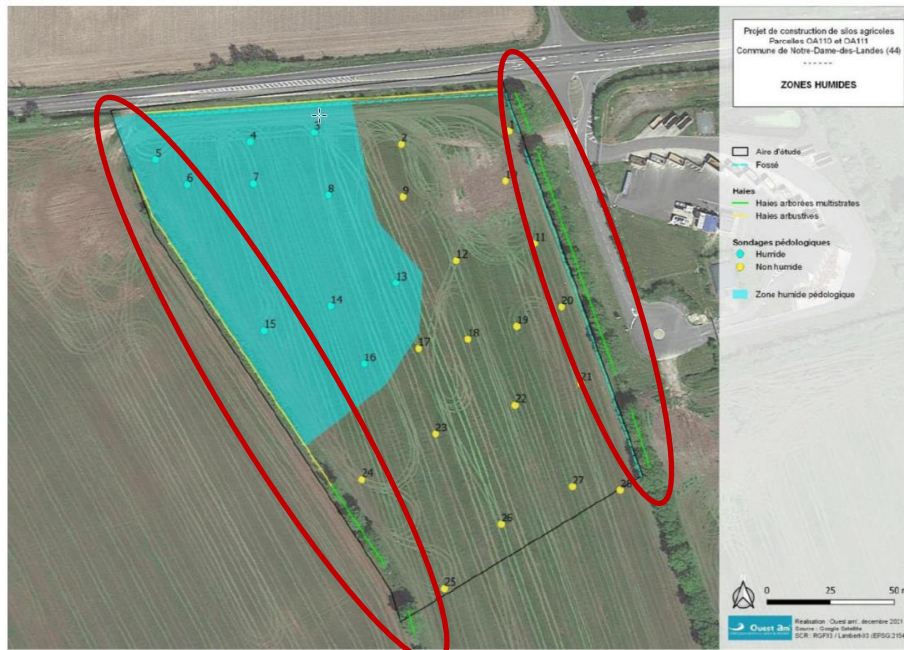


Figure 3 : carte des zones humides

Source : Ouest Am

### PLUI de la CCEG : Mise en comptabilité n°1



Sources : cadastre DGFPP 2019 - PLUI CCEG et Maire  
Réalisation : Service Information Géographique et Cartographie CCEG  
1, rue Marie-Curie - FR de la Grand'Haie 44119 GRANDCHAMP-DES-PONTAINES  
novembre 2022



#### Zonage ACTUEL



#### Zonage MODIFIÉ



Source : webSIG privé de la CCEG (GÉO M@p)

## **2.2 - Modifications apportées au règlement littéral**

Il est proposé, via la présente procédure, de procéder à l'évolution de la pièce 4.1 correspondant au règlement écrit afin de créer de nouvelles règles spécifiques au nouveau STECAL Aed.

Les modifications du règlement écrit apparaissent en rouge dans le texte ci-dessous :

### **CHAPITRE 1 : LA ZONE A**

La zone A correspond aux secteurs du territoire à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique, ou économiques des terres agricoles.

Elle comprend plusieurs secteurs :

...

- Le secteur Aed (STECAL) correspondant à une activité isolée en zone agricole nécessaire au fonctionnement du monde agricole.

*Justification : créer un nouveau secteur qui soit en cohérence avec le caractère de la zone et permettre la réalisation du projet de l'entreprise Bernard Agriservice*

### **SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES**

#### **ARTICLE A1 – USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS**

##### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

...

**Dans le secteur Aed uniquement, sont autorisés :**

Les constructions, installations et aménagements liés et nécessaires aux activités de commerces de gros de céréales, de semences et d'aliments, sous réserve de limiter les atteintes à la qualité du site. L'augmentation de l'emprise au sol des bâtiments d'activités existants (extension et/ou nouvelle construction) dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation de la mise en compatibilité du PLUi par déclaration de projet le XX/XX/XX. L'augmentation de l'emprise au sol se fera hors zone humide délimitée au règlement graphique du PLUi.

*Justification : Ces dispositions permettent de préciser et limiter les types de constructions autorisées en secteur Aed ainsi que de préciser la règle dans le cas d'extension des édifices existants.*

*Afin de compte de l'avis de la DDTM dans le cadre de l'examen conjoint, il est convenu d'ajouter que l'augmentation de l'emprise au sol se fera hors zone humide.*

### **SECTION II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

#### **ARTICLE A2.1 – IMPLANTATION ET VOLUMETRIE**

##### HAUTEUR

**Dans le secteur Aed uniquement, sont autorisés :**

La hauteur maximale des nouvelles constructions (hors cellules de stockage (silos)) ne pourra excéder 13m au point le plus haut.



*Justification : Ces dispositions adaptées en zone Aed permettent de régler une hauteur maximale.*

#### **ARTICLE A2.2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

**Dans le secteur Aed, les façades (hors cellules de stockage (silos)) devront présenter une unité architecturale sur toutes les faces des bâtiments et seront réalisées en matériaux de bonne qualité de finition (bardage bois, ...) afin de s'intégrer au mieux à son environnement.**

*Justification : cette disposition adaptée en zone Aed permet une meilleure intégration du bâti dans son environnement.*

#### **ARTICLE A2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

**Dans le secteur Aed, les espaces libres de toute construction, de stationnement et de circulation automobile ou d'engins agricoles devront être conservés en pleine terre.**

*Justification : cette disposition adaptée en zone Aec permet de maintenir l'artificialisation du sol.*

#### **ARTICLE A2.3 – STATIONNEMENT**

**Dans le secteur Aed, le nombre de places de stationnement à réaliser devra être justifié suivant les besoins du projet.**

*Justification : cette disposition adaptée en zone Aed permet de maintenir l'artificialisation du sol*

## **2.3 - Articulation du PLUi avec les documents de portée supérieure**

Le code de l'urbanisme précise que :

*« Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu ainsi que les cartes communales sont compatibles avec :*

*1° Les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L.141-1 ;*

*2° Les schémas de mise en valeur de la mer prévus à l'article 57 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 ;*

*3° Les plans de déplacements urbains prévus à l'article L. 1214-1 du code des transports ;*

*4° Les programmes locaux de l'habitat prévus à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation ;*

*5° Les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes conformément à l'article L. 112-4.»*

En l'absence de définition juridique précise de la notion de compatibilité, la jurisprudence du Conseil d'État permet de considérer qu'« un projet est compatible avec un document de portée supérieure lorsqu'il n'est pas contraire aux orientations ou aux principes fondamentaux de ce document et qu'il contribue, même partiellement, à leur réalisation».

Ainsi un PLUi est compatible si ses dispositions ne sont «ni contraires dans les termes, ni inconciliables dans leur mise en œuvre » avec les orientations des documents de portée supérieure.

*Et que :*

*« Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu prennent en compte le plan climat-air-énergie territorial prévu à l'article L. 229-26 du code de l'environnement et les schémas départementaux d'accès à la ressource forestière. »*

L'obligation de prise en compte est une obligation de ne pas ignorer la norme avec la possibilité d'y déroger pour un motif justifié.

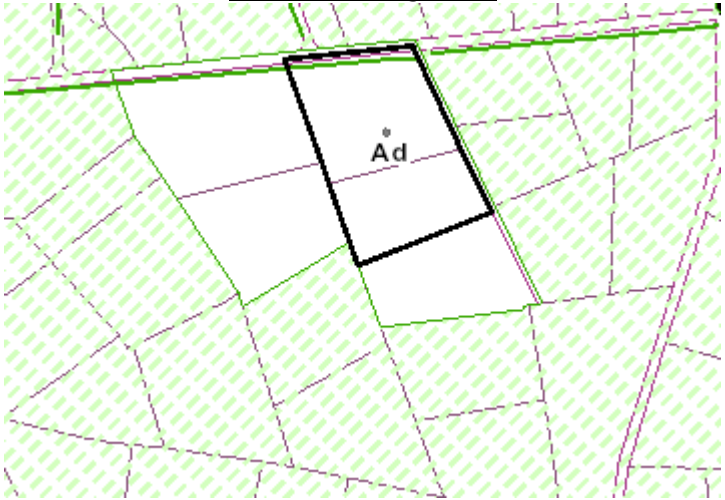
Les tableaux présentés en pages suivantes doivent permettre d'apprécier la compatibilité ou la prise en compte par le PLUi des documents existants sur le territoire.

Documents avec lequel le PLUi doit être compatible	Existence ou non du document	Examen de la compatibilité du PLU avec le document
Schéma de cohérence territoriale (SCOT)	SCOT Nantes St-Nazaire Pôle métropolitain approuvé le 19 décembre 2016 (DOO)	<p><i>NB : l'analyse de la compatibilité ci-dessous porte uniquement sur les thématiques du SCOT susceptibles de croiser les sujets abordés dans le cadre de la mise en compatibilité du PLUi.</i></p> <p><b>1– Des valeurs de cohésion sociale et territoriale pour accompagner la dynamique démographique</b>  Cette orientation qui porte spécifiquement sur la thématique du logement est sans lien avec l'objet de la mise en compatibilité du PLUi.</p> <p><b>2– La performance économique et l'attractivité au service de l'emploi pour tous</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Renforcer la lisibilité des parcs d'activités économiques</i></li> <li>• <i>Favoriser l'attractivité et l'optimisation des sites économiques</i></li> </ul> <p>Le SCOT Nantes - St-Nazaire met l'accent sur plusieurs objectifs visant à améliorer la qualité des parcs d'activités créés sur le territoire du pôle métropolitain. Cet objectif est sans lien avec l'objet de la mise en compatibilité du PLUi.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Privilégier les centralités pour l'accueil des commerces et à défaut accueillir les projets commerciaux dans des zones dédiées</i></li> </ul> <p><b>La création d'un STECAL permettant la réalisation d'un projet d'activité pour l'entreprise Bernard Agriservice en zone agricole n'est pas incompatible avec cette orientation. En effet, l'implantation d'une activité, en lien direct avec le monde agricole, entraînant des nuisances pour la population, est à privilégier en dehors des espaces urbanisés et des centralités.</b></p> <p><b>3– L'Estuaire de la Loire, un laboratoire de la transition énergétique et écologique</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Stratégie énergétique : affirmer les priorités</i></li> <li>• <i>Biodiversité : préserver les espaces naturels, forestiers et agricoles, les faire connaître, les rendre visibles</i></li> <li>• <i>Agriculture : valoriser une activité essentielle</i></li> </ul> <p><b>MAINTENIR LES GRANDS EQUILIBRES DU TERRITOIRE ET ASSURER LA PERENNITE DES ESPACES AGRICOLES</b>  Il convient de préciser que la mise en compatibilité du PLUi porte sur des espaces qui n'avaient pas été intégrés au PEAN et à la ZAP. <b>La pérennité de l'activité agricole n'est pas remise en cause par l'implantation d'un site Bernard Agriservice au lieu-dit « La Primais ».</b></p>



		<p><b>GARANTIR A LA PROFESSION AGRICOLE DES CONDITIONS D'ACTIVITES SATISFAISANTES</b></p> <p><i>&gt;&gt; Préserver la fonctionnalité agricole du territoire</i>  <i>La fonctionnalité des espaces agricoles doit être garantie par des aménagements et développements urbains qui veillent à :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>réduire la consommation d'espaces agricoles ;</i></li> <li>- <i>limiter la fragmentation des exploitations par l'urbanisation</i></li> <li>- <i>préserver des conditions satisfaisantes de circulation et d'accès des engins agricoles ;</i></li> <li>- <i>limiter les conditions propices au développement de conflits d'usage ou de voisinage, par un choix raisonné sur la localisation de futures constructions à destination d'habitat ou de celles nécessaires à l'exploitation agricole.</i></li> </ul> <p><b>Le projet est de manière directe lié au fonctionnement du monde agricole et participe à garantir à la profession agricole des conditions d'activités satisfaisantes.</b> L'implantation d'une activité du type de celle de l'entreprise Bernard Agriservice en zone agricole permet de préserver des conditions satisfaisantes de circulation et d'accès des engins agricoles ainsi que de limiter les conflits d'usages tels que remarqués actuellement sur le site de Fay-de-Bretagne. <b>Sur ces aspects, le projet participe à la mise en œuvre des orientations du DOO.</b></p> <p><i>&gt;&gt; Favoriser les conditions de développement de projets agricoles bien intégrés dans leur environnement.</i>  <i>Au sein des espaces agricoles, les nouvelles constructions et installations nécessaires à l'activité agricole sont autorisées sous réserve de :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>s'implanter de manière privilégiée à proximité des sièges d'exploitation existants ;</i></li> <li>- <i>veiller à ne pas porter atteinte au fonctionnement écologique du territoire, à la qualité des paysages, à la qualité de l'eau et à la ressource en eau ;</i></li> <li>- <i>faire l'objet d'une insertion paysagère qualitative : préservation des vues sur le grand paysage, traitement paysager des abords, qualité des façades visibles depuis les voies et cheminements fréquentés.</i></li> </ul> <p><b>La localisation retenue pour le projet permet à la profession agricole locale d'être au plus proche d'un lieu de livraison des récoltes.</b> L'impact sur le paysage est modéré du fait de la préservation des haies et arbres existants. De plus, un travail de qualité des façades est rendu obligatoire via le règlement du STECAL.</p>
--	--	---

	<p>&gt;&gt; <i>Valoriser l'activité économique agricole</i>  Nantes Saint-Nazaire reconnaît l'agriculture comme une filière économique à part entière au travers de la richesse et de la diversité de l'économie agricole du territoire.  Le développement d'une agriculture diversifiée est un enjeu fort que le territoire Nantes Saint-Nazaire entend concrétiser notamment par :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la pérennisation du foncier agricole permettant de donner une meilleure visibilité du devenir des espaces agricoles et de favoriser l'accès au foncier pour les exploitants agricoles ;</li> <li>- la préservation des fonctionnalités économiques des espaces agricoles soumis à de fortes pressions foncières ;</li> <li>- la valorisation des zones agricoles dynamiques du territoire qui sont nécessaires au développement économique des exploitations agricoles</li> <li>- l'amélioration de la prise en compte des enjeux agricoles dans les projets et opérations d'aménagement et notamment en matière de compensation des impacts sur les exploitations ;</li> <li>- le déploiement des filières économiques agroalimentaires qui assurent une économie productive de biens alimentaires qui participe fortement à l'attractivité du territoire.</li> </ul> <p><b>Le projet participe au soutien aux filières agricoles et agro-alimentaires, aux productions locales, aux circuits courts et au maintien d'une agriculture de proximité.</b></p> <p>» <i>Valoriser l'agriculture péri-urbaine</i>  La valorisation des espaces agricoles dans le tissu urbain et périurbain est encouragée, en particulier dans les secteurs limitrophes des enveloppes urbaines et au sein des agglomérations. Il s'agit de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- préserver les conditions de développement des activités agricoles en permettant l'installation notamment de cultures maraîchères sous abris ;</li> <li>- valoriser les friches agricoles pour permettre l'installation de nouveaux exploitants et faciliter le développement des exploitations déjà en place</li> <li>- préserver les fonctionnalités agricoles des espaces soumis à fortes pressions foncières, des coupures vertes identifiées par le SCoT et des lisières urbaines</li> <li>- protéger les structures paysagères caractéristiques (préservation des haies bocagères notamment) et valoriser les usages de loisirs (pistes cyclables...)</li> </ul> <p><b>Au vu de ces différentes justifications, le projet de création d'un STECAL pour permettre la réalisation d'un site pour l'entreprise Bernard Agriservice (commerce de gros de céréales, de semences et d'aliments...) est compatible avec les orientations du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCOT.</b></p>
--	---

		<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Omniprésence de l'eau : préserver la ressource</b> Au sein de cette orientation du SCOT, les zones humides et la nécessité de leur préservation sont particulièrement mises en avant. Cet objectif est sans lien avec l'objet de la mise en compatibilité du PLUi car le projet n'est pas concerné par la présence de ZH.</li> <li>• <b>Risques : développer des réponses adaptées</b> Cet objectif est sans lien avec l'objet de la mise en compatibilité du PLUi.</li> </ul> <p><b>4- Une éco-métropole garante de la qualité de vie pour tous ces habitants</b> Cette orientation évoque entre autres le renforcement des centralités.</p> <p><b>5- Une organisation des mobilités favorisant l'ouverture à l'international, les connexions entre territoire et la proximité au quotidien</b> Cet objectif est sans lien avec l'objet de la mise en compatibilité du PLUi.</p>
PEAN	PEAN des Vallées de l'Erdre, du Gesvres et du Cens	<p>La commune est concernée par le PEAN mais les deux parcelles concernées par le projet n'ont pas été intégrées dans le PEAN afin d'être en cohérence avec le projet de réalisation d'un site pour la société Bernard Agri service (cf. extrait cartographique ci-dessous).</p> <p style="text-align: center;"><i>Extrait du zonage PLUi</i></p>  <p style="text-align: center;"><i>Source : Arcopole – Outil GEOMAP</i></p>
Schéma de mise en valeur de la mer	Non concerné	
Plan de déplacements urbains	Non concerné	



Programme Local de l'Habitat	PLH de la CCEG	Le Programme Local de l'Habitat définit spécifiquement de grandes orientations en matière d'habitat sans lien avec l'objet de la mise en compatibilité du PLUi.
Dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes	Non concerné	
Plan climat air énergie territorial	PCAET de la CCEG	Démarche en cours d'intégration des objectifs du PCAET dans le PLUi

# PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

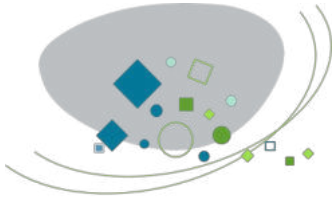
Mise en compatibilité n°1  
du PLUi par Déclaration de  
projet

3 : Annexes



## **Annexes**

- 1. NOTE DE SYNTHÈSE : ASSISTANCE ENVIRONNEMENTALE ANTEA GROUPE**
- 2. DELIBERATION DU 22/09/2021 : PRESCRIPTION DE LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLUI PAR DECLARATION DE PROJET**



EUREDEN



## Rapport

# Site de Notre Dame des Landes (44) – Construction d'entrepôts et silos – Assistance environnementale

Note de synthèse



Rapport n°A115170/version A– 20 janvier 2022

Projet suivi par Lucie CHABOT – 06.74.89.95.66 – lucie.chabot@anteagroup.fr

[www.anteagroup.fr/fr](http://www.anteagroup.fr/fr)



## Fiche signalétique

### Site de Notre Dame des Landes (44) – Construction d'entrepôts et silos – Assistance environnementale Note de synthèse

CLIENT	SITE
<b>EUREDEN</b>	Bernard Agriservice
Zone industrielle de Lanrinou 29800 LANDERNEAU	44130 NOTRE DAME DES LANDES
Paul BACHOWICZ Chargé d'affaires EUREDEN Construction et Maintenance 06.24.55.92.13 Paul.bachowicz@eureden.com	

RAPPORT D'ANTEA GROUP	
Responsable du projet	Lucie CHABOT
Interlocuteur commercial	Marc BAZIN / Hervé TRUPIN
Implantation chargée du suivi du projet	Implantation de Bordeaux 05.57.26.02.80 secretariat.bordeaux-fr@anteagroup.com
Rapport n°	A115170
Version n°	version A
Votre commande et date	du 25 novembre 2021
Projet n°	PDLP210630

	Nom	Fonction	Date
Rédaction	Lucie CHABOT	Ingénieure de projet Dossiers réglementaires	Janvier 2022
Approbation	Marc BAZIN	Responsable de l'Activité Dossiers réglementaires, audit et conseil – Région Grand-Ouest	Janvier 2022

## Suivi des modifications

Indice Version	Date de révision	Nombre de pages	Nombre d’annexes	Objet des modifications

## Sommaire

1. Contexte .....	6
2. Diagnostic zones humides .....	7
2.1. Généralités .....	7
2.2. Caractérisation des zones humides.....	7
2.2.1. Analyse floristique.....	7
2.2.2. Analyse pédologique.....	7
3. Caractérisation des haies existantes .....	14
4. Gestion des eaux pluviales .....	16
4.1. Règles de gestion des eaux pluviales applicables .....	16
4.2. Dimensionnement de l’ouvrage de gestion des eaux pluviales .....	17
5. Analyse paysagère .....	21
5.1. Contexte paysager.....	21
5.2. Insertion paysagère du projet .....	28

### Table des figures

Figure 1 : localisation des sondages pédologiques réalisés le 2 décembre 2021, délimitation de la zone humide et identification des haies (Ouest Am’)	9
Figure 2 : Emprise de la zone humide et plan de masse initial du projet (avant mise en œuvre ERC).	12
Figure 3 : Plan masse modifié du projet.....	13
Figure 4 : Haies de l'aire d'étude.....	15
Figure 5 : Fossés et réseau EP .....	19
Figure 6 : Sens d'écoulement des eaux pluviales et localisation du bassin de stockage .....	20
Figure 7 : Localisation des points de prise de vue depuis l'environnement du site vers l'emplacement du projet (Décembre 2021).....	21
Figure 8 : Localisation des points de vue.....	28
Figure 9 : n°1 vue éloignée depuis la RD16 en direction de l'Ouest - état initial (Crédit photo - Antea Group) .....	29
Figure 10 : vue éloignée du projet depuis la RD16 en direction de l'Ouest – état projeté (Photomontage – Antea Group).....	29
Figure 11 : n°2 vue rapprochée depuis l'entrée des véhicules agricoles - état initial (Crédit photo - Antea Group).....	30
Figure 12 : n°2 vue rapprochée depuis l'entrée des véhicules agricoles - état projeté (Photomontage – Antea Group).....	30
Figure 13 : n°3 vue éloignée depuis la RD16 en direction de l'Est - état initial (Crédit photo - Antea Group) .....	31
Figure 14 : n°3 vue éloignée depuis la RD16 en direction de l'Est - état projeté (Photomontage - Antea Group) .....	31

## Table des tableaux

Tableau 1 : Caractéristiques des sondages pédologiques (Ouest Am’)	10
--	----

## Table des annexes

Annexe I :	Rapport de Ouest’Am
Annexe II :	Plan topographique



## 1. Contexte

Le projet consiste à regrouper en un même site des cellules de stockage de céréales, un bâtiment administratif et un magasin de vente sur un site localisé sur la commune de Notre Dame des Landes.

Le projet est soumis à déclaration selon la nomenclature des ICPE.

La communauté de communes demande des compléments d'information pour instruire le dossier notamment en termes : Diagnostic zones humides (présence ou absence sur le site du projet), caractérisation des haies existantes, principes de gestion des eaux pluviales, insertion paysagère du projet.

EUREDEN a sollicité Antea Group pour l’assister dans l’argumentaire à produire en perspective d’obtenir les autorisations environnementales nécessaires.

La présente note de synthèse permettra d’apporter des éléments de réponses à la communauté de communes qui doit engager une procédure de modification du document d’urbanisme.

## 2. Diagnostic zones humides

La société d’écologues Ouest Am’ a été missionné pour réaliser un diagnostic zone humide sur les parcelles OA110 et OA111 sur lesquelles doit s’implanter le projet.

Le rapport complet de Ouest Am’ est fourni en annexe.

Les principales informations et les conclusions de ce rapport sont reprises ci-après.

### 2.1. Généralités

La définition des zones humides se fait à l’aide de deux critères :

- le critère végétation : une **végétation hygrophile** permet de définir le caractère humide d’une formation végétale. Le critère flore prend en compte la nature des espèces (certaines sont caractéristiques de zones humides) et la surface couverte par ces espèces, ou bien la nature des communautés d’espèces végétales ;
- le critère sol : la délimitation de la zone humide se base sur la présence de **traces d’engorgement permanent ou temporaire du sol** (traces d’hydromorphie) qui déterminent plusieurs types pédologiques caractéristiques.

En application des articles L.214-7-1 et R.211-108 du code de l’environnement, l’arrêté du 24 juin 2008 précise les critères de définition et de délimitation des zones humides. **Ainsi les zones humides sont définies par le caractère alternatif des critères sols et de végétation.**

On entend donc, par zone humide les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d’eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire, ou dont la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l’année.

### 2.2. Caractérisation des zones humides

#### 2.2.1. Analyse floristique

La parcelle prospectée correspond à un semi de Ray-grass d’Italie (*Lolium multiflorum*) qui comprend des espèces adventices annuelles de cultures communes non indicatrices de zone humide.

Le caractère maîtrisé de la végétation sur la parcelle (semi de Ray-grass d’Italie) ne permet pas de déterminer la présence ou non de zone humide suivant le critère floristique.

Précisons néanmoins qu’**aucune espèce protégée ou inscrite sur liste rouge** n’a été identifiée lors du diagnostic.

#### 2.2.2. Analyse pédologique

Vingt-huit sondages de sols ont été effectués, à la tarière à main, jusqu’à 1 m de profondeur, le 2 décembre 2021 (cf. Figure 1).

**Au regard de l’analyse des coupes lithologiques, dix sondages regroupés au nord-ouest de la parcelle présentent des traces d’hydromorphie (oxydation) qui ont été observées dès la surface et qui s’intensifient en profondeur sans horizon**

réductique apparent. Ces sondages caractérisent un sol appartenant à la classe Vb du tableau des classes d'hydromorphie GEPPA, et traduisent la présence d'un sol humide selon la réglementation en vigueur (cf.

Tableau 1).

Ces sondages délimitent ainsi une **zone humide pédologique de 1,57 ha**.

Les autres sondages pédologiques correspondent à des sols de la classe IVc : les traces d'hydromorphie apparaissent à partir de 25 cm à 40 cm de profondeur, puis s'intensifient en profondeur ; ils sont non classés en zone humide selon la réglementation (cf.

Tableau 1).



Figure 1 : localisation des sondages pédologiques réalisés le 2 décembre 2021, délimitation de la zone humide et identification des haies (Qwest Am')



Tableau 1 : Caractéristiques des sondages pédologiques (Ouest Am’)

N° de sondage	DESCRIPTIF						Classement GEPPA	Classement zone humide
	profondeur d'investigation (cm)	texture	oxy.	réd.	remarque	refus		
1	0-35	limono-argileux					IVc	NON
	35-55	limoneux	++					
	55-90	argileux	+++		bariolage			
2	0-25	limono-argileux					IVc	NON
	25-50	limono-argileux	++					
	50-60	argileux	+++		bariolage			
3	0-15	limono-argileux					Vb	OUI
	15-50	limono-argileux	++					
	50-60	argileux	+++		bariolage			
4 et 5	0-40	limono-argileux	++				Vb	OUI
	40-60	argileux	+++		barriolage			
6 et 7	0-40	limono-argileux	++				Vb	OUI
	40-70	argileux	+++		bariolage			
8	0-25	limono-argileux	+		sondage humide peu marqué		Vb	OUI
	25-35	limono-argileux	++					
	35-50	argileux	+++			bariolage		
9 à 12	0-30	limono-argileux					IVc	NON
	30-50	argileux	+++					
13	0-20	limono-argileux	+		sondage humide peu marqué		Vb	OUI
	20-40	limono-argileux	++					
	40-60	argileux	+++			bariolage		

N° de sondage	DESCRIPTIF						Classement GEPPA	Classement zone humide
	profondeur d’investigation (cm)	texture	oxy.	réd.	remarque	refus		
14 à 16	0-15	limono-argileux					Vb	OUI
	15-35	limono-argileux	++					
	35-60	argileux	+++		barriolage			
17	0-30	limono-argileux					IVc	NON
	30-50	argileux	+++		barriolage			
18	0-25	limono-argileux					IVc	NON
	25-50	argileux	+++		barriolage			
19	0-30	limono-argileux					IVc	NON
	30-40	limono-argileux	+++					
	40-50	argileux	+++		barriolage			
20	0-40	limono-argileux					IVc	NON
	40-50	limono-argileux	+					
	50-60	argileux	+++		barriolage			
21 à 25	0-25	limono-argileux					IVc	NON
	25-35	limono-argileux	++					
	35-50	argileux	+++		barriolage			
26	0-40	limono-argileux					IVc	NON
27	0-30	limono-argileux					IVc	NON
	30-50	argileux	++					
28	0-40	limono-argileux					IVc	NON



Figure 2 : Emprise de la zone humide et plan de masse initial du projet (avant mise en œuvre ERC)

La superposition du plan de masse du projet initial avec l’emprise de la zone humide montre un impact d’environ 2 000 m<sup>2</sup> de zone humide.

Dans la perspective d’éviter d’impacter la zone humide, le plan masse du projet a été modifié (cf. Figure 3).

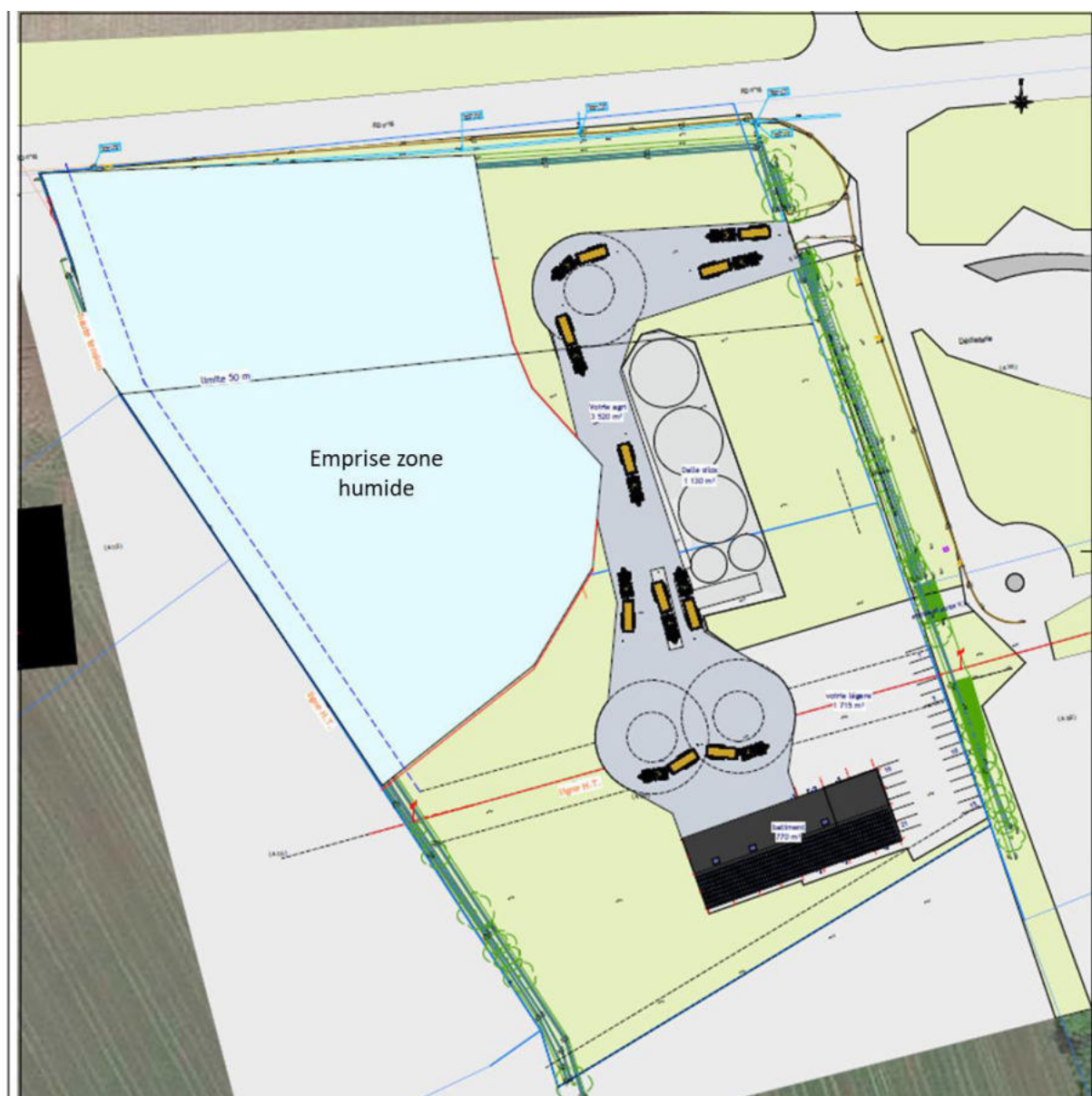


Figure 3 : Plan masse modifié du projet

Dans cette nouvelle configuration, la totalité des emprises des sondages caractéristiques de zones humides a été évitée.

Environ 35 m<sup>2</sup> de zone humide pourraient être impactés par le projet, cette surface n'étant définie que par la limite extrapolée entre 2 sondages, l'un correspondant à une zone humide, inclus dans la surface, l'autre ne correspondant pas à une zone humide, exclus de la surface.

**Le projet modifié n'est par conséquent pas concerné par la rubrique de la nomenclature loi sur l'eau (article R214-1 du code de l'environnement) n°3.3.1.0 relative à l'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation de zone humide (la surface impactée est inférieure au seuil de la déclaration de 100 m<sup>2</sup>).**



### 3. Caractérisation des haies existantes

Les parcelles d’implantation du projet sont en partie bordées par des haies existantes. L’ensemble des haies sera conservé par le projet.

Toutefois afin de s’assurer de l’absence d’enjeux écologiques, un écologue de la société Ouest Am’ a réalisé une visite du site le 2 décembre 2021 dans le but :

- D’identifier les arbres à cavité pouvant constituer des gîtes pour les chiroptères ;
- De rechercher des traces de présence du Grand Capricorne ;
- De caractériser les haies (nature, hauteur, nombre de strates).

Le rapport de Ouest Am’ est joint en annexe. Les conclusions de leurs observations sont reprises dans les paragraphes suivants.

Deux types de haies ont été recensés :

- Les haies arborées multistrates,
- Les haies arbustives.

Les haies arborées multistrates présentent trois strates : arborée, arbustive et herbacée. La strate arborée est constituée de Chêne pédonculé (*Quercus robur*) essentiellement. La strate arbustive est composée d’Aubépine monogyne (*Crataegus monogyna*), de Saule roux (*Salix atrocinerea*), de Prunellier (*Prunus spinosa*), de Genêt (*Cytisus scoparius*) et d’Ajonc d’Europe (*Ulex europaeus*). La strate herbacée se compose de Lierre (*Hedera helix*), de Dactyle aggloméré (*Dactylis glomerata*), de ronces (*Rubus sp.*), de rosiers (*Rosa sp.*) et de Germandrée scorodoine (*Teucrium scorodonia*).

La haie arbustive à l’ouest correspond à une formation linéaire de jeunes Chênes pédonculés, qui constituent l’essentiel des essences de la haie. Le Saule roux (*Salix atrocinerea*), le Genêt (*Cytisus scoparius*) l’Ajonc d’Europe (*Ulex europaeus*), la Fougère aigle (*Pteridium aquilinum*) et la Morelle douce-amère (*Solanum dulcamara*) ont également été notés.

Au nord, la haie arbustive correspond à une jeune plantation de Chêne pédonculé (*Quercus robur*), de Châtaignier (*Castanea sativa*), de Charme (*Carpinus betulus*), de Noisetier (*Corylus avellana*), d’Érable champêtre (*Acer campestre*) et d’Olivier (*Olea sp.*). De l’Ajonc et des ronces ont également été observés.

**Aucune espèce végétale protégée ou inscrite sur liste rouge n’a été identifiée.**

Les haies sont localisées sur la Figure 1 et illustrées à la Figure 4



Haie arbustive à l'ouest

Haie arbustive au nord



Figure 4 : Haies de l'aire d'étude

L'ensemble des arbres a été inspecté.

**Aucun arbre à Grand Capricorne n'a été observé sur l'aire d'étude.**

De même **aucun arbre à cavité pouvant constituer un gîte pour les chiroptères n'a été identifié.**

**Les haies présentes aux abords des parcelles d'implantation du projet ne présentent pas d'enjeu écologique majeur.**

## 4. Gestion des eaux pluviales

Le projet va entraîner une imperméabilisation des sols sur environ 7 135 m<sup>2</sup> répartis comme suit :

- Voirie pour engins agricole : 3 520 m<sup>2</sup>
- Voirie légère : 1 715 m<sup>2</sup>
- Zone silos : 1 130 m<sup>2</sup>
- Bâtiment : 770 m<sup>2</sup>

Cette imperméabilisation nécessite la mise en œuvre d'un ouvrage de gestion des eaux pluviales.

Le dimensionnement de cet ouvrage est présenté ci-après.

### 4.1. Règles de gestion des eaux pluviales applicables

Les documents d'urbanismes peuvent donner des indications sur les règles à appliquer pour dimensionner les ouvrages de gestion des eaux pluviales en fonction du zonage défini par ces mêmes documents.

La note de gestion des eaux pluviales du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de Communes Erdre et Gesvres donne des prescriptions pour le dimensionnement des ouvrages de régulation des eaux pluviales. Ces prescriptions ne concernent que les projets localisés en secteur urbain. La note de gestion des eaux pluviales n'est donc pas applicable au projet d'Eureden qui se trouve en secteur agricole.

Toutefois le règlement de la zone A, indique :

#### Assainissement - Eaux pluviales

Les constructions devront se conformer aux dispositions du zonage d'assainissement en vigueur, annexé au PLUi.

Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, sont privilégiées, sauf en cas d'impossibilité technico-économique.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain :

- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ;
- Les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.



En application du règlement ; la gestion des eaux pluviales du projet sera réalisée par un bassin de collecte et de régulation des eaux de ruissellement avec un rejet dans le réseau communal existant.

Le règlement ne donne aucune indication en ce qui concerne les règles de dimensionnement de l'ouvrage de régulation des eaux pluviales. Par conséquent, le dimensionnement proposé sera réalisé selon la méthode la plus couramment utilisée, à savoir, la méthode des pluies avec un temps de retour de pluie décennal.

De plus le SAGE Estuaire de la Loire applicable sur la commune de Notre Dame des Landes précise dans son article 12 que tous projets doivent respecter un débit de fuite de 3l/s/ha pour une pluie d'occurrence décennale.

**Article 12 – Règles spécifiques concernant la gestion des eaux pluviales** (en lien avec les dispositions QE 7 et I 12 du PAGD)

Les aménagements, projets, etc. visés aux articles L.214-1 et L.511-1 du code de l'environnement auront pour objectif de respecter un débit de fuite de 3 l/s/ha pour une pluie d'occurrence décennale. En aucun cas ce débit de fuite ne pourra être supérieur à 5 l/s/ha.

Dans les secteurs où le risque inondation est particulièrement avéré (secteur où un PPRI est prescrit, zones où l'on possède une vision historique d'épisodes de crues importantes), les projets visés aux articles suscités devront être dimensionnés sur une pluie d'occurrence centennale.

Enfin, tout nouveau projet d'aménagement (également visés aux articles suscités) devra satisfaire aux objectifs de gestion des eaux pluviales à l'échelle du bassin versant si ces derniers ont été définis en application de la disposition CO3 du PAGD (Discussion entre les collectivités sur les enjeux propres à chaque bassin versant).

## 4.2. Dimensionnement de l'ouvrage de gestion des eaux pluviales

L'ouvrage de régulation des eaux pluviales du projet est dimensionné selon la méthode des pluies pour une pluie d'occurrence décennale à partir des données suivantes :

- Données climatologiques de la station de Nantes – Bouguenais (période statistique 1982 - 2016) située à environ 25 km du projet et à une altitude de 26 m.
- Coefficients de Montana pour des pluies de durée de 6 minutes à 1 heure avec  $a = 3,988$  et  $b = 0,537$
- Coefficient de Montana pour des pluies de durée de 1 heure à 6 heure avec  $a = 10,946$  et  $b = 0,789$

Si on considère uniquement les surfaces imperméabilisées par le projet (7 135 m<sup>2</sup>) le volume du bassin nécessaire pour stocker les eaux pluviales est de 226 m<sup>3</sup> avec un débit de fuite de 3l/s/ha.

Toutefois au regard de la topographie (cf. plan topographique en annexe), les terrains présentent une légère pente vers l'Est, une partie des eaux de ruissellement des espaces naturels pourra être interceptée par le projet (cf. Figure 6).

Ainsi la surface du bassin versant qui sera collecté par le bassin d'eaux pluviales est évaluée à 24 255 m<sup>2</sup> répartis comme suit :

- 7 135 m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée (coefficient de ruissellement : 1)



- 17 120 m<sup>2</sup> de surface végétalisée (coefficient de ruissellement : 0,2)

Avec la prise en compte des eaux de ruissellement des surfaces végétalisées restantes, le volume du bassin de gestion des eaux pluviales est de 267 m<sup>3</sup> avec un débit de fuite de 3l/s/ha.

A noter :

A l'Est de la zone des silos, les eaux de ruissellement sur les surfaces enherbées rejoindront directement le fossé existant.

De même on considère que les eaux pluviales qui ruissellent au droit de la parcelle située au sud du projet, rejoindront le fossé existant en limite parcellaire (à l'Est) ou que compte tenu de la distance elles s'infiltreront avant d'être interceptées par le projet. (cf. Figure 5).

**Le volume du bassin de gestion des eaux pluviales retenu pour le projet est donc de 267 m<sup>3</sup> minimum.**

Le volume de ce bassin pourra être, le cas échéant, augmenté du volume de gestion des eaux d'extinction d'incendie.

La localisation de principe du bassin de régulation est orientée par la topographie actuelle et est précisée sur la Figure 6.

Au regard de la topographie des terrains, nous proposons d'implanter le bassin au nord-est de la parcelle (cf. Figure 6). Cet emplacement permettra également le raccordement au réseau d'eaux pluviales existant le long de la route départementale (cf. Figure 5).



Figure 5 : Fossés et réseau EP



Figure 6 : Sens d'écoulement des eaux pluviales et localisation du bassin de stockage

#### Remarques :

Le rejet des eaux pluviales sera effectué dans le réseau communal existant et non directement dans le milieu naturel. En conséquence **le projet n'est pas concerné par la rubrique 2.1.5.0**, relative au rejet d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol. Il devra néanmoins faire l'objet d'une convention de rejet avec le concessionnaire du réseau communal.



## 5. Analyse paysagère

Afin d'évaluer l'impact paysager du projet, relatif notamment aux éléments de grande hauteur, une analyse paysagère et une approche de l'impact du projet par photomontage ont été réalisées par Antea Group en décembre 2021 et janvier 2022.

### 5.1. Contexte paysager

Le projet s'insère dans un paysage agricole qui présente une topographie relativement plane.

Les perspectives de vue depuis l'environnement du site vers l'emplacement du projet, font l'objet du reportage photographique présenté sur les pages suivantes.

La localisation des prises de vue sont indiquées sur la figure suivante.



Figure 7 : Localisation des points de prise de vue depuis l'environnement du site vers l'emplacement du projet (Décembre 2021)



(1) Vue depuis la RD16 en direction de l'Ouest – le site n'est pas identifiable



(2) Vue depuis la RD16 en direction de l'Ouest – zone d'entrée du site



(3) Vue depuis la RD16 en direction de l'Est



(4) Vue depuis la RD16 en direction de l'Est – Lieu-dit La Primais





(5) Vue depuis l'habitation la plus proche (à environ 135 m au nord)  
*La présence des arbres limite la distinction visuelle du site à l'horizon*



(6) Vue depuis le lieu-dit La Primais – Ferme Leloup Arnaud  
*Le site du projet est difficilement identifiable à l'horizon*



(7) Vue depuis la future entrée de la voie engins agricoles



(7 Bis) Vue depuis la future entrée de la voie engins agricoles – en direction du nord du site





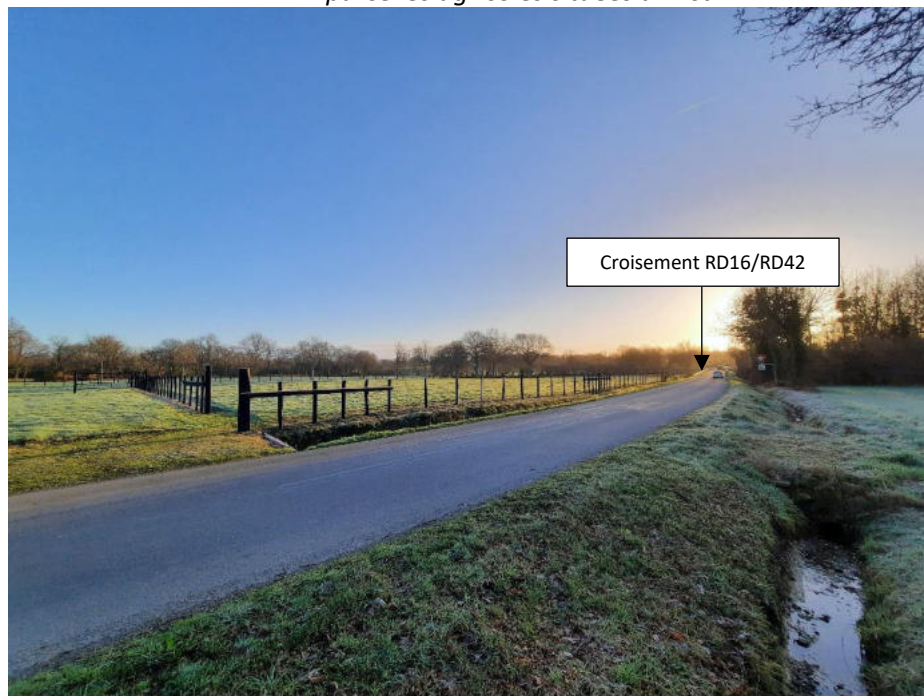
(7 ter ) Vue depuis la future entrée de la voie engins agricoles – en direction du sud du site



(8) Vue depuis le rond-point de la déchetterie – futur accès véhicules légers



(9) Vue depuis la RD42 en direction de l'Est  
*Les abords arborés de la RD16 empêchent toute visibilité lointaine des parcelles agricoles situées à l'Est*



(10) Vue depuis le chemin Sainte Anne du Fouan en direction du Nord-Est  
*Le site n'est pas identifiable du fait de la présence de haies arborées entre les différentes parcelles agricoles*





Les photographies prises dans les environs du site montrent que

- Au droit des habitations les plus proches, la présence de haies arborées limite fortement la visibilité du site ;
- la route départementale RD16 constitue le principale axe de visibilité du projet aux abords du site.

En effet, la présence d’une couverture végétale arborée en bordure de route, entre les différentes parcelles agricoles ou aux abords des habitations limite fortement la perception du site du projet.

Précisons que les photographies ont été prises en période hivernale, avec des arbres nus, le site du projet sera donc moins visible aux beaux jours, en présence de feuillage.

**Le paysage constitue un enjeu modéré pour le projet.**

## 5.2. Insertion paysagère du projet

Afin d’évaluer l’impact paysager de l’implantation des silos (il s’agit du plan masse modifié suite à l’intégration de l’évitement des sondages caractéristiques de zones humides), des insertions paysagères du projet (photomontage) ont été réalisées à partir des prises de vue suivantes :

- Vue n°1 : vue éloignée du projet depuis la RD16 en direction de l’Ouest
- Vue n°2 : vue rapprochée du projet depuis l’entrée des véhicules agricoles
- Vue n°3 : vue éloignée du projet depuis la RD16 en direction de l’Est

La localisation des points de vue est indiquée sur la figure suivante.

Les vues avant et après intégration du projet sont présentées sur les pages suivantes.



**Figure 8 : Localisation des points de vue**

**Vue n°1 : vue éloignée du projet depuis la RD16 en direction de l'Ouest**



**Figure 9 : n°1 vue éloignée depuis la RD16 en direction de l'Ouest - état initial (Crédit photo - Antea Group)**



**Figure 10 : vue éloignée du projet depuis la RD16 en direction de l'Ouest – état projeté (Photomontage – Antea Group)**



**Vue n°2 : vue rapprochée depuis l'entrée des véhicules agricoles**



**Figure 11 : n°2 vue rapprochée depuis l'entrée des véhicules agricoles - état initial (Crédit photo - Antea Group)**



**Figure 12 : n°2 vue rapprochée depuis l'entrée des véhicules agricoles - état projeté (Photomontage – Antea Group)**

**Vue n°2 : vue rapprochée depuis l'entrée des véhicules agricoles**



Figure 13 : n°3 vue éloignée depuis la RD16 en direction de l'Est - état initial (Crédit photo - Antea Group)



Figure 14 : n°3 vue éloignée depuis la RD16 en direction de l'Est - état projeté (Photomontage - Antea Group)



Les photomontages montrent que depuis la RD16, les silos sont visibles dans les deux sens de circulation. Toutefois dans le sens Est-Ouest (vue n°1), la perception des installations sera limitée grâce à la présence d’arbres de grande hauteur en limite du site. Ces arbres constitueront dès la pousse des feuilles un écran visuel naturel.

Dans le sens Ouest-Est (vue n°3), la végétation en limite parcellaire est moins développée et masque partiellement les silos. En période hivernale, le bâtiment d’exploitation est visible en second plan. Pour intégrer au mieux le bâtiment dans son environnement, un bardage vert sera utilisé. Cette visibilité sera fortement réduite lorsque les arbres présents le long de la route départementale retrouveront leur feuillage.

En conclusion, compte tenu de la topographie relativement plane dans le secteur et de la présence d’éléments de grande hauteur, les installations projetées seront visibles depuis la RD16, aux abords du site. Néanmoins les haies et les arbres présents le long de la RD16 ainsi qu’en limite du site réduiront la perception des installations dès le printemps avec le développement des feuilles.

Précisons que la RD16 constitue l’axe de visibilité principale du projet et que par conséquent, la perception des installations sera également diminuée par le mouvement et la vitesse de circulation des automobilistes.

**L’impact du projet sur le paysage est considéré comme faible à modéré suivant la période de l’année.**



# ANNEXES

Annexe I : Rapport de Ouest’Am

Annexe II : Plan topographique



## Annexe I : **Rapport de Ouest’Am**



**Diagnostic zones humides  
Caractérisation des haies  
Recherche du Grand Capricorne  
Notre-Dame-des-Landes (44)  
Parcelles OA110 et OA111**

**RENNES (siège social)**

Parc d'activités d'Apigné  
1 rue des Cormiers - BP 95101  
35651 LE RHEU Cedex  
Tél. : 02 99 14 55 70  
Fax : 02 99 14 55 67  
[rennes@ouestam.fr](mailto:rennes@ouestam.fr)

**NANTES**

Le Sillon de Bretagne  
8, avenue des Thébaudières  
44800 SAINT-HERBLAIN  
Tél. : 02 40 94 92 40  
Fax : 02 40 63 03 93  
[nantes@ouestam.fr](mailto:nantes@ouestam.fr)

**EXPERTISE ZONES HUMIDES**

**DÉCEMBRE 2021**



**Ouest am**

L'intelligence collective au service des territoires

**Ce document a été réalisé par :**

Vincent VOELTZEL – Écologue, coordination, relecture

Élise GHESQUIÈRE – Botaniste phytosociologue, rédaction

## SOMMAIRE

---

SOMMAIRE .....	1
FIGURES.....	1
TABLEAUX.....	1
<b>1. PREAMBULE .....</b>	<b>2</b>
<b>2. METHODE.....</b>	<b>3</b>
<b>2.1 DEFINITION D'UNE ZONE HUMIDE .....</b>	<b>3</b>
2.1.1 Critère pédologique .....	3
2.1.2 Critère floristique .....	4
2.1.3 Flore patrimoniale .....	4
<b>2.2 CARACTERISATION DES HAIES .....</b>	<b>5</b>
<b>2.3 INVENTAIRE DES ARBRES A GRAND CAPRICORNE.....</b>	<b>5</b>
<b>3. RESULTATS .....</b>	<b>6</b>
<b>3.1 CARACTERISATION DES ZONES HUMIDES.....</b>	<b>7</b>
3.1.1 Analyse floristique .....	7
3.1.2 Analyse pédologique.....	7
<b>3.2 CARACTERISATION DES HAIES .....</b>	<b>11</b>
<b>3.3 INVENTAIRE DES ARBRES A GRAND CAPRICORNE.....</b>	<b>11</b>
<b>4. CONCLUSION .....</b>	<b>13</b>

## FIGURES

---

Figure 1 : localisation de la zone d'étude .....	2
Figure 2 : tableau GEPPA pour la caractérisation des zones humides .....	4
Figure 3 : carte des zones humides .....	6
Figure 4 : parcelle prospectée .....	7
Figure 5 : profil du sondage 6, longueur 70 cm.....	8
Figure 7 : haies de l'aire d'étude .....	12

## TABLEAUX

---

Tableau 1 : date d'inventaire et intervenant.....	3
Tableau 2 : caractéristiques des sondages pédologiques .....	9



## 1. PREAMBULE

L'objet de l'étude est la délimitation des zones humides, la caractérisation des haies et l'inventaire des arbres à Grand Capricorne sur les parcelles OA110 et OA111, sur la commune de Notre-Dame-des-Landes, en Loire-Atlantique. L'aire d'étude représente une superficie d'environ 3 ha.

La définition des zones humides est basée sur les critères floristiques et pédologiques, conformément à la loi n° 2019-773 du 24 juillet 2019 portant création de l'Office français de la biodiversité, modifiant les missions des fédérations des chasseurs et renforçant la police de l'environnement. Ainsi on entend par zone humide les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire, ou dont la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année.



Figure 1 : localisation de la zone d'étude

## 2. METHODE

La zone d'étude a été prospectée le 2 décembre 2021.

**Tableau 1 : date d'inventaire et intervenant**

Date	Intervenant	Objet d'étude
02/12/2021	Élise Ghesquière	Inventaire des zones humides (flore et pédologie) Caractérisation des haies Inventaire des arbres à Grand Capricorne

### 2.1 DÉFINITION D'UNE ZONE HUMIDE

La définition des zones humides se fait à l'aide de deux critères :

- le critère végétation : une **végétation hygrophile** permet de définir le caractère humide d'une formation végétale. Le critère flore prend en compte la nature des espèces (certaines sont caractéristiques de zones humides) et la surface couverte par ces espèces, ou bien la nature des communautés d'espèces végétales ;
- le critère sol : la délimitation de la zone humide se base sur la présence de **traces d'engorgement permanent ou temporaire du sol** (traces d'hydromorphie) qui déterminent plusieurs types pédologiques caractéristiques.

Deux arrêtés, parus successivement le 24 juin 2008 et le 1<sup>er</sup> octobre 2009 en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du Code de l'environnement, viennent appuyer la méthodologie à employer pour définir ces zones humides. La circulaire du 18/01/2010 précise la méthodologie à employer concernant la délimitation des zones humides.

Suite à la loi du 24 juillet 2019, portant création de l'Office français de la biodiversité, les zones humides sont de nouveau définies par le caractère alternatif des critères de sols et de végétation. Il rend caduque l'arrêt du Conseil d'État du 22 février 2017.

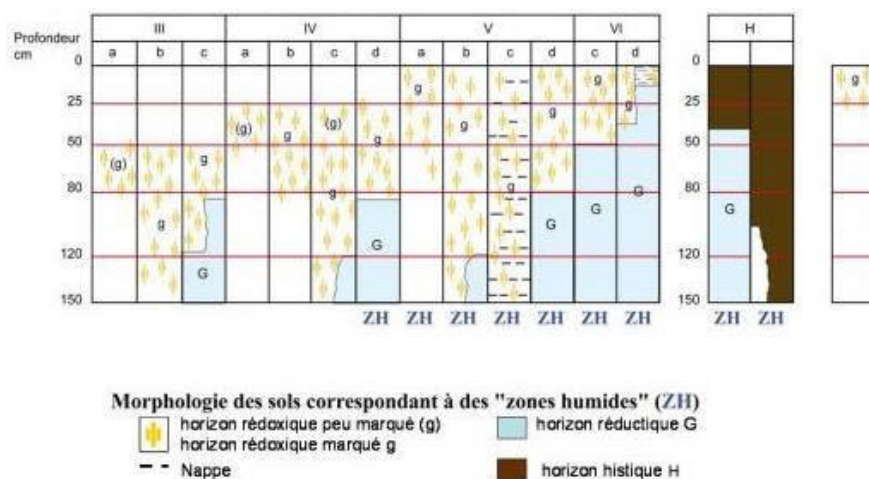
On entend par zone humide les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire, ou dont la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année.

#### 2.1.1 CRITERE PEDOLOGIQUE

La délimitation des zones humides selon le critère pédologique est basée sur une série de sondages réalisée à l'aide d'une tarière ( $\varnothing$  50 mm, profondeur maximale d'investigation 120 cm), avec caractérisation d'éventuels horizons hydromorphes (présences de traces d'oxydo-réduction, décoloration, engorgement, etc.). L'ensemble de la zone d'étude a été investigué et chaque point de sondage a été géolocalisé.

Les traces d'hydromorphie et la profondeur d'apparition de ces traces d'hydromorphie sont recherchées afin de caractériser la morphologie des sols selon les critères exposés dans le tableau 2.

De façon synthétique, dans la très grande majorité des cas, Une zone humide est caractérisée par un sondage pédologique d'une profondeur supérieure à 50 cm (si le refus intervient avant, le sol n'est pas humide) avec des traces d'hydromorphie apparaissent dans les 25 premiers centimètres et s'intensifiant en profondeur.



D'après les classes d'hydromorphie du Groupe d'Etude des problèmes de Pédologie Appliquée (GEPPA, 1981)

Figure 2 : tableau GEPPA pour la caractérisation des zones humides

### 2.1.2 CRITERE FLORISTIQUE

Une zone est considérée humide selon le critère floristique si elle est dominée par les espèces hygrophiles ou si la végétation (habitat CORINE biotopes ou syntaxon) est caractéristique de zone humide. Ces éléments sont listés dans l'arrêté du 24 juin 2008 et du 1er octobre 2009.

Une végétation correspond à une communauté végétale. Elle est déterminée classiquement par la méthode de la phytosociologie sigmatiste qui consiste à inventorier l'intégralité de la flore dans des secteurs homogènes et à attribuer des coefficients d'abondance-dominance à chacune des espèces en fonction de leur recouvrement par le biais d'un relevé phytosociologique.

L'étude de ce relevé permet de déterminer à quel syntaxon la végétation est rattachée.

Certains milieux étant perturbés (friches, cultures, prairies artificielles...), les relevés de type phytosociologique ne peuvent pas être employés sur ces zones. Dans ce cas, un simple relevé en présence absence des espèces présentes est réalisé.

Une fois la communauté végétale déterminée par la méthode phytosociologique, un rattachement à la nomenclature CORINE biotopes peut être effectué. C'est cette nomenclature qui est utilisée pour représenter les végétations dans un cadre réglementaire et utilisée dans les cartographies.

Pour les habitats anthropiques où la méthode phytosociologique ne peut être appliquée, un rattachement direct avec la nomenclature CORINE biotopes est effectué.

La réglementation définit des habitats strictement indicateurs de zone humide ou bien pro parte, c'est-à-dire partiellement indicateurs de zone humide. Dans ce cas, certaines formes de végétation incluses dans un code peuvent être indicatrices de zone humide et d'autres non. Il faut alors observer la dominance des espèces caractéristiques de zone humide pour classer l'habitat en zone humide.

### 2.1.3 FLORE PATRIMONIALE

Les espèces **protégées, inscrites sur liste rouge ou déterminantes ZNIEFF** sont géolocalisées.

Les noms des espèces végétales utilisés respectent la nomenclature TAXREF v14.0, le référentiel taxonomique national élaboré et diffusé par le Muséum national d'histoire naturelle.

## 2.2 CARACTÉRISATION DES HAIES

---

Les haies sont caractérisées selon deux types :

- les haies arborées multistrates. Elles présentent trois strates (arborée, arbustive, herbacée) et une largeur importante. Elles sont globalement continues. Elles possèdent en général de vieux arbres ;
- les haies arbustives. Ces haies sont composées d'une à deux strates (arbustive, herbacée) ;

## 2.3 INVENTAIRE DES ARBRES À GRAND CAPRICORNE

---

Le Grand Capricorne a été recherché à partir de l'observation des trous d'émergence dans les chênes.



### 3. RESULTATS



Figure 3 : carte des zones humides



Figure 4 : parcelle prospectée

## 3.1 CARACTÉRISATION DES ZONES HUMIDES

### 3.1.1 ANALYSE FLORISTIQUE

La parcelle prospectée étant un semi de Ray-grass d'Italie (*Lolium multiflorum*), le critère floristique n'est pas applicable. Le cortège floristique est constitué d'espèces adventices annuelles de cultures, communes, et non indicatrices de zone humide : *Chenopodium album*, *Poa annua*, *Senecio vulgare*, *Trifolium* sp.

**Aucune espèce protégée ou inscrite sur liste rouge n'a été identifiée lors du diagnostic.**

### 3.1.2 ANALYSE PEDOLOGIQUE

**Vingt-huit sondages** ont été effectués, à la tarière à main, le 2 décembre 2021. **Dix sondages sont indicateurs de zones humides selon la réglementation** : des traces d'hydromorphie (oxydation) ont été observées dès la surface et s'intensifient en profondeur sans horizon réductique apparent (figure 5). Ils caractérisent un sol appartenant à la classe Vb du tableau des classes d'hydromorphie GEPPA. Cette classe correspond à un sol humide selon la réglementation en vigueur.

**Ces sondages délimitent ainsi une zone humide pédologique de 1,57 ha.**

Les autres sondages pédologiques indiquent la présence de sols de la classe IVc : les traces d'hydromorphie apparaissent à partir de 25 cm à 40 cm de profondeur, puis s'intensifient en profondeur. Cette classe ne correspond pas à un sol humide selon la réglementation.





horizon hydromorphe limono-argileux (sondage 6) 0 cm-15 cm



horizon hydromorphe limono-argileux (sondage 6) 15 cm-30 cm



horizon hydromorphe argileux (sondage 6) 30 cm-50 cm



horizon hydromorphe -argileux (sondage 6) 50 cm-70 cm



Figure 5 : profil du sondage 6, longueur 70 cm

L'ensemble des caractéristiques des sondages est présenté dans le Tableau 2.

Tableau 2 : caractéristiques des sondages pédologiques

N° de sondage	DESCRIPTIF						Classement GEPPA	Classement zone humide
	profondeur d'investigation (cm)	texture	oxy.	réd.	remarque	refus		
1	0-35	limono-argileux					IVc	NON
	35-55	limoneux	++					
	55-90	argileux	+++		bariolage			
2	0-25	limono-argileux					IVc	NON
	25-50	limono-argileux	++					
	50-60	argileux	+++		bariolage			
3	0-15	limono-argileux					Vb	OUI
	15-50	limono-argileux	++					
	50-60	argileux	+++		bariolage			
4 et 5	0-40	limono-argileux	++				Vb	OUI
	40-60	argileux	+++		barriolage			
6 et 7	0-40	limono-argileux	++				Vb	OUI
	40-70	argileux	+++		bariolage			
8	0-25	limono-argileux	+		sondage humide peu marqué		Vb	OUI
	25-35	limono-argileux	++					
	35-50	argileux	+++		bariolage			
9 à 12	0-30	limono-argileux					IVc	NON
	30-50	argileux	+++					
13	0-20	limono-argileux	+		sondage humide peu marqué		Vb	OUI
	20-40	limono-argileux	++					
	40-60	argileux	+++		bariolage			



N° de sondage	DESCRIPTIF						Classement GEPPA	Classement zone humide
	profondeur d'investigation (cm)	texture	oxy.	réd.	remarque	refus		
14 à 16	0-15	limono-argileux					Vb	OUI
	15-35	limono-argileux	++					
	35-60	argileux	+++		barriolage			
17	0-30	limono-argileux					IVc	NON
	30-50	argileux	+++		barriolage			
18	0-25	limono-argileux					IVc	NON
	25-50	argileux	+++		barriolage			
19	0-30	limono-argileux					IVc	NON
	30-40	limono-argileux	+++					
	40-50	argileux	+++		barriolage			
20	0-40	limono-argileux					IVc	NON
	40-50	limono-argileux	+					
	50-60	argileux	+++		barriolage			
21 à 25	0-25	limono-argileux					IVc	NON
	25-35	limono-argileux	++					
	35-50	argileux	+++		barriolage			
26	0-40	limono-argileux					IVc	NON
27	0-30	limono-argileux					IVc	NON
	30-50	argileux	++					
28	0-40	limono-argileux					IVc	NON

### 3.2 CARACTÉRISATION DES HAIES

---

Deux types de haies ont été recensés :

- les haies arborées multistrates. ;
- les haies arbustives.

Les haies arborées multistrates présentent trois strates : arborée, arbustive et herbacée. La strate arborée est constituée de Chêne pédonculé (*Quercus robur*) essentiellement. La strate arbustive est composée d'Aubépine monogyne (*Crataegus monogyna*), de Saule roux (*Salix atrocinerea*), de Prunellier (*Prunus spinosa*), de Genêt (*Cytisus scoparius*) et d'Ajonc d'Europe (*Ulex europaeus*). La strate herbacée se compose de Lierre (*Hedera helix*), de Dactyle aggloméré (*Dactylis glomerata*), de ronces (*Rubus* sp.), de rosiers (*Rosa* sp.) et de Germandrée scorodaine (*Teucrium scorodonia*).

La haie arbustive à l'ouest correspond à une formation linéaire de jeunes Chênes pédonculés, qui constituent l'essentiel des essences de la haie. Le Saule roux (*Salix atrocinerea*), le Genêt (*Cytisus scoparius*) l'Ajonc d'Europe (*Ulex europaeus*), la Fougère aigle (*Pteridium aquilinum*) et la Morelle douce-amère (*Solanum dulcamara*) ont également été notés.

Au nord, la haie arbustive correspond à une jeune plantation de Chêne pédonculé (*Quercus robur*), de Châtaignier (*Castanea sativa*), de Charme (*Carpinus betulus*), de Noisetier (*Corylus avellana*), d'Érable champêtre (*Acer campestre*) et d'Olivier (*Olea* sp.). De l'Ajonc et des ronces ont également été observés.

### 3.3 INVENTAIRE DES ARBRES À GRAND CAPRICORNE

---

L'ensemble des arbres a été inspecté. Aucun arbre à Grand Capricorne n'a été observé sur l'aire d'étude.



**Haie arbustive à l'ouest**



**Haie arbustive au nord**



**Haie arborée multistrate**

**Figure 6 : haies de l'aire d'étude**

## 4. CONCLUSION

---

Une zone humide de 1,57 ha a été observée au sud sur l'aire d'étude.

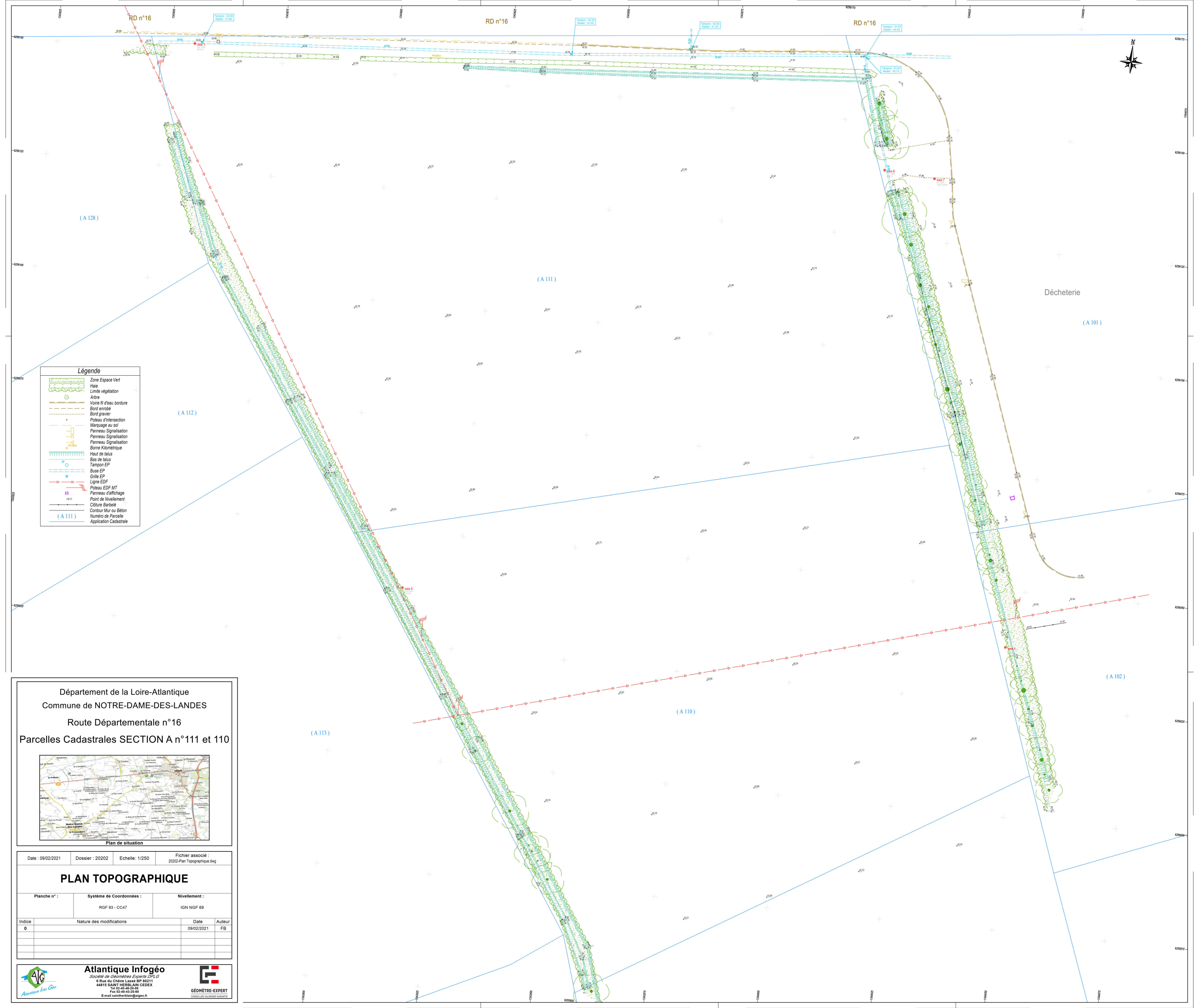
Aucune espèce végétale protégée ou inscrite sur liste rouge n'a été identifiée.

Aucun arbre à Grand Capricorne n'a été observé.



## Annexe II : **Plan topographique**





**Légende**

- Zone Espace Vert
- Haie
- Limite végétation
- Arbre
- Voie fil d'eau bordure
- Bord enrobé
- Bord gravier
- Poteau d'intersection
- Marquage au sol
- Panneau Signalisation
- Panneau Signalisation
- Panneau Signalisation
- Borne Kilométrique
- Haut de talus
- Bas de talus
- Tampon EP
- Buse EP
- Grille EP
- Ligne EDF
- Poteau EDF MT
- Panneau d'affichage
- Point de Nivellement
- Clôture Barrière
- Contour Mur ou Béton
- Numéro de Parcelle
- Application Cadastre

Département de la Loire-Atlantique  
Commune de NOTRE-DAME-DES-LANDES  
Route Départementale n°16  
Parcelles Cadastre SECTION A n°111 et 110

Plan de situation

Date : 09/02/2021	Dossier : 20202	Echelle: 1/250	Fichier associé : 20202-Plan Topographique.dwg
<b>PLAN TOPOGRAPHIQUE</b>			
Planche n° :	Système de Coordonnées :	Nivellement :	
	RGF 93 - CC47	IGN NGF 69	
Indice	Nature des modifications	Date	Auteur
0		09/02/2021	FB

**Atlantique Infogéo**  
Société de Géomètres Experts DPLG  
6 Rue du Chêne Lasse BP 80211  
44115 SAINT HERBLAIN CEDEX  
Tel 02-40-46-25-66  
Fax 02-40-46-25-68  
E-mail saintherblain@infogeo.fr

**GÉOMÈTRE-EXPERT**  
CONSEILLER VALÉRIEN GARANTIS



Le mercredi 22 septembre 2021 à 19 h 00, les membres du Conseil de la Communauté de Communes se sont réunis à la salle Cassiopée à Notre-Dame-des-Landes, en session ordinaire, sur convocation de Monsieur le Président en date du 16 septembre 2021, sous la Présidence de Monsieur Yvon LERAT.

**Membres présents :**

EUZENAT Philippe, LABARRE Claude, BIDET Stéphanie, OUVRARD François, LAUNAY Hélène, LE PISSART Claudine, THIBAUD Dominique, JOUTARD Jean Pierre, CHARTIER Isabelle, PINEL Patrice, ALLAIS Didier, DAUVÉ Yves, LE RIBOTER Christine, GUERON Lydie, LEFEUVRE Sylvain, BARÈS Xavier, NAUD Jean-Paul, PROVOST Isabelle, BESNIER Jean Luc, PABOIS Chrystophe, NOURRY Barbara, MAINGUET Karine, CHARRIER Jean-François, ROGER Jean Louis, NIESCIEREWICZ Valérie, HENRY Jean-Yves, GUILLEMIN Laurence, VEYRAND Bruno, ROYER Alain, RINCE Claude, LERAT Yvon, DRION Elisa, CHEVALIER Christine, RENOUX Emmanuel, JAMIS Pierre-Jean, PLONÉIS MÉNAGER Sandrine, LAMIABLE Patrick, DARROUZES Didier.

**Pouvoirs :**

PERRAY Mikael pouvoir à LABARRE Claude,  
RIVIERE Magali pouvoir à BESNIER Jean-Luc,  
BOISLEVE Frédéric pouvoir à MAINGUET Karine,  
GAILLARD Anne-Marie pouvoir à NIESCIEREWICZ Valérie.

**Absents - Excusés :** DEFONTAINE Claudia, BERAGNE Maité, BOQUIEN Denys.

**Assistants :** GARNIER Dominique-DGS – HOTTIN Françoise-DGA – MENARD Philippe- Directeur de l'Aménagement de l'Espace – Olivier MENTEC – Directeur du développement économique – BERTHELOT Mélissa- direction générale.

**Secrétaire de séance :** Lydie GUERON.

<i>Nombre de membres :</i>
<i>En exercice 45 titulaires</i>
<i>Présents 38 titulaires</i>
<i>Votants 42</i>

**PRESCRIPTION DE LA DECLARATION DE PROJET VALANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLUI D'ERDRE ET GESVRES \_ CREATION D'UN STECAL SUR LE SITE DE « LA PRIMAIS » A NOTRE-DAME-DES-LANDES**

Monsieur le Vice-président en charge de la compétence urbanisme rappelle au Conseil Communautaire qu'historiquement, la société Bernard Agriservice, entreprise de négoce de céréales, était implantée sur trois sites du territoire d'Erdre et Gesvres (FAY-DE-BRETAGNE, HERIC et VIGNEUX-DE-BRETAGNE). Depuis quelques années, elle envisage de regrouper ces trois sites en un seul. La collectivité a ainsi proposé un regroupement au lieu-dit « La Primaïs » sur la commune de NOTRE-DAME-DES-LANDES afin de maintenir cette entreprise, sur le territoire intercommunal au plus près des agriculteurs adhérents, à équidistance des trois sites initiaux.

Le projet consiste en la création d'un site de stockage et de distribution de céréales, de semences et d'aliments pour le bétail, animaux d'élevage et de basse-cours et nécessite plusieurs aménagements du site de « La Primaïs » :

- la construction d'un bâtiment de stockage des céréales et de bureaux (superficie totale de 890,40m<sup>2</sup>) ;
- la mise en place de silos (système d'élévation) ;
- la réalisation d'un bassin de rétention et l'aménagement de stationnements.

Ce projet d'aménagement est d'intérêt général car il permet notamment de pérenniser l'activité agricole sur le territoire et de participer à la réalisation des objectifs de développement économique.



De plus, le projet permettra également de libérer le site actuel de Bernard Agriservice à Fay-de-Bretagne, site qui relève de l'intérêt général au vu de sa localisation centrale déterminante pour l'aménagement du bourg mais aussi pour des raisons de sécurité et de santé publique (poussières, ...). Il s'agit ici de libérer un site de renouvellement urbain pour lequel différentes études ont été menées par la collectivité afin de permettre une opération d'aménagement et ainsi répondre aux objectifs du PADD du PLUI en matière de construction de logements, de réalisation de logements sociaux et de redynamisation commerciale (étude commerciale confiée par la CCEG à un bureau d'étude).

**Aussi, au regard de l'ensemble de ces éléments, il est possible d'affirmer que le projet constitue un atout pour le territoire intercommunal et constitue de toute évidence un projet d'intérêt général.**

Toutefois, il apparaît que, par certains aspects, le document d'urbanisme intercommunal approuvé le 18 décembre 2019 est susceptible de faire obstacle à la mise en œuvre du projet porté par la société Bernard Agriservice. Il convient donc d'apporter des adaptations au document d'urbanisme en vigueur et de créer, à titre exceptionnel, un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL).

Ces adaptations peuvent être effectuées par délibération du Conseil Communautaire après enquête publique dans le cadre d'une procédure de déclaration de projet portant sur l'intérêt général du projet avec mise en compatibilité du document d'urbanisme.

La procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité d'un PLUi est régie par les articles L. 153-54 et suivants du code de l'urbanisme. Conformément à ces articles, lorsque les dispositions du plan local d'urbanisme Intercommunal (PLUi) approuvé ne permettent pas la réalisation d'une opération ayant fait l'objet d'une déclaration de projet, elles doivent être revues pour être mises en compatibilité avec celle-ci.

Conformément à l'article R.104-8 du code de l'urbanisme, la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLUi est soumise à une demande d'examen au cas par cas auprès de l'autorité environnementale.

Ceci exposé :

**Vu** le Code Général des Collectivités Territoriales ;

**Vu** le Code de l'urbanisme, et notamment les articles L153-54, L153-55, L300-6 et R153-15 du Code de l'Urbanisme ;

**Vu** le PLUi de la Communauté de Communes Erdre et Gesvres approuvé le 18 décembre 2019 ;

**Entendu** l'exposé de Monsieur le Vice-président en charge de l'urbanisme ;

**Entendu que,**

Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité feront l'objet au préalable d'un examen conjoint des personnes publiques associées. Une enquête publique sera organisée conformément aux articles susvisés. Elle portera à la fois sur l'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité du PLUi.

**Considérant** l'intérêt général que présente le projet porté par la société Bernard Agriservice sur le site de « La Primais » à NOTRE-DAME-DES-LANDES ;

**Considérant** que la réalisation du projet nécessite des adaptations du document d'urbanisme en vigueur sur le territoire d'Erdre et Gesvres, qui peuvent être mises en œuvre dans le cadre d'une déclaration de projet portant sur l'intérêt général du projet avec mise en compatibilité du PLUi.

Compte tenu de l'ensemble de ces éléments, il est proposé au Conseil Communautaire de prescrire la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLUi de la Communauté de Communes Erdre et Gesvres.

**DÉCISION :**

**Le Conseil communautaire, après en avoir délibéré, à l'unanimité des membres présents ou représentés, DECIDE DE PRESCRIRE** la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLUi de la Communauté de Communes Erdre et Gesvres.

**La présente délibération sera transmise au préfet et fera l'objet d'une mention dans un journal diffusé dans le département et sera en outre affichée au siège de la Communauté de Communes Erdre et Gesvres et en mairie de NOTRE-DAME-DES-LANDES durant un mois.**

Le Président : - certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte.

- informe que le présent acte peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif dans un délai de deux mois à compter de la date soit de sa transmission en Préfecture, soit de sa publication, soit de sa notification.

Acte publié le

29 SEP. 2021

Accusé de réception en préfecture  
044-244400503-20210922-CONSEIL\_06\_13-DE  
Date de télétransmission : 29/09/2021  
Date de réception préfecture : 29/09/2021

Le Président,  
Yvon LERAT

