

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

REVISION ALLEGEE N°2

Notice de présentation



Septembre 2022

SOMMAIRE

PREAMBULE

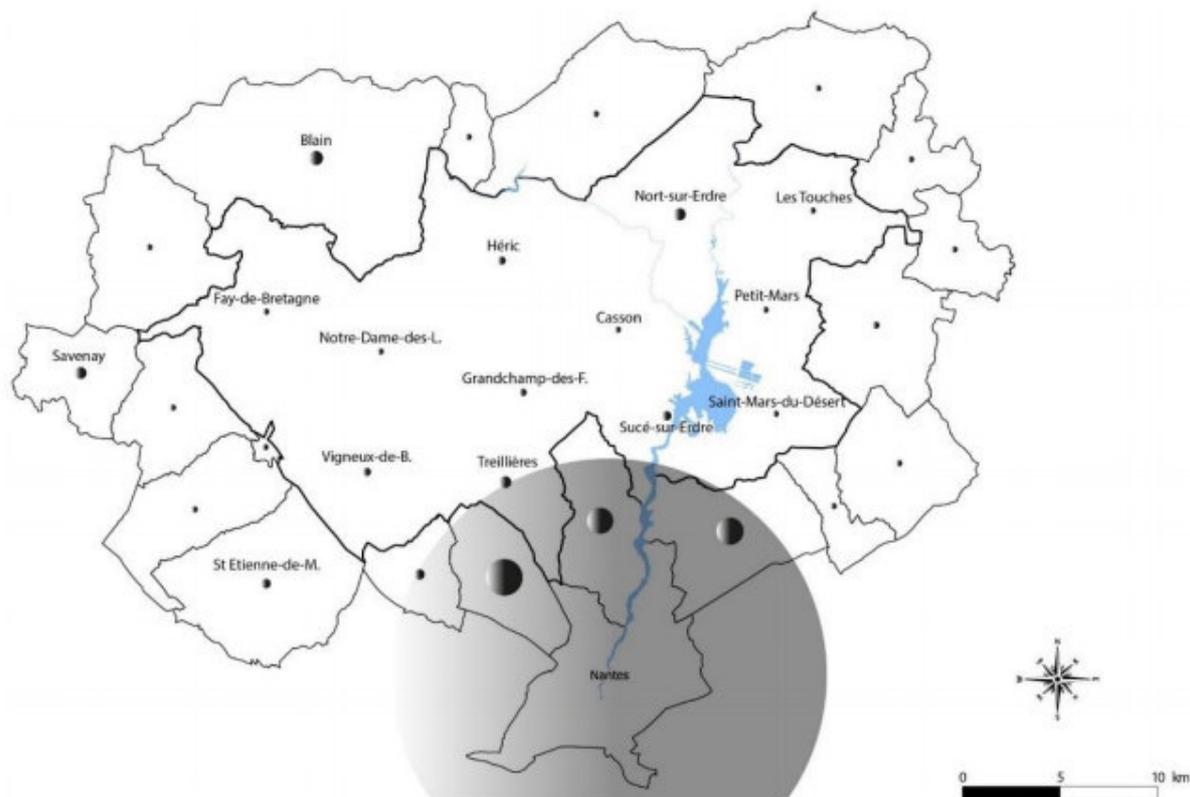
1. CHAMP D'APPLICATION DE LA REVISION ALLEGEE.....	7
1.1 - <i>Historique de l'évolution du document d'urbanisme.....</i>	7
1.2- <i>Evolutions envisagées.....</i>	7
1.3- <i>Définition du champ d'application de la procédure :.....</i>	8
1.4 - <i>Précisions sur les modalités à appliquer.....</i>	9
1.5 - <i>Le dossier comprend :</i>	11
2. PRESENTATION DU PROJET ET CARACTERISTIQUES DU SITE FAISANT L'OBJET DE LA CREATION D'UN STECAL.....	12
2.1 - <i>Description du site et du projet touristique.....</i>	12
2.2 - <i>Précisions concernant l'état initial de l'environnement.....</i>	26
3. INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT.....	41
4. CHOIX ET JUSTIFICATIONS.....	44
4.1 <i>Compatibilité avec le PADD.....</i>	44
4.2 <i>Compatibilités avec les plans et documents supra-communaux</i>	48
5. EVOLUTIONS DU PLUI	53
5.1 - <i>Evolution du règlement graphique.....</i>	53
5.2 - <i>Evolution du règlement écrit.....</i>	55
6. CONCLUSION	60
7. ANNEXE.....	61

PREAMBULE

❖ Situation

Territoire de 50 000 hectares, la COMMUNAUTE DE COMMUNES ERDRE ET GESVRES (CEEG) 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



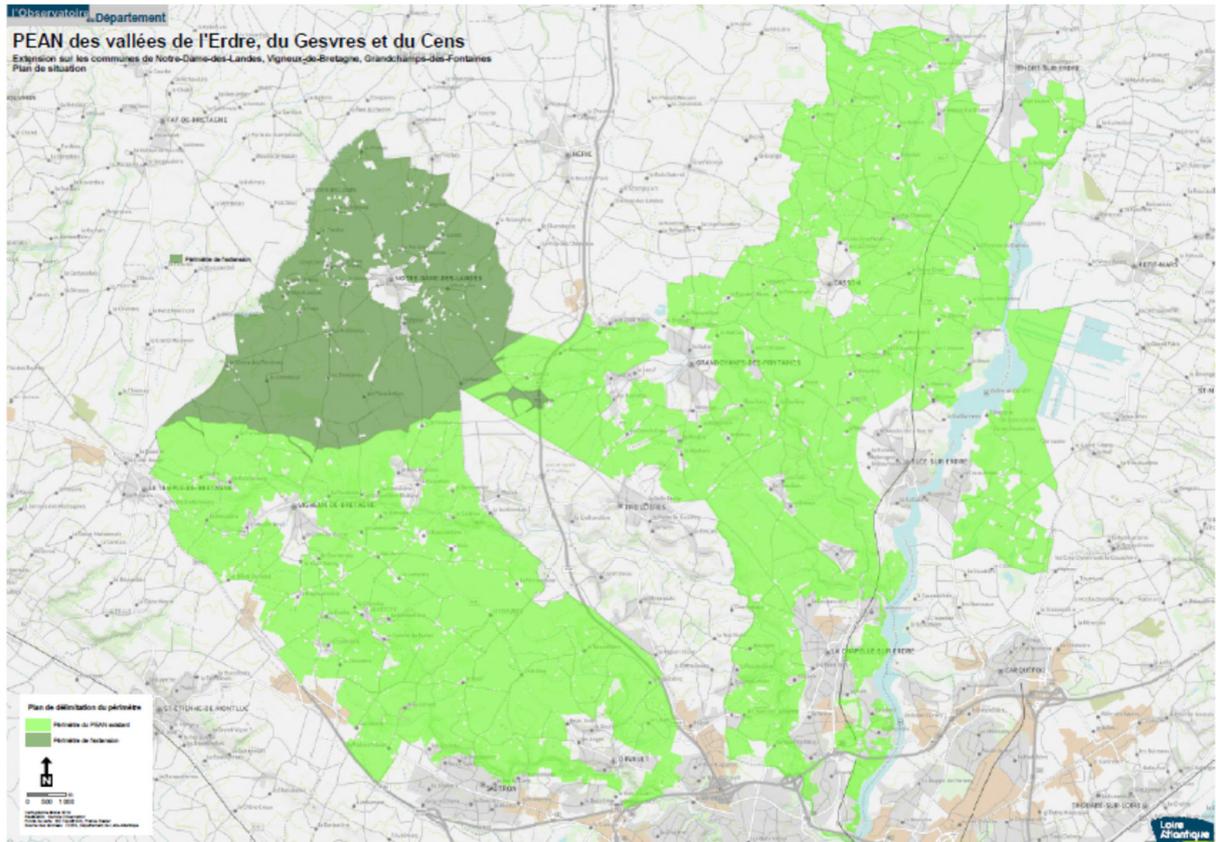
Source : PLUI CCEG

Le territoire de la COMMUNAUTE DE COMMUNES D'ERDRE ET GESVRES est composé de **12 communes** et regroupe plus de **60000 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**. La lecture démographique du territoire laisse apparaître actuellement un déséquilibre Est-Ouest en termes de répartition de population qui peut s'expliquer par des coupures naturelles notamment liées à la vallée de l'Erdre, et la présence d'axes de transport majeur (RN 137 et tram-train) vecteurs d'attractivité et « espaces frontaliers ».

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 3 Vallées (protection départementale). Les espaces agricoles protégés de la Communauté de Communes d'Erdre et Gesvres 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

Fort de paysages emblématiques, le tissu urbain s'est parfois développé en dehors de ces caractéristiques paysagères rurales ces dernières décennies. Il convient de valoriser le cadre rural et paysager exceptionnel du territoire dans la définition de l'offre résidentielle, notamment en veillant à l'intégration paysagère des opérations. La communauté de communes s'inscrit depuis plusieurs années dans une politique de mobilité active visant notamment à renforcer les liaisons douces à l'échelle des espaces urbains constitués mais également à l'échelle de l'ensemble du territoire afin de renforcer une cohésion entre communes. Il convient de renforcer l'offre en termes de circuits de randonnées et de lieux dédiés aux pratiques sportives de plein air.

❖ **Le dynamisme démographique et du parc résidentiel**

La COMMUNAUTE DE COMMUNES ERDRE ET GESVRES comptait 43201 habitants en 1999, 50656 habitants en 2006 et 55541 habitants en 2011. La population est donc en constante augmentation démographique. Cette hausse de population se caractérise par l'arrivée de nouveaux habitants mais également par le renouvellement de la population.

En 2016, selon l'INSEE, le nombre d'habitant de l'intercommunalité a atteint 61 123 personnes.

POP T1 - Population en historique depuis 1968

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2006	2011	2016
Population	21 608	23 984	31 987	37 035	43 201	50 656	55 541	61 123
Densité moyenne (hab/km ²)	42,4	47,1	62,8	72,7	84,8	99,5	109,0	120,0

(*) 1967 et 1974 pour les DOM

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2019.

Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombremments, RP2006 au RP2016 exploitations principales.

La population du territoire par communes

Commune	Population
Casson	2 183
Fay-de-Bretagne	3 568
Grandchamp-des-Fontaines	5 665
Héric	5 876
Nort-sur-Erdre	8 539
Notre-Dame-des-Landes	2 098
Petit-Mars	3 608
Saint-Mars-du-Désert	4 721
Sucé-sur-Erdre	6 903
Les Touches	2 463
Treillières	8 734
Vigneux-de-Bretagne	5 822
CCEG	60 180

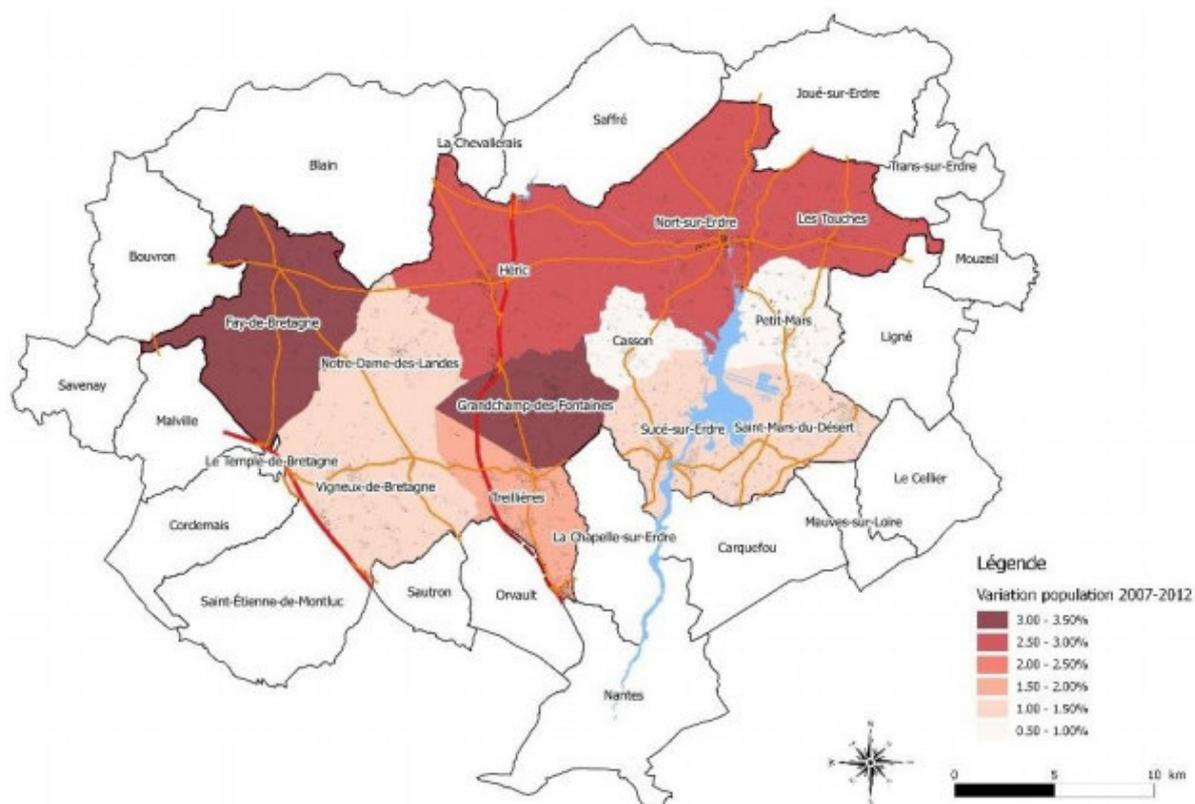
En 2015, les trois communes les plus peuplées (les trois pôles structurants du territoire) étaient GRANDCHAMP-DES-FONTAINES avec 5665 habitants, NORT-SUR-ERDRE avec 8539 habitants et TREILLIERES avec 8734 habitants.

Avec 1,94% de croissance démographique annuelle sur la période 2007-2012, ERDRE ET GESVRES reste un territoire attractif même si le « pic » démographique est intervenu entre 1975 et 1982 où la croissance annuelle moyenne sur le territoire atteignait 4,20% avec un maximum de 8,43% par an pour SUCE-SUR-ERDRE.

L'analyse de la croissance sur le long terme (1968-2012) laisse clairement apparaître la montée en puissance de trois communes sur cette période : GRANDCHAMP-DES-FONTAINES, SUCE-SUR-ERDRE et TREILLIERES, qui ont toutes connu des taux de croissance annuel supérieurs à 3% sur cette période.

En revanche, sur la période récente, ce sont davantage les plus petites communes qui se sont démarquées (FAY-DE-BRETAGNE, LES TOUCHES). Le cas de GRANDCHAMP-DES-FONTAINES reste spécifique étant donné la durabilité de taux de croissance démographiques soutenus (supérieur à 3% par an) à la fois sur le court et le long terme.

Sur les 30 dernières années, si la croissance démographique d'ERDRE ET GESVRES s'établit entre 1,5 et 2% par an selon les différentes périodes, les rythmes de croissance démographique restent très hétérogènes entre les communes.



Source : PLUI CCEG _ Données INSEE 2007-2012

❖ La croissance démographique participe au dynamisme du parc immobilier

Avec 22 500 logements décomptés lors du recensement de 2012, le parc d'ERDRE ET GESVRES a fortement progressé ces dernières décennies pour accompagner un double phénomène à l'œuvre : forte croissance et desserrement démographique. La prédominance des logements individuels (93,2% en 2013) et des propriétaires occupants (80%) sont caractéristiques d'un parc « monotypé » destiné principalement à l'accèsion à la propriété de maisons individuelles.

La croissance du parc de logements (+2,58% entre 2007 et 2012) est par ailleurs à mettre en perspective avec le parc vacant qui se stabilise autour de 5%, taux relativement cohérent et qui permet une rotation satisfaisante. Néanmoins, ce phénomène de vacance, déjà faible à SUCE-SUR-ERDRE et VIGNEUX-DE-BRETAGNE, a eu tendance à reculer sur la période récente, preuve d'un marché immobilier plus tendu qui pourrait conduire à des hausses de prix importantes, facteur d'exclusion du marché pour de nombreux ménages. Sous l'impulsion du Schéma de Secteur et du premier Programme Local de l'Habitat (PLH) mis en œuvre au milieu des années 2000, on constate une diversification tant dans les formes urbaines (programmation de logements collectifs) que dans les typologies de logements produits (rééquilibrage sur des typologies plus petite : T2/T3).

Avec une production moyenne annuelle de 515 logements entre 2004 et 2013 dont les deux tiers en individuel pur, le territoire a connu une dynamique de construction soutenue conforme aux objectifs définis dans le Schéma de Secteur. Cette production davantage diversifiée a permis au parc collectif de croître de 2,3 points entre 2005 et 2013.

En 2016, 24812 logements étaient comptabilisés sur le territoire d'ERDRE ET GESVRES dont 22861 résidences principales (22659 maisons individuelles et 1997 appartements). **Le parc de logement en 2016 était composé de 91,3% de maisons individuelles et 8% d'appartements. Un pourcentage de logements collectifs en hausse ces dernières années.**

LOG T2 - Catégories et types de logements

	2016	%	2011	%
Ensemble	24 812	100,0	21 889	100,0
Résidences principales	22 861	92,1	20 358	93,0
Résidences secondaires et logements occasionnels	646	2,6	487	2,2
Logements vacants	1 305	5,3	1 044	4,8
<i>Maisons</i>	<i>22 659</i>	<i>91,3</i>	<i>20 219</i>	<i>92,4</i>
<i>Appartements</i>	<i>1 997</i>	<i>8,0</i>	<i>1 550</i>	<i>7,1</i>

Sources : Insee, RP2011 et RP2016, exploitations principales, géographie au 01/01/2019 .

❖ Armature urbaine

Une des spécificités d'Erdre et Gesvres est de ne pas présenter une ville-centre clairement identifiable, mais plutôt un réseau de bourgs présentant chacun des caractéristiques de polarités : un niveau d'équipement public minimal, une structure commerciale et associative, un centre historique qui s'est développé au fil des dernières décennies, etc. Au sein de l'aire urbaine de la métropole Nantes-Saint Nazaire en plein essor, ce réseau de bourgs représente une armature territoriale essentielle à conforter à travers un développement relativement réparti et adapté à chaque commune.

Le territoire distingue trois niveaux de polarités :

- Les pôles structurants : NORT-SUR-ERDRE et TREILLIERES / GRANDCHAMP-DES-FONTAINES
- Les pôles intermédiaires : SUCE-SUR-ERDRE, HERIC, SAINTMARS-DU-DESERT et VIGNEUX-DE-BRETAGNE
- Les pôles de proximité : FAY-DE-BRETAGNE, PETIT MARS, CASSON, LES TOUCHES ET NOTRE-DAME-DES-LANDES.

Le développement est porté en priorité sur les trois communes formant les pôles structurants. Les pôles intermédiaires et de proximité doivent être confortés. En dehors des bourgs et des deux villages identifiés au Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), le développement est limité aux espaces compris à l'intérieur des enveloppes urbaines. Une densification adaptée sera permise dans les hameaux constitués les plus importants, dans le respect des sensibilités environnementales et agricoles.

❖ Tourisme

Territoire aux visages multiples, espace de transition entre urbain et rural, Erdre et Gesvres possède des atouts environnementaux et patrimoniaux qui lui confèrent aujourd'hui un pouvoir d'attractivité touristique y compris auprès des habitants de l'agglomération nantaise en recherche d'un cadre paysager et naturel de qualité. La Communauté de Communes d'Erdre et Gesvres a souvent été qualifiée de « poumon vert » de la métropole Nantes Saint-Nazaire. Son offre touristique se tourne donc principalement autour du caractère naturel du territoire. **Le patrimoine naturel et fluvial est prioritairement mis en avant.**

1. CHAMP D'APPLICATION DE LA REVISION ALLEE

1.1 - Historique de l'évolution du document d'urbanisme

L'arrêté préfectoral du 28 janvier 2014, exécutoire au 31 janvier 2014, a modifié les statuts de la COMMUNAUTE DE COMMUNES ERDRE ET GESVRES, en matière de compétence PLU. La CCEG détient la compétence pleine et entière en matière d'élaboration, révision, modification des PLU sur les 12 communes du territoire.

La COMMUNAUTE DE COMMUNES ERDRE ET GESVRES s'est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) approuvé le 18 décembre 2019.

La CCEG souhaite aujourd'hui procéder à une révision allégée de son PLUi pour permettre la réalisation d'un projet touristique à NORT-SUR-ERDRE.

1.2- Evolutions envisagées

Les grandes orientations et les grands objectifs du PLUi d'Erdre et Gesvres sont fixés par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). Cela étant, il s'avère nécessaire, tout en respectant l'économie générale du PADD, de **faire évoluer ponctuellement certains éléments du PLUi**, ne serait-ce que pour permettre la mise en œuvre de projets d'aménagement. Il s'agit d'un document « vivant » qui doit nécessairement évoluer pour garantir la cohérence entre planification et projets.

De ce fait, il est apparu opportun d'engager une procédure d'évolution du PLUi dont l'objectif est de permettre la réalisation d'un projet touristique à NORT-SUR-ERDRE. Les modifications du document d'urbanisme portent sur la modification du règlement graphique et du règlement écrit (création d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL)).

Par délibération du Conseil Communautaire en date du 22 septembre 2021, il a été prescrit une **procédure de révision allégée n° 2** du PLUi d'ERDRE ET GESVRES. Le présent projet de révision allégée n°2 porte sur l'objet suivant :

❖ SUR LA COMMUNE DE NORT-SUR-ERDRE

- **Création d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) au titre du L 151-13 du Code de l'Urbanisme en zone A sur le site dit de « La Chalandière » à NORT-SUR-ERDRE afin de rendre possible un projet touristique.**

Le projet vise à créer une activité d'hébergements touristiques à caractère insolite (également location d'une salle, location vélos ...) sur le site de la « Chalandière » à NORT-SUR-ERDRE. Il s'agit principalement de réhabiliter, rénover des bâtiments et ainsi envisager une deuxième vie à un ensemble bâti existant.

Ce projet a été considéré par l'instance de suivi du PLUi comme d'intérêt général car répondant à un besoin de développement du tourisme et participant à la mise en œuvre des orientations du PADD.

Le présent document a pour objet de compléter le rapport de présentation du PLUi d'ERDRE ET GESVRES et de présenter les évolutions apportées au PLUi à l'occasion de sa révision allégée n°2, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

1.3- Définition du champ d'application de la procédure :

❖ Détermination du champ d'application de la procédure :

Le champ d'application de la procédure de révision allégée est défini par **l'article L.153-34 du Code de l'Urbanisme** qui précise que :

« Dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme, le projet de révision arrêté 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 lorsque, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables :

1° La révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

2° La révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;

3° La révision a uniquement pour objet de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté ;

4° La révision est de nature à induire de graves risques de nuisances.

Le maire de la ou des communes intéressées par la révision est invité à participer à cet examen conjoint ».

Selon ces dispositions du code de l'urbanisme et plus précisément le 1^{er} point de cet article, la présente procédure de révision allégée est bien fondée car a pour objet la réduction d'une zone agricole.

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

❖ Détermination de la réalisation d'une évaluation environnementale :

La COMMUNAUTE DE COMMUNES D'ERDRE ET GESVRES dispose de quelques espaces de protection du patrimoine naturel comme le réseau Natura 2000. **En effet, les sites Natura 2000 du territoire représentent une superficie de 2 363 hectares, soit environ 4.6 % de la surface totale, uniquement sur le marais de l'ERDRE.** On retrouve donc une Zone de Protection Spéciale (ZPS) – directive Oiseaux – et une Zone Spéciale de Conservation (ZSC) – Directive Habitat.

Les sites Natura 2000 du territoire

ID	Superficie	Communes concernées (Communauté de Communes)	Descriptions	Vulnérabilité
FR5212004 ZPS – Marais de l'Erdre	2 747 ha	Casson, Nort-sur-Erdre, Petit Mars, Saint Mars du Désert, Sucé-sur-Erdre	Vaste plaine inondable composée de zones humides diversifiées : cours d'eau, plans d'eau, marais, tourbières, prairies et boisements alluviaux. Intérêt paysager et culturel aux portes de l'agglomération nantaise.	Pollution et eutrophisation développement des espèces envahissantes perturbation de l'équilibre hydraulique ; exploitation de la tourbe
FR5200624 ZSC – Marais de l'Erdre	2 561 ha			

Source : INPN

Le site de la présente procédure qui concerne la partie ouest de Nort-sur-Erdre n'est pas inclus dans les périmètres ci-dessus.

En l'attente de la mise en œuvre du décret 2021-1345 portant modification des dispositions relatives à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme dont l'application est suspendue jusqu'à la publication de l'arrêté du ministre chargé de l'urbanisme mentionné à l'article R104-34 ; les anciennes dispositions s'appliquent.

Une procédure de révision allégée doit donc être soumise à Evaluation environnementale si elle est susceptible d'avoir « des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 » (article L.104-2 du Code de l'Urbanisme). **Les évolutions envisagées dans le cadre de la présente révision ne sont pas susceptibles d'affecter notablement Natura 2000 (cf. justifications comprises dans le dossier).**

Néanmoins, dans le cas présent, le dossier de révision allégée du PLUi est transmis à la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE) qui est l'Autorité compétente. Cette demande d'examen au cas par cas doit permettre à la MRAE de se prononcer sur la nécessité de réaliser une évaluation environnementale de la présente procédure de révision allégée du PLUi notamment si cette dernière est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement.

1.4 - Précisions sur les modalités à appliquer

❖ Concertation

La procédure de révision allégée est soumise à la procédure de concertation. Selon l'article L. 103-4 du code de l'urbanisme, les modalités de la concertation permettent, pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet, au public d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables et de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées par l'autorité compétente.

En l'occurrence, les modalités de concertation qui ont été fixées dans la délibération de prescription lors du conseil communautaire du 22 septembre 2021 sont celles-ci :

1. Moyen d'information :
 - Publication d'une note d'information sur le contenu de la révision allégée sur le site internet plui.cceg.fr ainsi que sur le site internet communal
2. Moyens d'expression :
 - Un registre de concertation destiné aux observations de toute personne intéressée est mis à la disposition du public à l'accueil des services techniques de NORT-SUR-ERDRE aux heures et jours habituels d'ouverture. Les remarques ou propositions pourront y être consignées ou adressées à Monsieur le Président de la communauté de communes.

A l'issue de la concertation, le Président de la Communauté de Communes Erdre et Gesvres en dressera le bilan au regard des observations émises et le présentera devant le Conseil Communautaire qui en délibérera. Le bilan de la concertation doit être joint au dossier soumis à enquête publique.

Le projet de révision allégée n°2 sera soumis à l'examen conjoint des Personnes Publiques Associées (PPA). Le compte-rendu de l'examen conjoint qui comporte les avis des PPA est joint à l'enquête publique.

❖ Déroulement de la Procédure

Etapes	Référence du Code de l'urbanisme	Date de réalisation
Délibération motivée du Conseil Communautaire	L.153-11	22 Sept 2021
Notification à la MRAE pour une étude au cas par cas déterminant la nécessité ou non de réaliser une étude environnementale -> 2 mois de délai de retour de la MRAE	Arrêté n°400420 Conseil d'Etat 19/07/2017	Mi-novembre 2021
Bilan de la concertation et arrêt du projet en Conseil Communautaire	L.153-14 L.103-6 R.153-3	Conseil Communautaire du 26 Janvier <i>(sous réserve de la décision de la MRAE)</i>
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. + MRAE si la procédure a été soumise à évaluation environnementale -> 3 mois de délai de retour des avis PPA et de la MRAE si évaluation environnementale	L 153-11 L.153-40 L.132-7 L.132-9	Fin janvier 2022 <i>(sous réserve de la décision de la MRAE)</i>
Saisine du tribunal administratif pour désigner le commissaire enquêteur		Fin janvier 2022 <i>(sous réserve de la décision de la MRAE)</i>
Examen conjoint avec les PPA	L.153-34	Avril 2022
Projet de révision allégée soumis à enquête publique.	L.153-41	Juin 2022 <i>(sous réserve de la décision de la MRAE)</i>
Approbation du projet de révision, éventuellement modifié pour tenir compte des avis PPA qui ont été joints au dossier, 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 153-21 L.153-43	Septembre 2022 <i>(sous réserve de la décision de la MRAE)</i>

❖ L'approbation

L'approbation consiste à :

- Approuver la révision allégée par délibération motivée du Conseil Communautaire,
- Transmettre la délibération d'approbation accompagnée du dossier de révision allégée au préfet,
- Insérer un avis dans un journal diffusé dans le département en rubrique annonces légales pour informer le public de l'approbation de la révision allégée du PLUi.
- Mettre en ligne sur le Géoportail de l'urbanisme

1.5 - Le dossier comprend :

- **La Notice de présentation**, reprenant notamment :
 - Le préambule (contexte territorial)
 - Le cadre réglementaire dans lequel s'inscrit le dossier
 - Les éléments de contexte
 - La présentation et la justification de l'évolution proposée dans le cadre de la présente procédure
 - L'analyse de la nécessité ou non de soumettre le dossier à « Evaluation environnementale », l'analyse des incidences sur l'environnement générées par les évolutions envisagées, les mesures d'évitement / de réduction/ de compensation de ces incidences.

- **L'annexe**
 - Annexe 1 : Délibération de prescription de la révision allégée n°2 du PLUi d'Erdre et Gesvres
 - Annexe 2 : Liste des essences plantées et/ou présentes sur site (122 arbres et arbustes)
 - Annexe 3 : Descriptif techniques des blocs sanitaires
 - Annexe 4 : Courrier recommandation Erdre Canal Foret (office de tourisme)
 - Annexe 5 : Diagnostic de zone humide réalisé le 31/08/2022

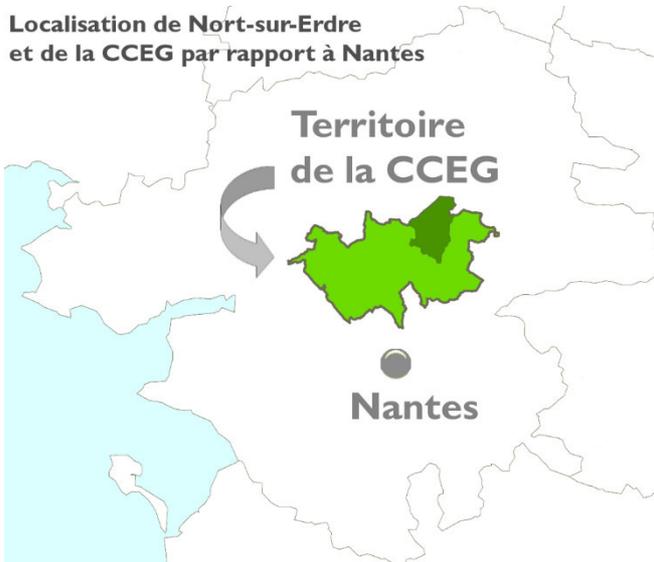
2. PRESENTATION DU PROJET ET CARACTERISTIQUES DU SITE FAISANT L'OBJET DE LA CREATION D'UN STECAL

2.1 - Description du site et du projet touristique

❖ Situation

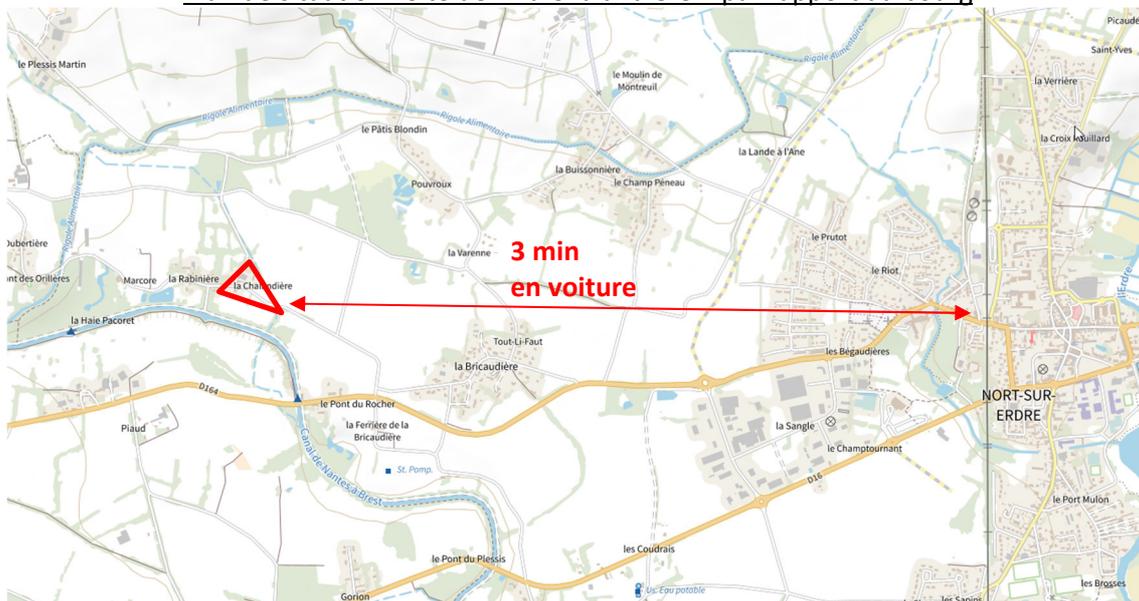
Le projet touristique nommé « La Chalan d'Hier » se situe à l'ouest de la commune de NORT-SUR-ERDRE, au niveau du lieu-dit « La Chalandière » à :

- 3 min du centre-ville de la commune ;
- 11 min du centre-ville de Héric ;
- 16 min du centre-ville de Sucé-sur-Erdre ;
- 20 min du centre-ville de Blain ;
- 25 min au Nord de l'agglomération nantaise.



Source : CCEG

Plan de situation : Site de « La Chalandière » par rapport au bourg

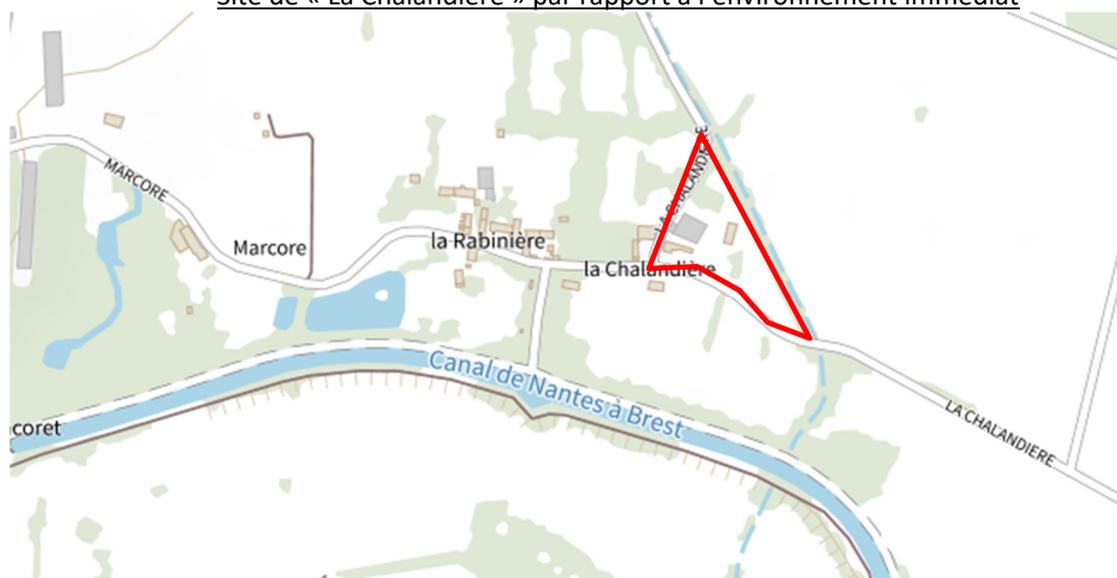


Source : Géoportail

La commune bénéficie d'une bonne desserte viaire et connaît un développement continu sur ces dernières années. Le développement du tourisme est donc un enjeu pour Nort-sur-Erdre notamment de par l'attrait de son port sur l'Erdre et du Canal de Nantes à Brest.

Le site dit de « la Chalandière » est à proximité directe du canal de Nantes à Brest ce qui peut venir contribuer au rayonnement touristique du projet ainsi qu'à la renommée du territoire. **Il s'agit donc d'un secteur stratégique pour le développement d'un site touristique.**

Site de « La Chalandière » par rapport à l'environnement immédiat



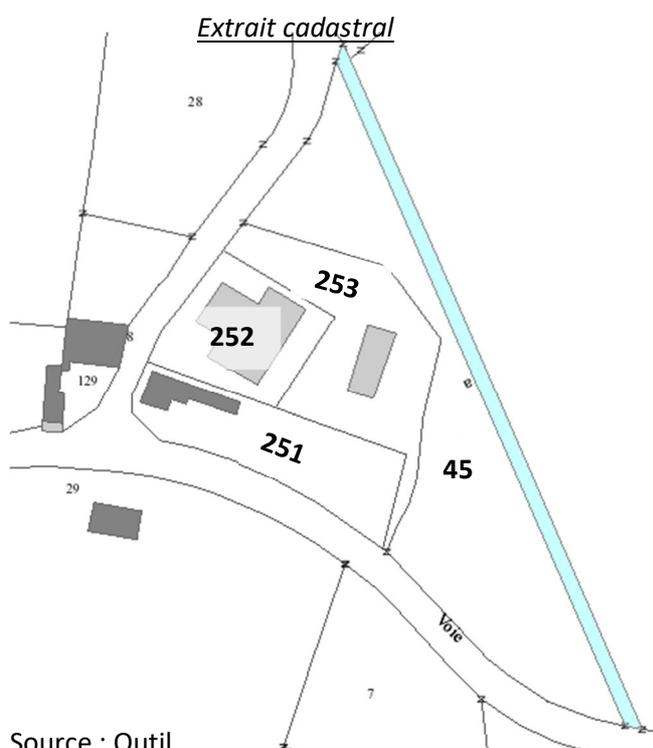
Source : Géoportail

Le canal de Nantes à Brest est alimenté par plusieurs cours et plans d'eau. La rigole d'alimentation ou "Petit Canal" d'une longueur de 21.3 km relie le réservoir de Vioreau au canal. Elle permet l'alimentation en eau de la première section du canal pour compenser la baisse de niveau due aux éclusages et à l'évaporation.

Le projet est ainsi situé à 130 m du canal de Nantes à Brest et à proximité directe de la rigole alimentaire

Le site comprend les quatre parcelles suivantes :

- En zone An : XD 251, XD 252, XD 253, XD 45.



Source : Outil

La propriété est bâtie et composée d'une ancienne ferme et de bâtiments annexes, accessible depuis une voie communale.

- Sur la parcelle XD 251 est construit un ancien pressoir ainsi que d'anciennes soues à cochons
- Sur la parcelle XD 252 est construit un ancien bâtiment agricole
- Sur la parcelle XD 253 est construit un hangar.

Il s'agit aujourd'hui de restaurer et rénover cet ancien corps de ferme afin de développer une activité d'hébergements touristiques insolites sur l'ensemble de la propriété.

❖ Les objectifs et caractéristiques du projet

Le projet touristique nommé « La Chalan d’Hier » consiste en la création d’un lieu d’hébergements insolites vers une clientèle ciblée (halte d’une croisière fluviale ou pour les promeneurs). Le projet tourné vers le canal et la Vélodyssée répond aux besoins de développement touristique identifiés par la commune de Nort-sur-Erdre ainsi que par la Communauté de Communes Erdre et Gesvres.

En effet, l’offre en hébergement reste relativement stable mais peu développée par rapport au reste du département. Elle est en lien avec la proximité de l’offre nantaise et du littoral, avec un positionnement sur des axes touristiques structurants tels que le canal de Nantes à Brest ou les itinéraires de cyclotourisme.

Ce projet participe donc à la réponse à ce double enjeu d’attractivité pour les touristes en excursion et les résidents sur le territoire, il existe une offre de commerces et d’équipements touristiques destinée à la fois au séjour (hôtel, camping, chambre d’hôte), au passage (aire de camping-car, gîtes) ou pour des évènements particuliers (salles de séminaires, réception).

Descriptif du projet tel qu’intégré dans la brochure touristique

2 *Description du projet*

Je souhaite restaurer l’ancien pressoir pour le mettre en valeur dans le futur accueil du site et rénover les anciennes soues à cochons pour les réhabiliter en un hébergement insolite avec bloc sanitaire accessibilité PMR (changement de destination avec possibilité d’extension).

Je souhaite proposer 8 hébergements insolites avec option petit déjeuner (fréquence maximum 27 couchages) et possibilité de faire du gamping (lieu où les randonneurs pédestres, équestres et cyclos peuvent poser leurs tentes le temps d’une nuit), dans l’ancienne ferme de mes grand-parents non exploitée depuis plus de 20 ans (d’une superficie globale d’environ 1 hectare).

Je souhaite également bénéficier du label «Accueil Vélo» et des marques «La Loire à Vélo» et «LaVélodyssée» afin de proposer un accueil et fournir tous les services adaptés aux touristes à vélo.

Source : porteur de projet

La réalisation de ce projet nécessite plusieurs aménagements sur le site :

- la restauration de l’ancien pressoir pour le mettre en valeur dans le futur accueil du site,
- la rénovation des anciennes soues à cochons pour les réhabiliter en un hébergement insolite,
- la mise en place de 8 hébergements insolites,
- l’aménagement de stationnements,
- le changement de destination des bâtis existants.

Le projet participe donc à la réhabilitation d’une ancienne ferme non exploitée depuis 20 ans. Pour ce faire, il est nécessaire de changer le zonage actuel du PLUi pour permettre l’évolution du site et le changement de destination du bâti existant.

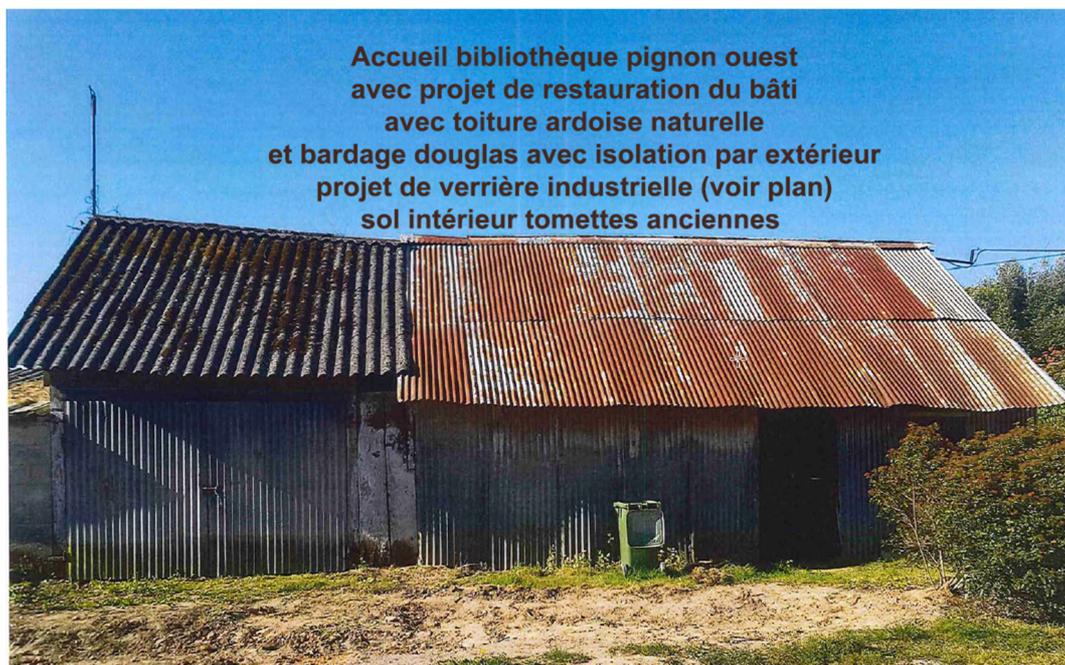
Organisation du site touristique



Source : brochure

L'accueil se situera dans l'ancien pressoir à rénover (le surface de l'accueil sera d'environ 35 m²). Des documentations touristiques seront proposées aux clients ainsi que des produits d'épicerie.

Photos du bâti existant et détails sur le projet



Source : porteur de projet

Les 8 hébergements insolites proposés seront :



- **Hébergement insolite n°1 : Le silo à sciure** : un ancien silo à sciure situé derrière un peuplier d'Italie d'environ 22 m de haut permettra d'accueillir des clients dans un hébergement équipé (4 couchages). La volumétrie de l'hébergement sera la suivante :

- Surface du plancher = 11m²
- Surface de l'étage = 9m²
- Surface de la terrasse = 11 m²

Le silo d'une hauteur de 7m50 sera fixé sur 4 plots béton avec une terrasse en bois fixée sur vis métalliques galvanisées ancrées dans le sol.





- **Hébergement insolite n°2 : Le bateau :** composé de 4 couchages. La volumétrie de l'hébergement sera la suivante :
 - Le bateau = 12 m²
 - Terrasse = 11.5 m²

Implanté sur lit de sable avec terrasse bois fixée sur vis métalliques galvanisées ancrées dans le sol. Assainissement phytosanitaire individuel.



- **Hébergement insolite n°3 : La cabane :** La cabane sur pilotis sera fixée sur 4 plots béton. En recul du chêne elle sera indépendante de l'arbre mais ses branches seront présentes de part et d'autre de la structure. La hauteur du plancher sera à 7 m et le point le plus haut ne dépassera pas 12 m.

La volumétrie de l'hébergement sera la suivante :

- Surface du plancher = 25m²
- Terrasse = 12m²



Emplacement hébergement n°3

- **Hébergement insolite n°4 : La roulotte** : La roulotte aura une capacité de 4 couchages et sera posée sur un fond de forme compacté et une terrasse de bois fixée par vis métalliques galvanisées ancrées dans le sol.

La volumétrie de l'hébergement sera la suivante :

- Surface = 12 m²



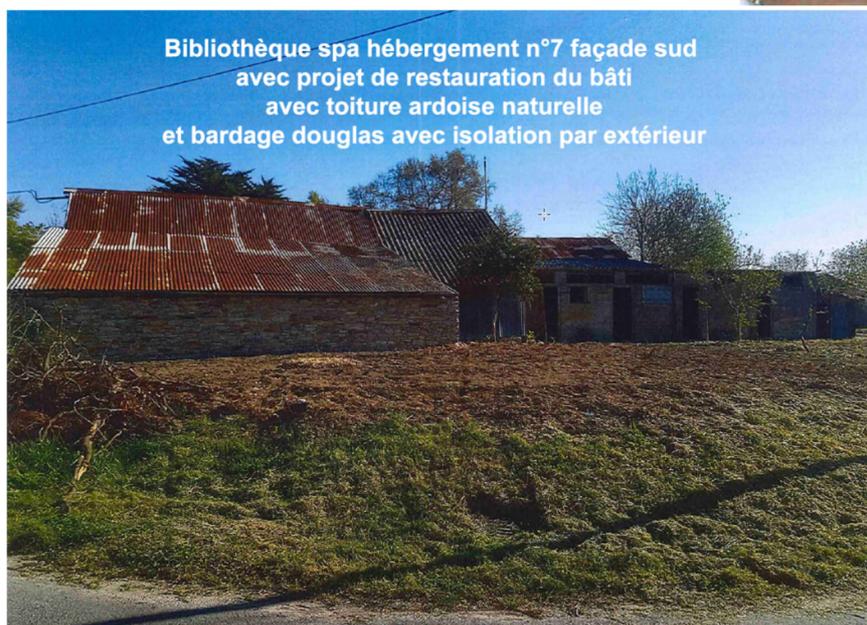
- **Hébergements insolites n°5 et n°6 : Deux tentes bivouac** : Les tentes bivouac seront posées sur 4 plots en pierre et les terrasses seront composées de graviers décoratifs sur stabilisant gravier type Nidagravel.



- **Hébergement insolite n°7 : La soue à cochon** : Cet hébergement correspondant à une ancienne soue à cochon restaurée sera aux normes PMR et pourra accueillir deux adultes et deux enfants. Sa cour de palis de schiste aura un revêtement en pavés de grès.

La volumétrie est la suivante :

- Surface = 22 m²
- Cour = 28 m²



- **Hébergement insolite n°8 : Le silo à grains** : Cet hébergement sera posé sur un fond de forme compacté et sa terrasse sera composée de gravier décoratif sur stabilisant gravier type Nidagravel.

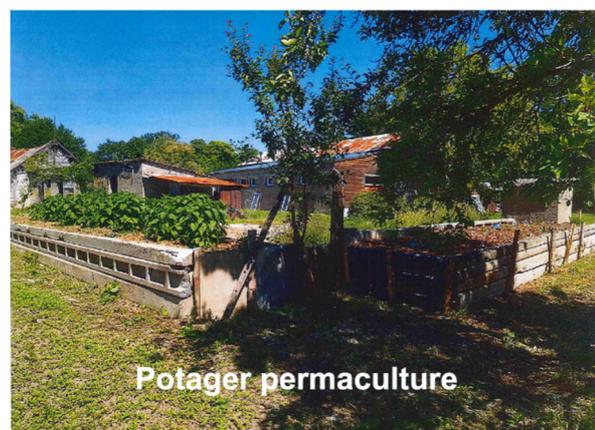
La volumétrie est la suivante :

- Surface = 12 m²



Une salle de séminaires d'entreprises et de réunion sera ouverte à la location (surface de 115 m², capacité d'accueil de 60 personnes avec mise aux normes incendie et PMR). Un spa Suédois sera mis en place. La cave accueillera une salle de détente (coin salon, bibliothèque).

Le site comprendra également un potager et un parc animalier (animaux de la ferme).



Un parking à vélo sécurisé sera mis à disposition avec possibilité de recharger les vélos à assistance électrique.

Les équipements proposés seront éco responsables :

- équipements sanitaires : existence de deux points sanitaires équipés. Dans une démarche écologique, l'assainissement est prévu par phyto-épuration (descriptif techniques des blocs sanitaires en annexes à la notice)
- panneaux solaires d'une surface de 40 m² pour l'autoconsommation électrique du site,
- réserve d'eau pluviale d'un volume de 32000 litres pour l'alimentation des toilettes et l'arrosage du site.

❖ Aménagement de stationnements

Le site est délimité par une voie communale au Sud et à l'Ouest. Cette voie permet la desserte automobile du site. Les places de stationnements sont localisées sur le plan ci-dessous, elles seront accessibles via l'accès principal situé à l'ouest du site (flèche rouge).



Source : porteur de projet

Le stationnement nécessaire à l'accueil du public est estimé à 28 places soit environ 360 m² d'empresse au sol.

Afin de ne pas dégrader le cadre de vie du site par la présence de véhicules, les places de stationnements seront pour parties situées en arrière des constructions. De plus, les limites sud et Est du site étant composées de haies formant un principe d'alcôve, l'impact paysager sera limité.

L'ensemble de ce stationnement sera conçu de manière perméable (sablé calcaire).

2.2 - Précisions concernant l'état initial de l'environnement

Les précisions relatives à l'Etat initial de l'environnement portent essentiellement sur le secteur qui fait l'objet de la présente Révision Allégée n°2 : le secteur de la Chalandière. Seules les thématiques présentant des enjeux particuliers sont évoquées.

❖ Description du site : organisation du site et occupation des sols

La propriété est composée d'un bâtiment principal (2) de type corps de ferme qui accueillera les séminaires d'entreprises, de deux bâtiments annexes (ancien pressoir (1) et hangar (3) couverts de tôles et/ou ardoises) ainsi que d'un jardin et de plusieurs haies qualitatives. De propriété familiale depuis plusieurs générations, l'ancienne ferme n'est plus exploitée depuis 20 ans. Le site comprend quatre parcelles qui s'inscrivent dans l'espace agricole bâti de la commune. Les habitations/constructions les plus proches se situent le long de la voie communale en direction du lieu-dit « la Rabinière » et sont dissimulées par un maillage bocager bien conservé dans le secteur. Le site est raccordé à l'eau et l'électricité et dispose d'un accès.

Les espaces bâtis



Source : CCEG

Les espaces non bâtis



Les abords du site sont marqués par des parcelles exploitées (vastes champs) ainsi que des espaces plus verts bordés de haies en se rapprochant du canal. **La présence d'arbres en limite du site forme un continuum boisé notable.** Les parcelles objet du projet se situent, au plus près, d'un cours d'eau canalisé qui ne sera pas impacté par le projet du fait du maintien de ce continuum de plantations. Le site prend place dans un maillage bocager serré et fermé, dominé par des sujets type chêne de couverture dense.

L'ensemble fait que le site se caractérise par des espaces contrastés : boisement bocager, champs et bord de voie.

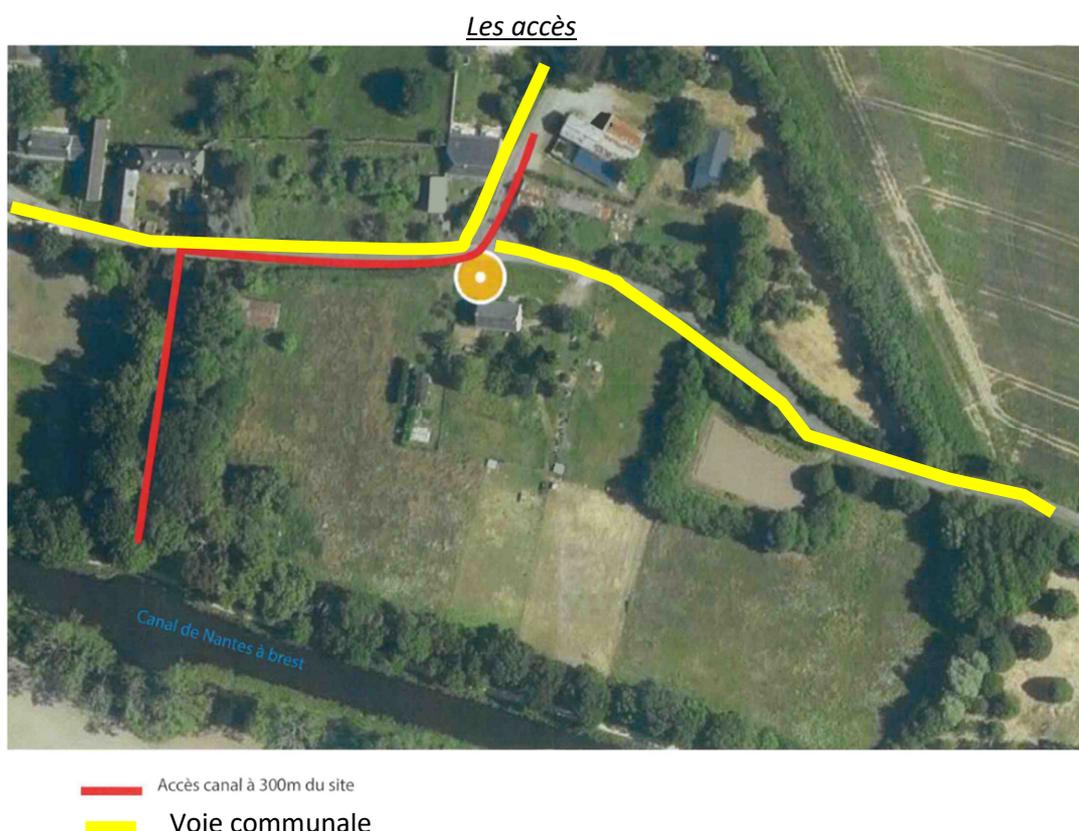
Le registre parcellaire graphique (RPG) est un système d'identification des parcelles agricoles. En 2019, le RGP n'indiquait pas d'usage agricole déclaré sur le site concerné par le projet. **L'impact sur l'activité agricole s'avère donc nul.** L'environnement immédiat du site est quant à lui concerné par une forte activité agricole avec des parcelles cultivées et l'existence de prairies permanentes.

Registre parcellaire graphique (RPG) 2019



La réalisation du projet entrainera une modification minimale du paysage car les aménagements proposés respecteront la composition paysagère du site.

❖ **Description du site : Les accès**

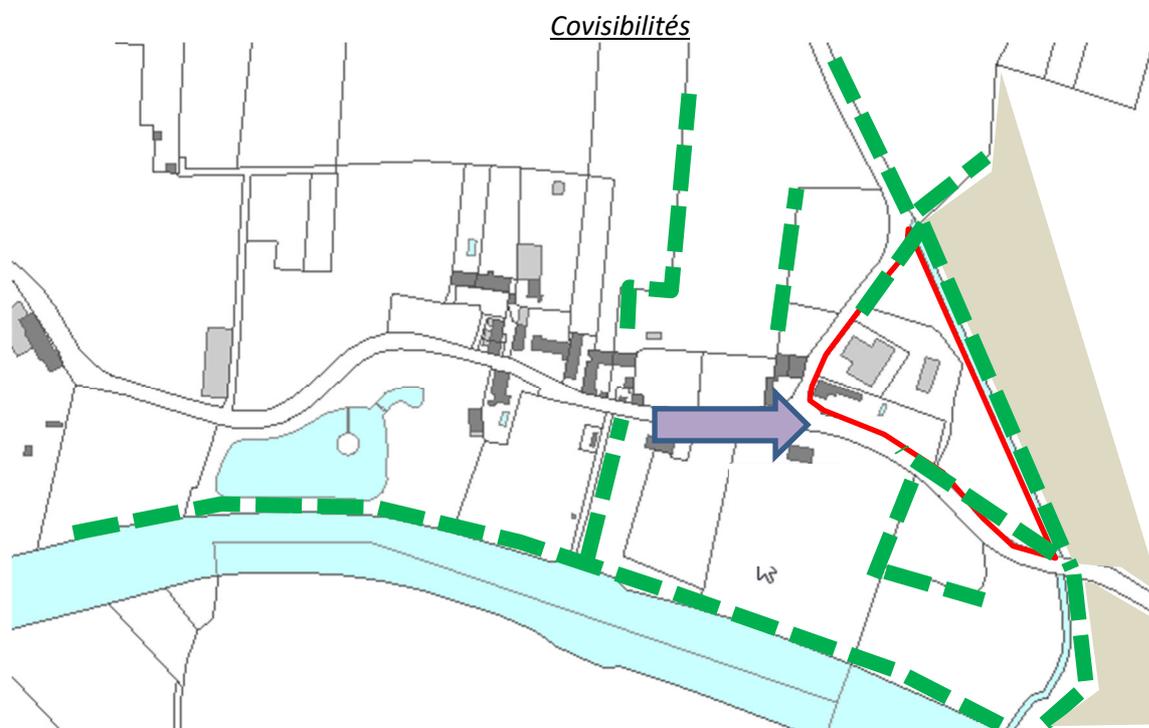


L'accès au site se fait par la voie communale n°34. Cette voie dessert également le lieu-dit de «la Rabinière ». On peut rejoindre le site par voie fluviale, l'accès au canal étant à environ 300m du site.

La proximité du Canal de Nantes à Brest est une réelle plus-value à la pérennité du projet car nombreux cyclistes passant sur la portion de la Vélodyssée « Erdre Canal Forêt » pourront s'arrêter et profiter du site de la Chalandière.

❖ Description du site : les covisibilités

Situé à l'écart du centre-bourg le site de la Chalandière constitue un lieu relativement isolé. L'ancienne ferme reste bien visible de la voie communale surtout en repartant vers le bourg () mais elle est mise à distance par les champs () et les nombreuses haies ().



Source : CCEG

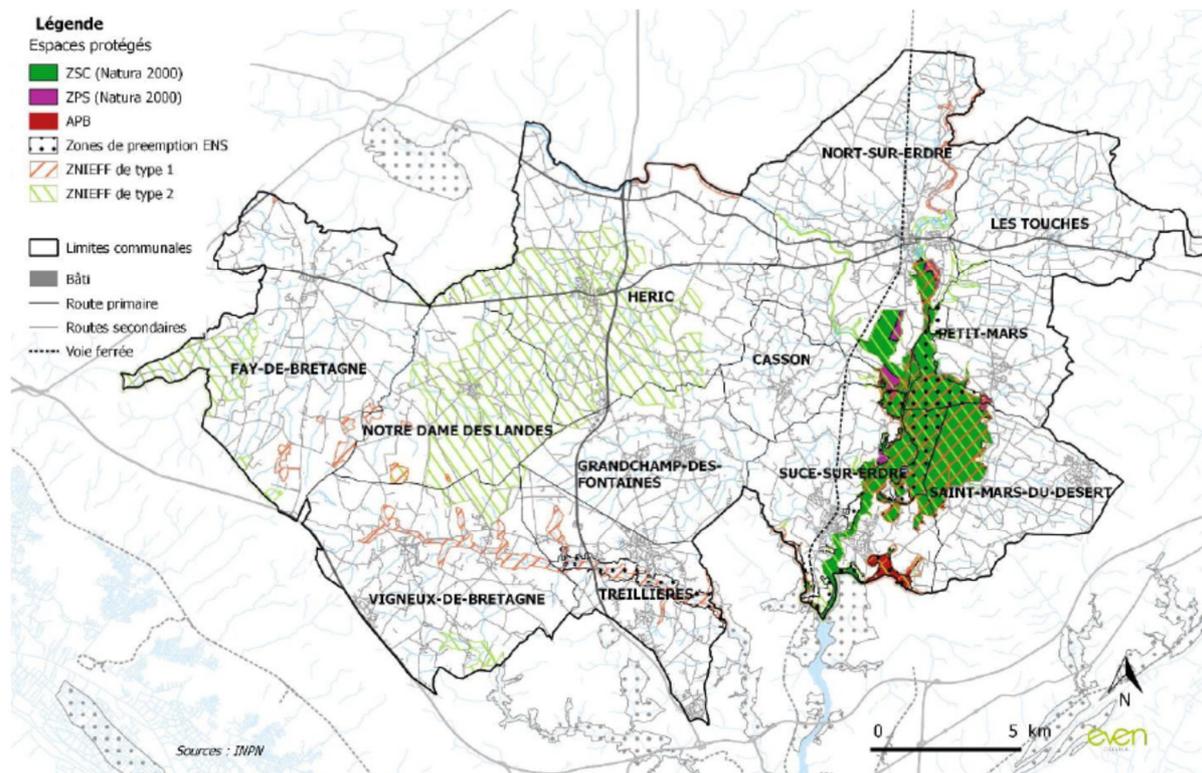
Depuis le canal de Nantes à Brest, le site est marqué par un linéaire d'arbres existants le long de la berge. L'aménagement arboré des berges du canal permet de maintenir à long termes le paysage typique des canaux et de limité les covisibilités avec le projet de la « Chalan d'hier ». **De manière générale il est possible de dire que les covisibilités sont atténuées par le maillage bocager qui enserre le site (forme d'alcôve paysagère).**

❖ Milieux naturels et biodiversité

Données de cadrage

Sur le territoire intercommunal, on remarque 5 protections ou inventaires cumulés sur le marais de l'Erdre ainsi que 4 pour la Tourbière de Ligné. Ainsi, le territoire a un grand nombre de protections et d'inventaires, mais ces connaissances sont très centralisées autour « d'éléments phares » du territoire sur la vallée de l'Erdre principalement.

Un grand nombre d'espaces protégés et inventoriés sur le territoire



Source PLUi

La commune de Nort-sur-Erdre présente un certain nombre de sites recensés au titre d'inventaires scientifiques :

- Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 1 (2^{ème} génération) :
 - « ERDRE A L'AMONT DE NORD-SUR-ERDRE, BOIS DE LA LUCINIÈRE ET SES ENVIRONS » (00001051)
 - « MARAIS DE LA GAMOTRIE SUD ET DE LA GRANDE BODINIÈRE » (10070006)
 - « MARAIS DES DUREAUX, DES BELLES ET DE LA NOË GUY » (10070007)
 - « PLAINES DE MAZEROLLES ET DE LA POUPINIÈRE » (10070010)
- Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 2 (2^{ème} génération) « VALLEE ET MARAIS DE L'ERDRE » (10070000)
- Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux (ZICO) « MARAIS DE MAZEROLLES ET PETIT-MARS » (PL10) ;
- Zones Humides d'Importance Majeure : « L'ERDRE (MARAIS DE MAZEROLLES, PETIT-MARS) » (FR511301).

- **LES ZNIEFF**

Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique sont particulièrement intéressantes d'un point de vue écologique. Elles participent au maintien des grands équilibres naturels ou constituant le milieu de vie d'espèces animales et végétales rares, caractéristiques du patrimoine naturel régional. Sans valeur réglementaire, cet inventaire sert de référence pour la mise en place de mesures de protection.

On distingue deux types de ZNIEFF, pouvant concerner le milieu terrestre et marin :

- **les ZNIEFF de type I** : superficie généralement limitée, définie par la présence d'espèces ou de milieux rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel national ou régional.
- **les ZNIEFF de type II** : grands ensembles naturels, riches et peu modifiés, offrant des potentialités biologiques importantes.

Le territoire de NORT-SUR-ERDRE est concerné par les ZNIEFF de type 1 sur la vallée de l'Erdre

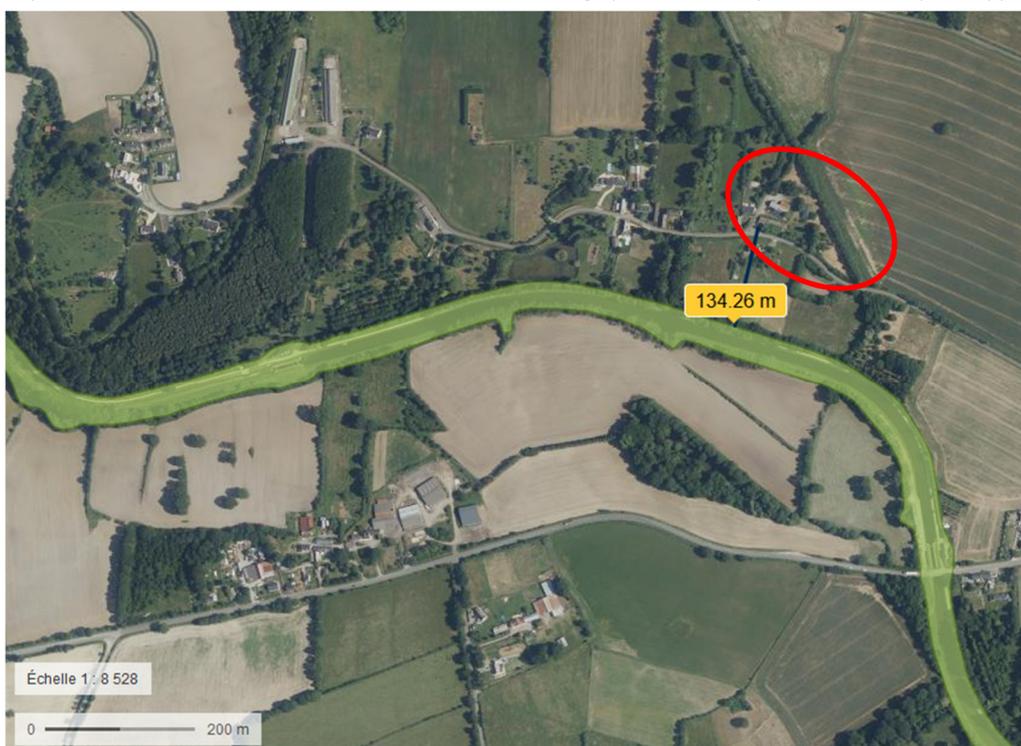
Les périmètres de Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique : type 1



Source : Géoportail

Le secteur du projet est situé à environ 3.5 km du périmètre ZNIEFF de type 1 le plus proche.

Les périmètres de Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique : type 2



Source : Géoportail

**Le site du projet est situé à environ 135 m du périmètre de ZNIEFF de type 2 le plus proche.
Le site du projet n'est donc pas situé dans les périmètres ZNIEFF de type 1 et 2.**

La commune est concernée par deux sites Natura 2000:

- La Zone de Protection Spéciale (ZPS) « MARAIS DE L'ERDRE » (FR5212004) ;
- La Zone Spéciale de Conservation (ZSC) « MARAIS DE L'ERDRE » (FR5200624).

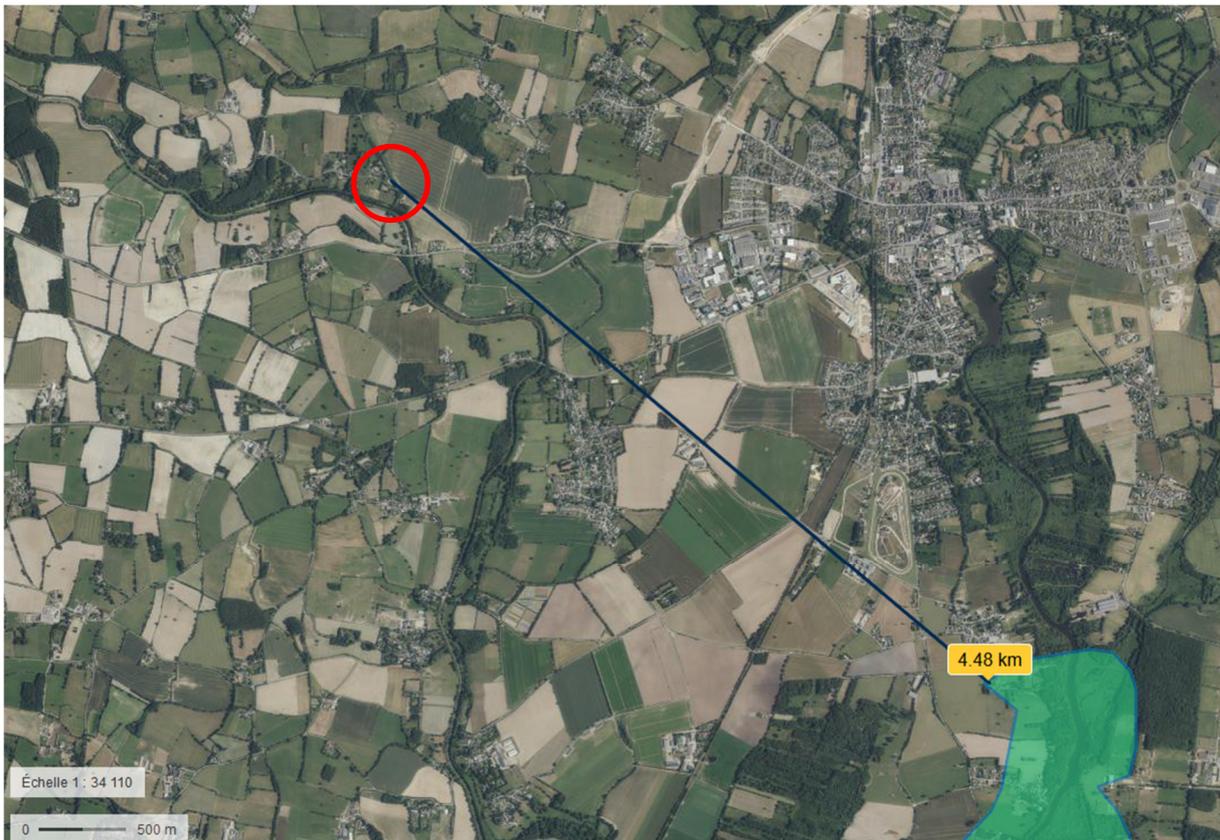
Le secteur de la Chalandière se trouve au plus près à 3,5 km de ces sites Natura 2000.

En outre, l'expertise chiroptérologique menée par l'EDENN (2006) a permis de repérer un certain nombre de sites d'intérêt pour les chauves-souris à l'échelle de l'Erdre. A Nort-sur-Erdre, la présence de Grands murins a été attestée au niveau de la Minoterie (site n°18 de l'expertise), à plus de 3.4 km du secteur de la Chalandière. Cette espèce est inscrite en annexe II de la Directive Habitats (ce document correspond à une liste d'espèces d'intérêt communautaire, et est la base pour déterminer les sites Natura 2000) : le Grand murin est donc protégé au niveau européen.

- *ZICO*

Sur la communauté de communes, la Zone d'Importance pour la Conservation des Oiseaux (ZICO) « Marais de Mazerolles et Petit-Mars » a été désignée en 1991 et réactualisée en mars 2001. Elle regroupe 2 700 ha de marais. Zone humide comprenant une rivière élargie en vaste plan d'eau (les plaines) et un ensemble de marais avec roselières, bois hygrophiles et tourbières. Ce site accueille en période de reproduction une avifaune nicheuse remarquable. Ces marais sont aussi un lieu d'étape migratoire, ainsi qu'un site d'hivernage important pour diverses espèces d'oiseaux.

Les ZICO du territoire



Source : Géoportail

Le site de la Chalandière n'est donc pas situé dans le périmètre ZICO puisque distant d'environ 4.48 km du site le plus proche situé en bordure de l'Erdre.

- *ZONE HUMIDE D'IMPORTANCE MAJEUR*

La DREAL Pays de la Loire recense une Zone Humide d'Importance Majeure « l'Erdre (Marais de Mazerolles, Petit-Mars) » située à environ 3.5 km au sud-est du site. Cette vaste zone humide correspond à l'Erdre, ses rives et marais en rive gauche.

Le site du projet n'est donc pas concerné par une Zone Humide d'Importance Majeur.

- *PROTECTION DE BIOTOPE*

On trouve sur le territoire de l'intercommunalité des espaces naturels protégés de type Aires de Protection de Biotope (APB). Afin de préserver les habitats, l'arrêté édicte des mesures spécifiques qui s'appliquent sur le biotope et non aux-espèces protégées.

La particularité de l'APB « Tourbière de Ligné », est qu'elle est aussi protégée par une Réserve Naturelle Régionale (RNR). Ainsi, une zone de 61 ha, localisée au cœur de la tourbière est classée en RNR. L'objectif n'est donc pas seulement de protéger l'habitat de certaines espèces (classement APB) mais aussi de répondre aux enjeux de préservation de la faune, de la flore, du patrimoine géologique, paléontologique ou d'une manière générale, de protéger des milieux naturels qui présentent une importance patrimoniale particulière.

Le site du projet n'est donc pas situé dans le périmètre de l'APB puisque distant d'environ 12 km.

- **ESPACES NATURELS SENSIBLES (ENS)**

Ces espaces ont pour objectif de préserver la qualité des sites, des paysages et des milieux naturels mais également d'aménager ces espaces pour être ouverts au public. On en dénombre 2 sur le territoire : Nort-sur-Erdre et Sucé-sur-Erdre.

Les Espaces Naturels Sensibles du territoire

ID	Accessibilité	Communes concernées (Communauté de Communes)	Descriptions
La Tourbière de Ligné	Site fermé au public	Sucé-sur-Erdre	Voir ZNIEFF de type 1, RNR, APB 70 ha (appartient au département)
Le Canal de Nantes à Brest	Site ouvert au public	Nort-sur-Erdre	Très touristique, c'est surtout un élément essentiel du patrimoine naturel et culturel départemental. Le canal de Nantes à Brest, construit des mains de l'homme, est néanmoins un espace naturel. Ancré sur des territoires protégés, préservés des voies de circulation routières et ferrées, ainsi que de l'urbanisation (à l'exception des maisons éclusières), le canal traverse une diversité d'habitats (marais, boisement, prairies...) abritant une multitude d'espèces faunistiques et floristiques.

Source : PLUI

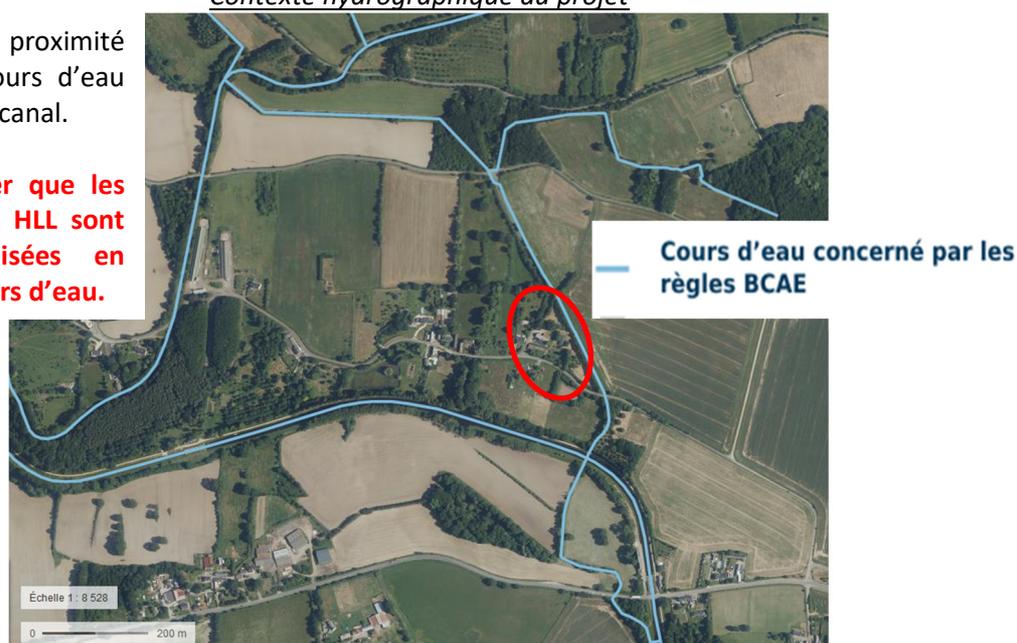
Le site de la Chalandière n'est donc pas situé dans le périmètre des Espaces Naturels sensibles

❖ **Le cycle de l'eau**

Le site est à proximité directe de cours d'eau alimentant le canal.

Il est à noter que les emprises des HLL sont toutes localisées en retrait du cours d'eau.

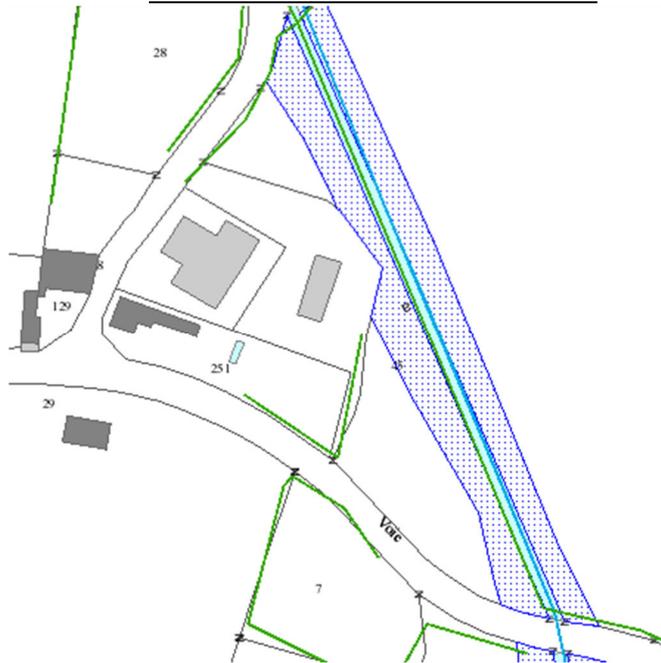
Contexte hydrographique du projet



Source : Géoportail

- ZONES HUMIDES

- Inventaire des zones humides du PLUI



Source : PLUI

Le site du projet est concerné par la présence d'une zone humide inventoriées au titre du SAGE.

Le projet touristique n'impacte pas de zone humide car aucune emprise de HLL n'est localisée au sein de cette zone (Implantation des HLL en retrait de la prescription : présomption de ZH (L 121-23 du CU) présente sur le règlement graphique PLUI).

Inventaire selon les méthodologies SAGE effectué par EF Etudes en 2012. Il s'agit d'une méthodologie visant à prélocaliser les zones humides.

Par ailleurs, suite à la demande des services de l'Etat, le porteur de projet a fait réaliser un diagnostic des zones humides le 31/08/2022. **Les expertises pédologiques et botaniques n'ont pas révélé la présence de zones humides selon ces deux critères.** Il convient cependant de noter le contexte météorologique de l'étude, le diagnostic ayant été effectué après un été historiquement chaud et sec. Le diagnostic est annexé à la présente notice.

- EAU POTABLE

Le site bénéficie du raccordement au réseau d'eau potable.

Il est à noter que le captage souterrain du Plessis Bas Brunet est situé sur la commune de NORT SUR ERDRE et fait l'objet d'une servitude de protection de captage par arrêté du 25 septembre 2001. Le site de la Chalandière est intégré à ce périmètre de captage : type de protection rapprochée (PR1 Sensible).

- EAUX USEES

Le projet prévoit un assainissement via phyto-épuration. **La phyto-épuration fait appel aux bactéries présentes dans les systèmes racinaires des plantes pour épurer l'eau. La phyto-épuration permet de dépolluer et d'épurer l'air, le sol et l'eau.** Par rapport à l'épuration classique, elle a d'indéniables avantages.

Il ne s'agit pas d'une filière interdite dans le cadre du périmètre de captage. De plus il n'y a aucun risque à ce que l'eau rejoigne la nappe. Il n'existe aucune contrainte particulière. Une étude de sol devra être réalisée en phase plus opérationnelle.

- EAUX PLUVIALES

L'imperméabilisation étant limitée au maximum, l'infiltration des eaux de pluie dans le sol ne sera pas empêchée. Les écoulements actuels des eaux pluviales ne seront pas impactés par le projet.

❖ Paysages et patrimoine

Le site de « La Chalandière » intégré à la sous-unité paysagère du bassin du Canal de Nantes à Brest

Vaste cuvette centrée sur le canal de Nantes à Brest, cette sous unité est marquée par un bocage semi-ouvert ouvrant parfois de profondes perspectives finissant souvent sur un horizon boisé. Le paysage de cette sous-unité est résolument rural où l'on retrouve des petits hameaux isolés dans le bocage. Les clochers des bourgs jouent un rôle de repère important dans ce paysage. Le canal se distingue lui par les alignements d'arbres de haut jet (platanes, chênes, tilleuls), de peupliers ou plus ponctuellement de conifères le long du chemin de halage.

Axe de loisirs par excellence, le canal que l'on l'emprunte à pied à vélo ou en péniche, est un axe de découverte lent du paysage. Ce paysage actuellement décrit n'a pas toujours été de ce type. D'après l'analyse de photos aériennes de 1961, on retrouve un bocage beaucoup plus dense, grâce à des parcelles plus petites. Après un remembrement augmentant la taille des parcelles, on retrouve actuellement moins de haies et plus de boisements. En effet, certaines parcelles anciennement cultivées ont été transformées en bois. Le bocage, accompagné de petits boisements, permet donc de créer une mosaïque de paysage alternant entre boisements et haies. De plus, on peut observer que les petits vergers présents dans les années 1960 ont disparu au détriment d'autres pratiques agricoles.

Paysage en bordure du canal et écluse de la Rabinière à proximité du site de la Chalandière



Source : Atlas du paysage

Le projet touristique de « La Chaland'hier » a pour objectif d'accueillir du public et de valoriser le paysage et le patrimoine du site. Les besoins du projets et les aménagements envisagés sont en accord avec les caractéristiques du site :

- implantation des hébergements insolites dans l'emprise existante du secteur bâti de l'ancienne ferme ;
- le projet limite au maximum les impacts sur les boisements: les aménagements n'engendreront pas de suppressions d'arbres. **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.** Le porteur de projet a localisé ci-dessous les plantations d'arbres et arbustes réalisées sur site dans la perspective de la réalisation du projet. La liste des essences est annexée à la présente notice de présentation.

Plantations 122 arbres et arbustes



Source : Porteur de projet

- Les stationnements seront aménagés en stationnements perméables de façon à ne pas dénaturer le paysage du site. Les haies bocagères denses existantes viendront cloisonner et organiser l'espace.

❖ Risques naturels

En référence au Dossier Départemental des Risques Majeurs, la commune de NORT-SUR-ERDRE est concernée par :

- le risque séisme : niveau 2 (aléa faible)
- le risque retrait gonflement des argiles
- le risque inondation : la connaissance du risque inondation s'effectue au travers de l'Atlas des Zones Inondables de la vallée de l'Erdre.

Le principal enjeu concerne le risque d'inondation. A ce titre, la commune est concernée par l'Atlas des Zones Inondables de la Vallée de l'Erdre.

Le site de la Chalandière n'est pas concerné par le risque inondation.

❖ Le tourisme

La portion de la vélodyssée « Erdre Canal Forêt » qui part de l'écluse Quiheix (Nort-sur-Erdre) pour se rendre à l'écluse de Barel (Sain Omer de Blain) compte une distance d'environ 50 kms, soit les $\frac{3}{4}$ du canal en Loire-Atlantique. **Il existe sur le trajet 13 écluses dont 6 sur la commune de Nort-sur-Erdre. A savoir qu'en 2018, il a été recensé 315000 cyclos sur la Vélodyssée dans le 44 et les chiffres parlent qu'une augmentation de la fréquentation de 19% en 2019 et de 30% en 2020.** La Vélodyssée (vélo route 1) qui fait également partie de l'itinérance Saint Jacques de Compostelle est dans le top 10 en Europe. En 2019, 50 700 utilisateurs internet sont allés visiter le site Erdre Canal Forêt. Une fréquence de 16 700 personnes a été recensé dans les bureaux de l'office de tourisme.

Le canal de Nantes à Brest et ses 364 km offre un long ruban de nature dédié à la balade, navigation fluviale ou encore un séjour à vélo. Dès 1833, le Canal de Nantes à Brest est livré en grande partie à la navigation. Les moyens de propulsion des bateaux évoluent ; de la traction humaine (bateau poussé à la perche), à la traction animale (tiré par un cheval depuis le chemin de halage), ce sont aujourd'hui des bateaux de plaisance qui empruntent le canal (avril à octobre). **Le canal de Nantes à Brest est aujourd'hui aménagé, et les loisirs y sont multiples.**

Photos de paysage le long du canal de Nantes à Brest



Source : internet

La commune ainsi que le territoire d'Erdre et Gesvres de manière globale contiennent différents atouts touristiques pour lesquels il manque des hébergements :

- Station verte de vacances (port, Erdre, canal, le petit canal et ses arcades)
- Du patrimoine : église Saint Christophe, château de port mulon
- Le port et la minoterie
- Les activités nautiques

- Différents évènements : fête du nautisme, jeudis du port, rendez-vous de l'Erdre
- Le canal et les écluses aménagées : La Tindière (gîte et terrasse gourmande) et Cramezeul avec son fournil
- Les marais de Mazerolle
- Le plan d'eau de NSE

Les hébergements touristiques communaux sont les suivants : un hôtel, 1 camping, 1 gîte de groupe, 12 meublés et 7 chambres d'hôtes

La carte touristique ci-dessous présente les nombreux lieux touristiques aux alentours du site.



Source : Erdre Canal Forêt

A noter le soutien de l'office de Tourisme Erdre Canal Forêt à la réalisation de ce projet (cf. courrier en annexe).

❖ Servitudes

Comme vu précédemment, **le site d'étude est grevé par la servitude AS1 correspondant au périmètre de protection rapprochée du captage du Plessis Pas Brunet.**

3. INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

❖ Concernant les milieux naturels et la biodiversité

Le projet s'inscrit dans une démarche de valorisation et d'ouverture au public d'un riche patrimoine naturel et ce notamment grâce à la proximité immédiate du canal de Nantes à Brest. Le projet a été établi dans le respect des enjeux écologiques du site et de son environnement. Les aménagements et hébergements seront réalisés dans l'emprise du secteur bâti de l'ancienne ferme. Le projet a été conçu de façon à limiter au maximum les impacts sur la strate arborée. L'ensemble des boisements seront préservés. En outre, différentes plantations ont été réalisées sur le site afin de renforcer la strate arbusive/arborée du site (élément essentiel de continuité écologique). Enfin, le site est concerné par la présence d'une zone humide identifiée dans l'inventaire SAGE. Aucun aménagement n'est envisagé sur cette zone humide (présomption de zone humide). **Ainsi, les incidences peuvent être considérées comme non notable à ce niveau.**

❖ Concernant le volet relatif au paysage et au patrimoine

Le projet a pour objectif d'accueillir du public et de valoriser le patrimoine du site. Il regroupe les installations sur le site de sorte à éviter un effet de mitage de l'espace rural. Il limite également les impacts avec des emprises de constructions limitées ainsi que leur hauteur. Le projet prévoit des plantations arbustives et arborées en accompagnement des aménagements. Le projet ne créera pas de rupture paysagère significative mais modifiera ponctuellement le paysage actuel. Le règlement imposera une emprise au sol maximale afin de s'assurer la cohérence avec le paysage environnant. Les volumétries et implantations resteront cohérentes à la ruralité du site.

Les parkings seront aménagés en stationnements perméables (sablé calcaire 0/4 mm) de façon à ne pas dénaturer le paysage du site et seront dissimulés soit derrière les bâtiments soit derrière les haies (principe d'alcôve). **La réalisation du projet entraînera une modification minimale des paysages car les aménagements proposés respecteront la composition paysagère du site en maintenant le caractère patrimonial du bâti existant. Ainsi, les incidences peuvent être considérées comme non notable à ce niveau.**

❖ Concernant le volet relatif aux risques naturels

Le secteur n'est pas concerné : **les incidences sont nulles à ce niveau.**

❖ Concernant le volet pluvial

Les parkings seront aménagés en stationnements perméables (sablé calcaire 0/4 mm) de façon à ne pas perturber le fonctionnement hydraulique du secteur dans un contexte de proximité immédiate du canal et des cours d'eau l'alimentant. **Ainsi, les incidences peuvent être considérées comme non notable à ce niveau.**

❖ Concernant le volet occupation des sols et consommation d'espace

Le secteur de la Chalandière n'étant pas exploité par l'agriculture : les incidences sur l'activité agricole sont donc nulles. Le projet consomme environ 9 495m² au regard de la délimitation du secteur An (moins de 0.1 ha). S'agissant d'une ancienne ferme, non exploitée depuis 20 ans, **l'impact du projet a été réduit au maximum et reste donc faible. De plus, un éventuel réinvestissement de cette emprise par l'agriculture est compromis de par sa situation (enserrée entre un cours d'eau et de l'habitat) et des périmètres de réciprocité créés par l'habitat de tiers situé à moins de 50 mètres.**

❖ Analyse des incidences sur Natura 2000

Le territoire intercommunal présente des sites Natura 2000. Une révision allégée de PLUi est soumise à « Evaluation environnementale » notamment si les évolutions envisagées sont susceptibles d'affecter Natura 2000 de manière significative.

Distance du site Natura 2000



Source : Géoportail

Les évolutions envisagées ne sont pas susceptibles d'affecter Natura 2000 de manière significative. En effet, le site de projet est distant d'environ 3.45 km des sites Natura 2000 les plus proches.

Les incidences de la présente révision allégée du PLUi sont clairement identifiées. **En particulier, les évolutions envisagées ne sont pas susceptibles d'affecter Natura 2000 de manière significative.**

Ainsi, les incidences sur l'environnement générées par la présente procédure de révision allégée n°2 peuvent être considérées comme non significatives sur l'environnement en général et sur le site Natura 2000 en particulier.

❖ Synthèse des incidences et séquence évitement/réduction/compensation

Les alternatives recherchées : Le projet prévoit la création d'un site touristique proposant des d'hébergements insolites, un jardin potager ... à destination d'une clientèle ciblée (halte croisière fluviale ou promeneurs).

De fait, il nécessite une surface foncière suffisante. Ce type de terrain n'étant pas disponible au plus près du bourg, le choix s'est porté sur le site de la Chalandière, propriété foncière du porteur de projet. D'autres alternatives n'ont pas été étudiées compte tenu de la situation de la parcelle. Le projet définit les emprises aménagées et bâties à venir en délimitant précisément l'implantation des hébergements : cela permet de situer les HLL sur les secteurs les moins sensibles, et de limiter les aménagements. Le projet ne contrevient donc pas au maintien de la trame verte et bleue.

Le projet a donc été contingenté en réduisant l'emprise concernée en permettant de conserver les zones de lisières. La création d'un jardin potager avec une conduite en permaculture soutenu par le projet n'est pas incompatible avec la biodiversité.

La transformation en secteur Aec ne produit pas d'impact significatif sur l'environnement car le secteur a été strictement délimité, avec une limitation des emprises bâties. D'un point de vue des impacts indirects, le projet prévoit un dispositif d'assainissement par phyto épuration. Le maintien majoritaire de la zone en espace non imperméabilisé maintiendra les capacités d'infiltration de l'eau pluviale. La consommation de l'espace inhérente au projet est faible

Compte tenu de la situation des parcelles concernées, en contexte agricole bâti longées par des haies bocagères et arbres, et au regard du projet économique basé sur un site d'hébergements touristiques insolites, la proposition d'un STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées) est avancée, dans une localisation limitative au regard des impacts environnementaux et sur le paysage. Les emprises des Hébergements Léger de Loisirs (HLL) seront également limitées ainsi que les hauteurs. Le bâtiment principal, l'ancien pressoir étant existants et équipés du réseau d'eau et d'électricité, le caractère exceptionnel s'entend par estimation du rapport bénéfice/impact du projet : la mise en valeur du bâti existant pour une activité économique touristique sur site paraît comme une situation bénéficiaire dès lors que les enjeux biodiversités seront respectés.

4. CHOIX ET JUSTIFICATIONS

4.1 Compatibilité avec le PADD

Par délibération du 18 Décembre 2019, le conseil communautaire d'ERDRE ET GESVRES a approuvé le plan local d'urbanisme (PLUi).

Le projet d'Erdre et Gesvres se fonde sur 3 axes transversaux :

AXE 1 - Stabiliser un canevas d'espaces agricoles et naturels comme fondation d'une identité territoriale périurbaine

- MÉNAGER UN SOCLE AGRICOLE ET NATUREL EN FORTE ÉVOLUTION, EN ADOPTANT UN MODÈLE DE DÉVELOPPEMENT RESPECTUEUX DE L'ENVIRONNEMENT

L'objectif de cette orientation est notamment de favoriser le développement du territoire vers des solutions moins consommatrices en espaces agricoles et naturels. Pour réaliser cet objectif, le PADD permet l'accueil à minima de 30% des objectifs de production de logements au sein de l'enveloppe urbaine en privilégiant le renouvellement urbain, l'utilisation des « dents creuses » et la densification des tissus bâtis. De plus, le PLUi devra permettre d'adapter la densité des logements, en fonction du pôle d'appartenance et du contexte dans lequel il s'inscrit pour atteindre, conformément au Schéma de Cohérence Territoriale Nantes Saint-Nazaire, une moyenne d'au moins 20 logements par hectare dans les nouvelles opérations. Le PADD incite aussi à l'optimisation des capacités existantes pour l'évolution des besoins en termes d'équipements mais aussi des parcs d'activités existants et futurs.

Dans le cadre de la révision allégée n°2, le projet touristique de NORT-SUR-ERDRE ne porte pas atteinte à cet objectif car le site est bâti sans lien avec l'activité agricole depuis environ 20 ans. De plus le projet est sans impact sur l'activité agricole environnante.

- INTÉGRER LA TRAME VERTE ET BLEUE AU PROJET DE TERRITOIRE

Le territoire bénéficie donc d'un grand nombre de protections et d'inventaires sur la biodiversité remarquable, tels que les sites Natura 2000, les espaces protégés de la DTA Estuaire de la Loire, etc. Cependant, il existe également une richesse écologique au travers des espaces de nature plus ordinaire. Il ne s'agit donc pas seulement de prendre en compte la nature remarquable, qui fait déjà l'objet de mesures de protection et de gestion. Le projet de territoire veut donc aller dans le sens d'une meilleure prise en compte de la biodiversité ordinaire, qui permet, associée à la biodiversité remarquable, d'assurer la cohésion d'un écosystème. Pour cela, le PADD vise à protéger les réservoirs de biodiversité majeurs, les réservoirs complémentaires de biodiversité, mais également les connexions écologiques entre ces derniers.

Dans le cadre de la révision allégée n°2, le projet touristique de NORT-SUR-ERDRE ne porte pas atteinte à cet objectif dans le sens où le projet n'impacte pas les richesses écologiques d'Erdre et Gesvres et où la préservation de la biodiversité est permise du fait de l'absence d'aménagements lourds et de nombreuses plantations effectuées sur le site.

- PRÉSERVER ET METTRE EN VALEUR LES GRANDS ENSEMBLES PAYSAGERS ET LE PATRIMOINE D'ERDRE ET GESVRES

Le territoire de la communauté de communes est marqué par de nombreux éléments patrimoniaux d'intérêt, souvent présents à proximité des principaux cours d'eau. Cependant, ce patrimoine est peu protégé par des dispositifs nationaux.

De plus, il existe une richesse patrimoniale liée au petit patrimoine local qui est très peu protégé. Pour maintenir la présence et la qualité de ces éléments patrimoniaux, le PADD ambitionne de maintenir et préserver les éléments et ensembles patrimoniaux qui témoignent de l'histoire du territoire.

Dans le cadre de la révision allégée n°2, le projet touristique de NORT-SUR-ERDRE participe à l'atteinte de cet objectif car permet la revalorisation d'un ancien corps de ferme témoignant de l'histoire du territoire.

- ENCADRER L'ÉVOLUTION DES HAMEAUX, ÉCARTS ET SITES D'ACTIVITÉS ISOLÉS EN DÉFINISSANT DES MARGES D'ÉVOLUTION ADAPTÉES AUX BESOINS ET AU CONTEXTE
Le PADD entend permettre le changement de destination des constructions à usage agricole selon plusieurs conditions, notamment que ce dernier n'implique pas d'incidence significative pour le fonctionnement de l'agriculture ou des milieux naturels.

Dans le cadre de révision allégée n°2, le projet touristique de NORT-SUR-ERDRE ne porte pas atteinte à cet objectif du fait de l'absence d'impact sur le fonctionnement agricole.

- FAVORISER L'ATTRACTIVITÉ DU TERRITOIRE EN CULTIVANT DES RAPPORTS QUALITATIFS ENTRE VILLE ET CAMPAGNE
Fort des paysages emblématiques qui s'appuient sur un maillage bocager et un réseau hydrographique remarquables, le projet de territoire entend valoriser le cadre rural et paysager, renforcer l'offre en termes de circuits de randonnées et de lieux dédiés aux pratiques sportives de plein air, mais également en favorisant les liens entre l'agriculture et les habitants à travers notamment des filières de proximité et des franges de qualité.

Dans le cadre de révision allégée n°2, le projet touristique de NORT-SUR-ERDRE participe à l'atteinte de cet objectif car participera à l'attractivité du territoire.

AXE 2 - Organiser et développer un réseau de bourgs comme armature territoriale grâce à une approche partagée de l'aménagement

- ADOSSER LE DÉVELOPPEMENT DU TERRITOIRE SUR LE RÉSEAU DES BOURGS D'ERDRE ET GESVRES, EN DISTINGUANT TROIS NIVEAUX DE PÔLES
Le projet identifie les communes de HERIC, SAINT-MARS-DU-DESERT, SUCE-SUR-ERDRE et VIGNEUX-DE-BRETAGNE en tant que pôles intermédiaires. Ces pôles viennent compléter le maillage territorial, en appui aux pôles structurants, notamment en termes d'offre d'équipements, de logements, etc. Le PADD ambitionne d'organiser le développement de ces quatre communes en favorisant l'attractivité de leurs offres de services et d'équipements et leur desserte en transport en commun. Dans cette perspective, les pôles intermédiaires devront accueillir entre 30 et 40% des logements créés à l'échelle de la communauté de communes, en prévoyant une part supérieure sur HERIC et SUCE-SUR-ERDRE compte tenu de leur accessibilité, de leur desserte et de leur offre de services. Les pôles intermédiaires devront également prévoir un minimum de 20% de logements locatifs sociaux en moyenne à l'échelle de chaque commune.

Dans le cadre de la révision allégée n°2, le projet touristique de NORT-SUR-ERDRE ne porte pas atteinte à cet objectif.

- ORCHESTRER LE DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT AU SEIN ET EN PROLONGEMENT DES BOURGS EN S'APPUYANT SUR DIFFÉRENTS POTENTIELS DE PROJETS
Le projet entend renforcer les centres-bourgs à travers notamment la mixité fonctionnelle des usages, la valorisation foncière pour créer des logements et des équipements, mais aussi en garantissant une bonne intégration architecturale et paysagère des aménagements en priorisant l'urbanisation en continuité directe des bourgs et des villages.

Dans le cadre de la révision allégée n°2, le projet ne porte pas atteinte à cet objectif puisqu'il concerne la création d'un site touristique situé hors du bourg de NORT-SUR-ERDRE.

- METTRE EN ADÉQUATION L'OFFRE D'ÉQUIPEMENTS DE PROXIMITÉ ET LES RÉSEAUX AVEC LES POSSIBILITÉS DE DÉVELOPPEMENT
Le PLUI doit permettre de prévoir l'évolution des besoins en termes d'équipements et des infrastructures, en recherchant l'optimisation des capacités existantes. En effet, le PADD prévoit à l'horizon 2030, la réalisation de 6360 logements, ce qui induit un nombre important de nouveaux habitants. Le PLUI devra donc veiller à travers la localisation et la conception des équipements publics à faciliter leurs usages, leur capacité de mutualisation et leur évolutivité, dans une logique intercommunale de maillage et de complémentarité.

Dans le cadre de la révision allégée n°2, le projet touristique de NORT-SUR-ERDRE ne porte pas atteinte à cet objectif.

- RENFORCER LE TISSU ÉCONOMIQUE LOCAL EN PRIVILÉGIANT UN ACCUEIL DES ACTIVITÉS ET DU COMMERCE DANS LES BOURGS, EN COMPLÉMENTARITÉ DES PARCS D'ACTIVITÉS
Concernant les parcs d'activités existants, ces derniers devront être confortés, notamment en incitant à l'optimisation de ces derniers afin de favoriser leur attractivité.

Dans le cadre de la révision allégée n°2, le projet touristique de NORT-SUR-ERDRE ne porte pas atteinte à cet objectif.

- METTRE EN VALEUR AU SEIN DES TISSUS URBANISÉS, DES TRAMES DE « NATURE EN VILLE » ET LE PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER
Le projet de territoire contribue à mettre en valeur l'identité rurale en s'appuyant sur la structure historique des bourgs et leur trame de nature en ville.

Dans le cadre de la révision allégée n°2, le projet touristique de NORT-SUR-ERDRE ne porte pas atteinte à cet objectif.

- PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES ET NUISANCES
Disposant de risques d'inondation nombreux notamment dans les communes de la vallée de l'Erdre mais également les communes d'HERIC et FAY-DE-BRETAGNE, la collectivité a une connaissance relativement précise des risques d'inondation encourus mais ne dispose pas de plans de prévention. Ainsi, dans un objectif de résilience, le projet devra prendre en compte ces risques dans les choix d'aménagement à partir des connaissances existantes (atlas des zones inondables), de maîtriser l'imperméabilisation des sols afin d'assurer la gestion des eaux pluviales dans le tissu urbain en lien avec la mise en place des zonages d'assainissement des eaux pluviales sur chaque commune.

Dans le cadre de la révision allégée n°2, le projet touristique ne porte pas atteinte à cet objectif puisque le site concerné ne comporte pas de risques particuliers identifiés à ce jour.

- ASSURER L'EFFICIENCE ENERGETIQUE DES BATIMENTS

Erdre & Gesvres souhaite s'inscrire dans une démarche d'efficacité énergétique des bâtiments. Il s'agit de diminuer la consommation d'énergie tout en maintenant un niveau de performance final équivalent à travers la rénovation thermique des bâtiments existants et le développement des quartiers à haute valeur ajoutée.

Dans le cadre de la révision allégée n°2, le projet touristique de NORT-SUR-ERDRE ne porte pas atteinte à cet objectif.

AXE 3 - Conforter la place d'Erdre et Gesvres à travers des grands projets et renforcer la coopération en lien avec les territoires voisins

- FAIRE DES QUESTIONS DE MOBILITÉ UN AXE CENTRAL DANS LA RÉFLEXION SUR L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE, EN TANT QUE VECTEUR DE LIENS AVEC LE GRAND TERRITOIRE

Ces grandes orientations relatives aux mobilités viennent s'inscrire en cohérence et en complémentarité avec la politique menée dans le cadre du Plan Global de Déplacements par la Communauté de Communes d'Erdre et Gesvres. Elles visent à maintenir le territoire au cœur des échanges avec les intercommunalités et communes voisines.

Dans le cadre de la révision allégée n°2, le projet touristique de NORT-SUR-ERDRE ne porte pas atteinte à cet objectif.

- DÉPLOYER UN RÉSEAU DE PARCS D'ACTIVITÉS STRATÉGIQUES AUX VOCATIONS DIFFÉRENCIÉES POUR CLARIFIER L'ORGANISATION ÉCONOMIQUE TERRITORIALE, DYNAMISER LE DÉVELOPPEMENT ET LE RAYONNEMENT ÉCONOMIQUE D'ERDRE ET GESVRES

Le projet du PLUi vise à organiser l'extension du parc d'activités majeur d'intérêt métropolitain d'Érette Grande Haie, à affirmer l'identité économique du territoire d'Erdre et Gesvres par l'amorce d'un ou plusieurs nouveaux parcs d'activités stratégiques complémentaires (hors ZACOM) et par l'optimisation et la qualification des parcs existants.

Le projet vise aussi à permettre la qualification et l'optimisation des sites d'activités existants dans un souci de limitation de la consommation d'espace, en portant une vigilance particulière à l'organisation des aires de stationnement, à l'organisation des espaces publics (voiries, infrastructures, abords) et des espaces privés. L'objectif est d'envisager ces extensions nouvelles à moyen et long terme au regard des besoins identifiés sur le territoire.

Concernant l'accueil des activités industrielles et artisanales de rayonnement, en complément du Parc Erette Grande Haie, l'idée est de prévoir la possibilité de créer des parcs d'activités économiques (majeurs et structurants) d'envergure métropolitaine.

Enfin, concernant les parcs d'activités commerciales, le projet du PLUi vise à les rendre qualitatifs et plus particulièrement ceux des pôles structurants.

Pour maintenir l'équilibre commercial et la dynamique des centralités, en tant que lieux d'accueil préférentiels du commerce, le PLUi prévoit l'accueil de surfaces commerciales complémentaires au sein des zones d'aménagement commercial (ZACOM) identifiées au SCoT.

Dans le cadre de la révision allégée n°2, le projet touristique de NORT-SUR-ERDRE ne porte pas atteinte à cet objectif.

- DÉVELOPPER DES QUARTIERS EMBLÉMATIQUES ET EXEMPLAIRES PERMETTANT DE RENFORCER LES PÔLES STRUCTURANTS ET LEURS SECTEURS GARES

Le projet de territoire vise à développer des grands sites de projets en lien avec les pôles d'échanges multimodaux des pôles structurants, en en faisant des sites pilotes en faveur des nouvelles formes d'habiter et aménager le territoire et à travers des solutions architecturales et paysagères innovantes et par des connexions aux liaisons douces et transports en commun.

Dans le cadre de la révision allégée n°2, le projet touristique de NORT-SUR-ERDRE ne porte pas atteinte à cet objectif.

- DÉVELOPPER LE TOURISME VERT SUR LE TERRITOIRE EN VALORISANT SES ATTRAITS, NOTAMMENT LES PÔLES NAUTIQUES, SPORTS DE PLEIN AIR LIÉ À L'EAU AUTOUR DE L'ERDRE, DU GESVRES, DU CANAL DE NANTES À BREST ET SA RIGOLE ALIMENTAIRE

Le territoire d'Erdre et Gesvres souhaite valoriser ses atouts touristiques au-delà des frontières de la communauté de communes et en lien avec ses sensibilités environnementales. Pour cela, le projet est d'affirmer un pôle touristique à l'échelle de la collectivité, structuré autour des ports de Sucé-sur-Erdre et Nort-sur-Erdre et s'étendant, à différentes échelles sur le territoire, autour de l'eau comme du bocage et ce, jusqu'au site du Bout de Bois à Héric et du Gesvres.

Dans le cadre de la révision allégée n°2, le projet touristique de NORT-SUR-ERDRE conforte cette orientation et participe à l'atteinte des objectifs de développement touristique. En effet, de manière générale, le PADD entend favoriser le renforcement d'une offre touristique répartie, articulée aux lieux d'intérêt du territoire, sous condition de moindre incidence environnementale.

- INCITER ET METTRE EN OEUVRE DES SOLUTIONS ÉNERGÉTIQUES DURABLES

Fortes d'initiatives nombreuses en matière d'efficacité énergétique, la communauté de communes d'Erdre et Gesvres, s'inscrit notamment au travers de son Plan Climat Air Énergie Territoire dans une politique de performance énergétique visant notamment à limiter la consommation des énergies fossiles. À ce titre, la collectivité dispose d'un potentiel important en matière d'énergie renouvelable qui s'appuie notamment sur sa trame bocagère et boisée et son potentiel solaire et éolien. Le projet entend encourager le mix énergétique en s'appuyant sur les énergies renouvelables locales.

Dans le cadre de la révision allégée n°2, le projet touristique de NORT-SUR-ERDRE ne porte pas atteinte à cet objectif.

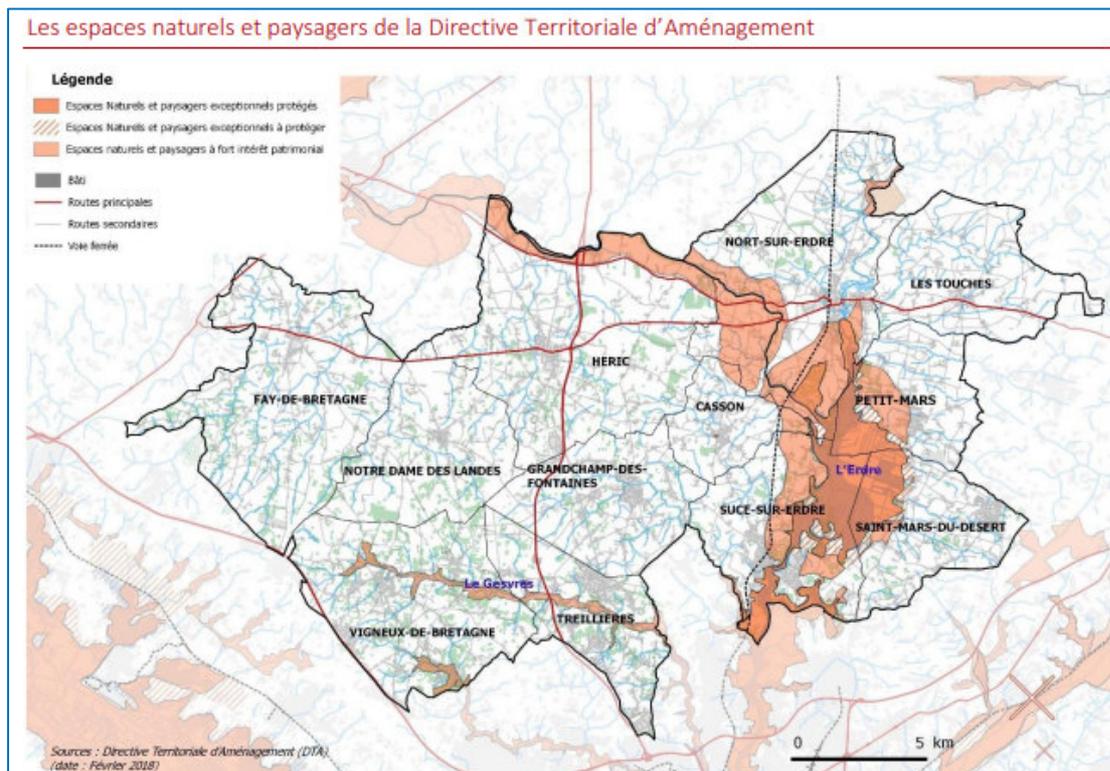
Au vu de ces éléments, le projet de révision allégée n°2 ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal d'ERDRE ET GESVRES.

4.2 Compatibilités avec les plans et documents supra-communaux

❖ La DTA

La CCEG est couverte par la DTA (Directive Territoriale d'Aménagement) de l'Estuaire de la Loire, engagée dès 1996 au titre de l'article 4 de la loi du 4 février 1995. La DTA de l'Estuaire de la Loire a été approuvée par décret n°2006-884 du 17 juillet 2006. Elle fixe, sur son périmètre, les orientations fondamentales de l'État en matière d'aménagement et d'équilibre entre les perspectives de développement, de protection et de mise en valeur du territoire.

La DTA identifie en bordure des marais de l'ERDRE, des « espaces naturels et paysages exceptionnels protéger et à protéger » et des « espaces naturels et paysages à fort intérêt patrimonial ». Ces éléments viennent confirmer la sensibilité des espaces qui frangent la zone Natura 2000.



Source : PLUi

Ainsi la trame de la DTA est constituée :

- D'espaces naturels et paysages exceptionnels protégés (sites Natura 2000, L146-6, sites classés, Réserves Naturelles Nationales, Réserves Naturelles Volontaires, Arrêtés Préfectoraux de Protection de Biotope, Canal de Nantes à Brest et forêt domaniale du Gâvre)
- D'espaces naturels et paysages exceptionnels à protéger (Zones Importantes pour la Conservation des Oiseaux, Espaces boisés significatifs et projets d'extension de sites classés, hors espaces exceptionnels de type I)
- D'espaces naturels et paysages à fort intérêt patrimonial (ZNIEFF de 1ère génération, coupures d'urbanisation et autres : Canal de NANTES à BREST, ERDRE, etc.).

Cela concerne essentiellement les principaux abords des cours d'eau comme les vallées du GESVRES et du CENS, les marais de l'ERDRE et le Canal de NANTES à BREST.

Le projet de révision allégée n°2 et donc le site de la « Chalandière » à NORT-SUR-ERDRE est identifié par la Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) de l'estuaire de la Loire dans la catégorie des espaces naturels, sites et paysages à fort intérêt patrimonial. Le projet touristique comportant des hauteurs limitées afin de garantir l'insertion paysagère des hébergements insolites (12 m au plus haut) prend en considération le caractère sensible du secteur. De plus, l'emprise au sol des hébergements insolites sera limitée afin de représenter un impact limité.

Il est à noter que la DTA de l'Estuaire de la Loire fait actuellement l'objet d'une procédure d'abrogation (phase d'enquête publique) du fait de l'obsolescence d'une part significative de son contenu prescriptif.

❖ Le SCOT

La COMMUNAUTE DE COMMUNES ERDRE ET GESVRES se situe dans le périmètre du SCOT Métropolitain NANTES – SAINT-NAZAIRE qui regroupe 61 communes et plus de 830 000 habitants. Le SCOT de la métropole NANTES – SAINT-NAZAIRE a été approuvé le 19 décembre 2016, il définit le projet de territoire pour l'ensemble de la Métropole. Il fixe des objectifs qui doivent être mis en œuvre au niveau des six intercommunalités et au niveau des communes dans les Plans Locaux d'Urbanisme

Les cinq orientations du DOO sont les suivantes :

- Des valeurs de cohésion sociale et territoriale pour accompagner la dynamique démographique ;
- La performance économique et l'attractivité au service de l'emploi pour tous ;
- L'estuaire de la Loire, un laboratoire de la transition énergétique et écologique ;
- Une éco-métropole garante de la qualité de vie pour tous ses habitants ;
- Une organisation des mobilités favorisant l'ouverture à l'international, les connexions entre territoires et la proximité au quotidien.

Les objectifs de la modification proposée s'inscrivent pleinement dans les objectifs du SCOT notamment les créations d'OAP.

Les grandes orientations du SCOT	Evolution du PLUi	Rapport de compatibilité
Des valeurs de cohésion sociale et territoriale pour accompagner la dynamique démographique	Thématique non concernée par cette évolution du PLUi	
La performance économique et l'attractivité au service de l'emploi pour tous	Thématique non concernée par cette évolution du PLUi	
L'estuaire de la Loire, un laboratoire de la transition énergétique et écologique	Thématique non concernée par cette évolution du PLUi	
Une éco-métropole garante de la qualité de vie pour tous ses habitants	Le projet participe à l'orientation du SCOT visant à conforter les conditions favorables au tourisme et appuyer le développement du tourisme vert. L'hébergement insolite correspond à l'attention à porter aux offres innovantes (randonnée, cyclotourisme), développement de solutions d'hébergements touristiques.	
Une organisation des mobilités favorisant l'ouverture à l'international, les connexions entre territoires et la proximité au quotidien	Thématique non concernée par cette évolution du PLUi	

Le projet de révision allégée n°2 est compatible avec le SCOT.

❖ Le PLH n°2

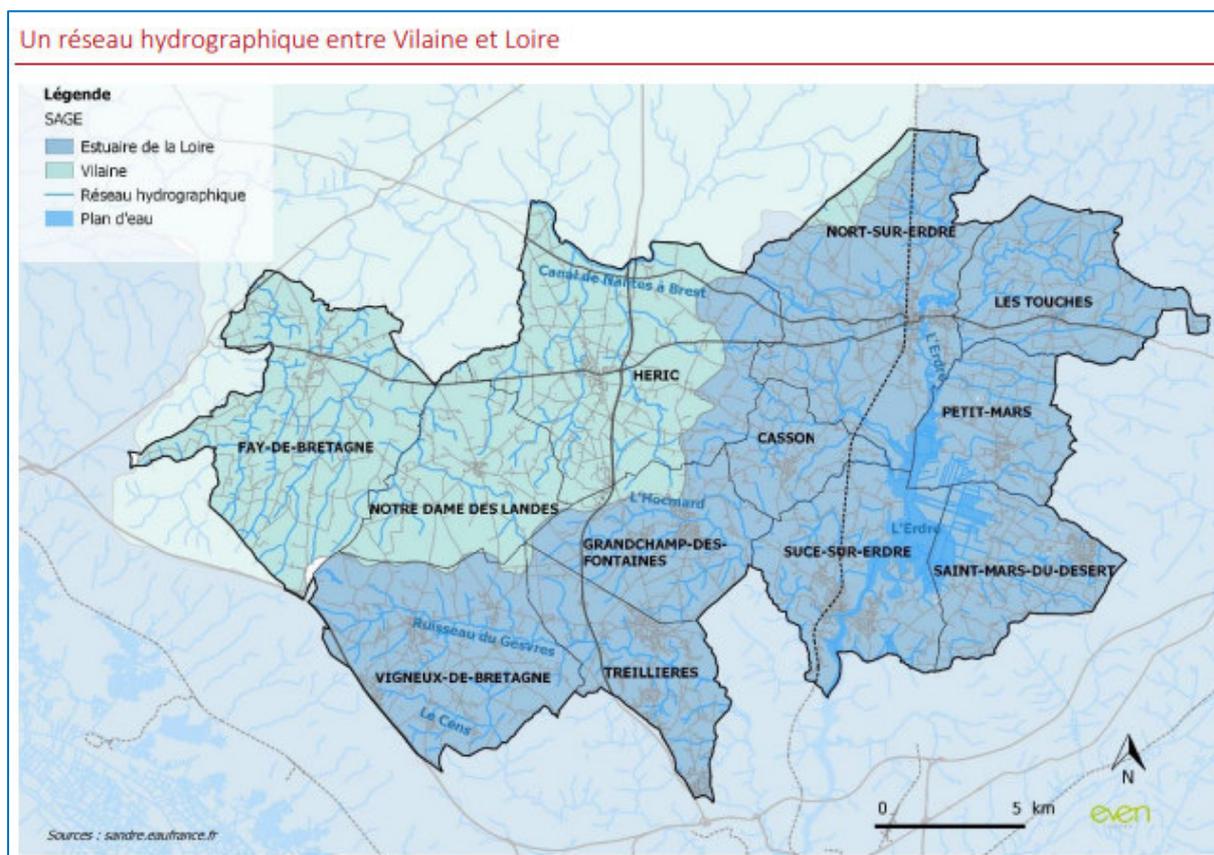
Le PLH 2 de la CCEG a été approuvé en mai 2015. Il couvre une période de 6 ans (2015-2021). Il présente trois grandes orientations :

- Orientation 1 : Diversifier l'offre de logements destinée aux ménages à revenus moyens ou faibles, éprouvant des difficultés à rester ou s'installer durablement sur le territoire, en raison des conditions actuelles du marché
- Orientation 2 : Améliorer la qualité de l'habitat, pour un meilleur confort de vie des ménages, réduire leurs charges et préserver les ressources
- Orientation 3 : Répondre aux besoins en hébergement et en logement de ménages qui, en raison d'une situation sociale, familiale, professionnelle ou d'un mode de vie particulier, ne trouvent pas de solution adaptée dans le parc de droit commun

La révision allégée n°2 du PLUi est compatible avec les orientations du PLH dans le sens où elle ne concerne pas la production de logement.

❖ Le SDAGE et les SAGE

En plus d’être marqué par une densité de réseau hydrographique, le territoire présente la particularité d’être à cheval sur deux bassins versants, faisant chacun l’objet d’un Schéma d’Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) : la Vilaine et l’estuaire de la Loire.



Source : PLUi

Les principaux cours d’eau du territoire sont l’ERDRE, le GESVRES, le CENS, l’HOCMARD et le Canal de NANTES à BREST. Ils ont des affluents qui irriguent abondamment tout le territoire. La présence de l’eau se ressent donc sur l’ensemble du territoire, quel que soit l’unité paysagère concernée.

Les zones humides constituent un élément majeur de l’identité paysagère et écologique de la COMMUNAUTE DE COMMUNES ERDRE ET GESVRES, ils participent notamment à la constitution du bocage et génèrent des milieux naturels remarquables et divers en lien avec les milieux boisés telles que les haies et les boisements et les milieux aquatiques à proximité du réseau hydrographique.

La communauté de communes dispose de nombreux inventaires de zones humides complémentaires les uns aux autres. Ainsi, les zones humides identifiées s’appuient sur les inventaires effectués par EF Etudes selon la méthodologie des SAGE en 2012 sur la communauté de communes. Ils sont complétés par des analyses plus récentes sur les secteurs concernés :

- Etudes d’identification et de fonctionnalités des zones humides sur le site du projet d’aéroport effectué par BIOTOPE en 2011 ;
- Etudes d’identification et de fonctionnalités des zones humides sur les sites de projet potentiellement ouvert à l’urbanisation effectué par EF Etudes en 2017.

Les zones humides sont identifiées au plan de zonage dans le but de leur protection.

Afin d'assurer la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides, les affouillements et exhaussements du sol liés à cet objectif sont autorisés. Par ailleurs, le règlement établi des mesures de compensation si les zones humides sont dégradées en accord avec les prescriptions des SAGE.

Extrait du règlement du PLUI en vigueur :

ZONES HUMIDES

Toutes les constructions y sont par défaut interdites, ainsi que les affouillements et les exhaussements du sol, lorsqu'ils sont de nature à altérer une zone humide avérée à l'exception des dispositions ci-après :

Dans les zones humides, sont autorisées :

- les installations et ouvrages strictement nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ou d'intérêt collectif lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative à démontrer,
- les aménagements légers suivants à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements mentionnés aux a et b ci-après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :
 - o lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune.
 - o les mesures de conservation ou de protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

En cas de projets impactant une zone humide identifiée au règlement graphique, il devra être respecté les dispositions fixées aux L.214-1 à L.214-6 du code de l'environnement concernant les projets d'une surface supérieure à 1 000 m² et les dispositions fixées par le SDAGE Loire Bretagne et les SAGE Estuaire Loire et Vilaine. Les projets devront notamment respecter les dispositions suivantes :

- La délimitation de la zone humide sera définie sur la base du repérage fait au PLUi ou éventuellement actualisée sur la base d'une étude respectant la méthodologie définie par la législation en vigueur et notamment les dispositions de la loi sur l'eau. Cette étude précisera les caractéristiques, les fonctionnalités et l'intérêt environnemental de cette zone (fonction hydraulique, écologique, biodiversité, ...).
- Dès lors que projet impactera cette zone, il devra être proposé les mesures respectant la séquence « éviter / réduire / compenser » dans le respect des dispositions fixées par le Code de l'environnement, le SDAGE Loire Bretagne sur l'ensemble du territoire et les SAGE « Estuaire Loire » et « Vilaine » selon le bassin versant concerné.

La révision allégée n°2 du PLUi est compatible avec ces dispositions réglementaires dans la mesure où les aménagements prévus sur le site ne sont pas de nature à altérer une zone humide avérée (présomption de zone humide identifiée sur le règlement graphique du PLUI (inventaire SAGE)).

5. EVOLUTIONS DU PLUI

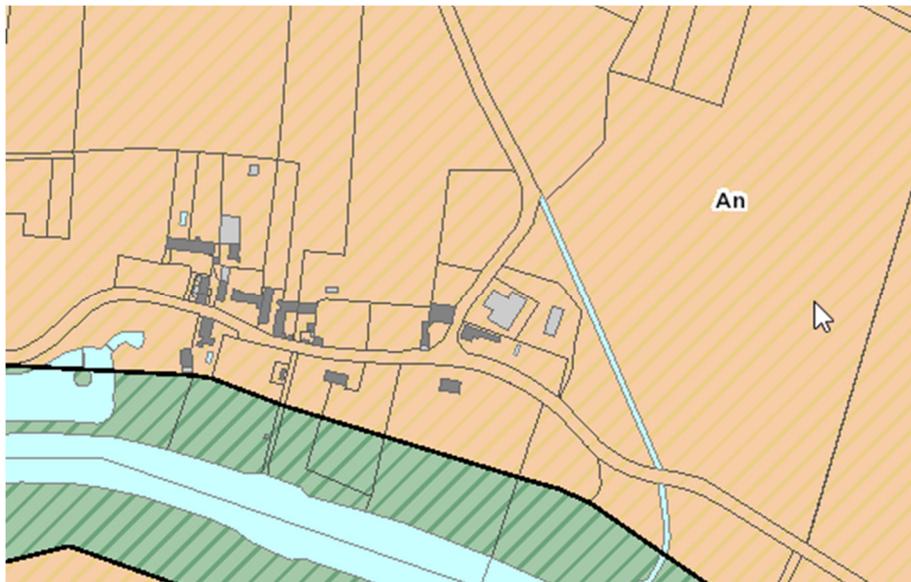
5.1 - Evolution du règlement graphique

➤ Création d'un STECAL (NSE 01)

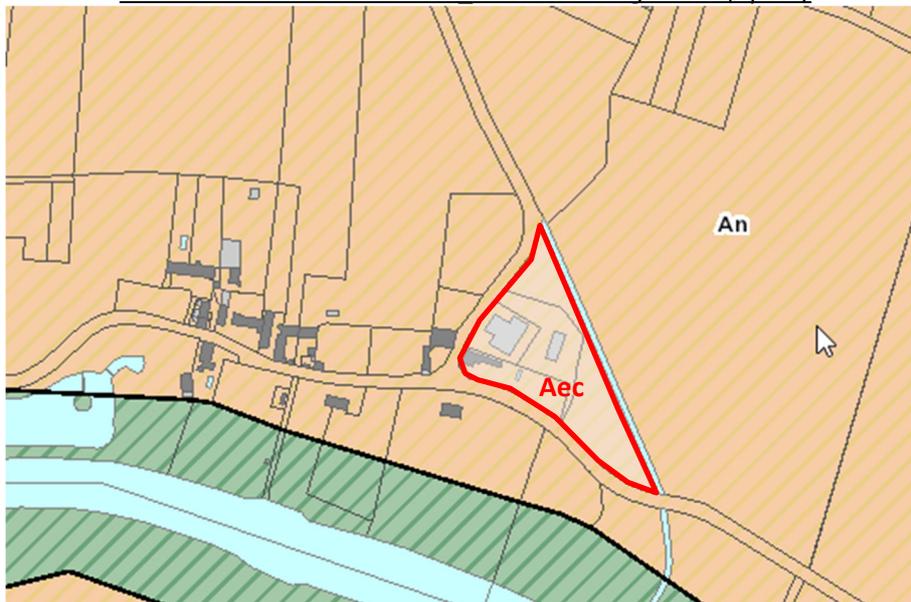
Pour permettre la réalisation du projet touristique de la « Chalan d'Hier » il convient de faire évoluer le zonage existant afin de permettre l'aménagement du site. **Les parcelles du site actuellement zonée en An correspondant aux espaces à fort intérêt patrimonial et paysager où la hauteur des bâtiments est limitée** (zonage visant à prendre en compte les spécificités du territoire intercommunal notamment avec les espaces de la Directive Territoriale de l'Aménagement).

Un secteur **Aec (STECAL)** est destiné au développement d'un ensemble touristique sur le secteur de la Chalandière à Nort-sur-Erdre avec la création d'hébergements insolites et d'accueils événementiels (réceptions, séminaires...).

Le secteur de la Chalandière PLUI exécutoire (avant)



Le secteur de la Chalandière Révision allégée n°2 (après)

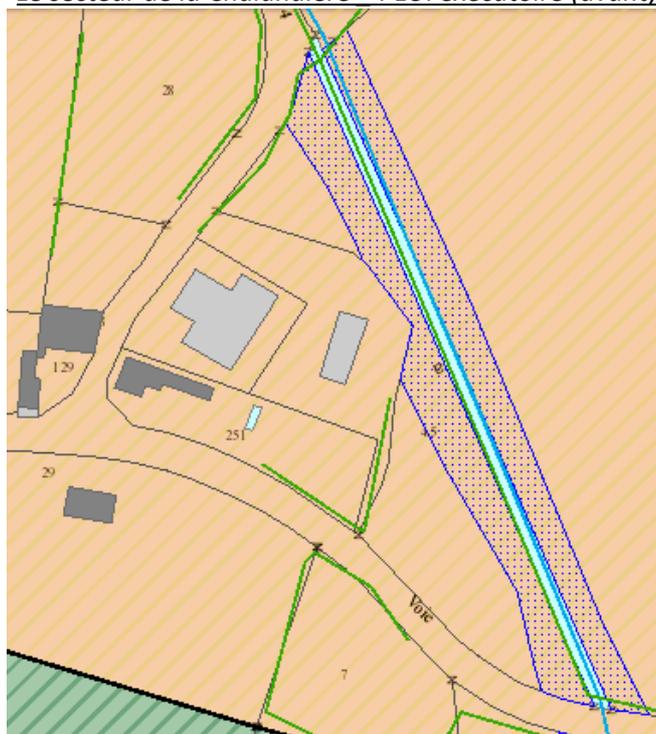




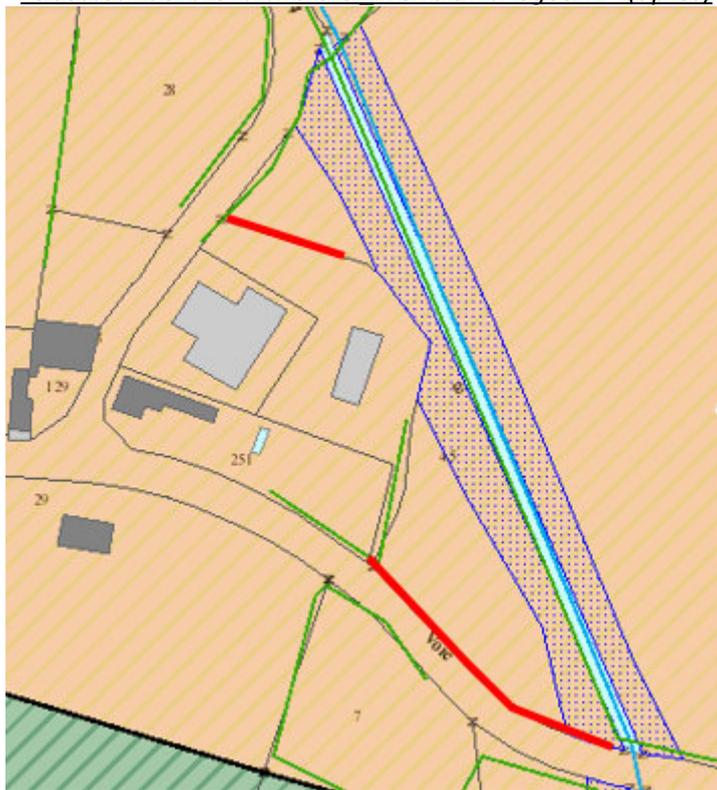
➤ **Identification de haies à préserver au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme (NSE 02)**

Suite à l'avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers, il a été convenu de protéger, au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, les haies et arbres participant au maillage bocager. Les éléments sont identifiés ci-dessous.

Le secteur de la Chalandière PLUI exécutoire (avant)



Le secteur de la Chalandière Révision allégée n°2 (après)



5.2 - Evolution du règlement écrit

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 Aec.

Les modifications du règlement écrit apparaissent **en rouge** dans le texte ci-dessous. En **bleu** figurent les modifications apportées au dossier pour tenir compte des avis des personnes publiques associées et consultées.

CHAPITRE 1 : LA ZONE A

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 :

...

- **Le secteur Aec (STECAL) est destiné au développement d'un ensemble destiné à des hébergements touristiques composé notamment d'Habitations Légères de Loisirs (HLL) et à l'accueil d'évènements (réceptions, séminaires ...)**

Justification

Créer un nouveau secteur qui soit en cohérence avec le caractère de la zone et permette la mise en œuvre du projet d'hébergements touristiques.

SECTION I : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE A 1 - USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

X : Occupations et utilisations du sol interdites

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

	A	Ab	An	Ad	Al et Ala	Ae	Aea et Aeb	Aec
HABITATION								
Logement	V*	V*	V*	X	V*	V*	X	X
<p>Pour tous les secteurs mis à part Aea, Aeb et Aec :</p> <p>Seule l'extension des logements est autorisée sous les conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> – Ne pas créer de nouveaux logements ; – Sous réserve d'une bonne intégration paysagère et architecturale à l'environnement bâti existant sous réserve d'être en dehors des périmètres sanitaires. <p>Seule l'extension des logements existants est autorisée sous les conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> – Dans la limite de 30% de l'emprise au sol du volume existant à la date d'approbation du PLUI, le 18/12/2019, sans excéder 50 m² d'emprise au sol <p>Uniquement pour le secteur Ala :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Un second logement pourra être réalisé en cas de création de boxes supplémentaires, dans la limite de 30m² de surface de plancher par tranche de 16 boxes. 								
Logement de fonction	V*	X	V*	X	V**	X	V***	V** **
<p>V* Conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> – Être destiné au logement des chefs d'exploitation à titre principal dont la présence permanente est liée et nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole. Le nombre de logement de fonction est limité à 2 par exploitation agricole en cas de groupement (GAEC par exemple) ; – En cas de transfert ou de création d'une exploitation agricole, la création d'un éventuel logement de fonction ne pourra être acceptée qu'après réalisation des bâtiments d'exploitation (pérennité de l'activité agricole à justifier) ; – L'implantation devra se faire en priorité au cœur de l'exploitation et en cas d'impossibilité, les nouvelles constructions devront être incluses entièrement dans un rayon de 50 mètres d'un bâtiment d'exploitation agricole ; – Dans la limite de 150 m² de surface de plancher ; – Le logement de fonction peut être réalisé par une construction neuve ou par le biais d'un changement de destination d'un bâtiment agricole. <p>V** Conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> – Être destinés au logement des personnes dont la présence permanente est liée et nécessaire au fonctionnement de l'activité. Le nombre de logement de fonction est limité à 1 par activité équestre, hippique et canine ; – Être intégrés au bâtiment d'activité et dans la limite de 50 m² d'emprise au sol ; – Les façades devront présenter une unité architecturale de bonne qualité ; <p>V*** Conditions : seulement pour le secteur Aeb Le nombre de logement de fonction est limité à 1</p> <p>V**** Conditions : seulement pour le secteur Aec Le nombre de logement de fonction est limité à 1. Il devra soit intégrer le bâti existant soit intégrer une HLL.</p>								

	A	Ab	An	Ad	Al et Ala	Ae	Aea et Aeb	Aec
CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS LIÉES ET NÉCESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS ET D'INTÉRÊT COLLECTIF								
L'ensemble des constructions et installations liées et nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif	V*	V*	V*	V*	V*		V*	V*
Équipement d'intérêt public (éolien)								
<p>V* Conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> – Avoir pour objet la satisfaction de besoins d'intérêt général ; – Sous réserve d'une bonne intégration dans le site ; – Lorsqu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale... – Dans les zones concernées par le risque inondation, les constructions et installations liées et nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif sont uniquement autorisées dans le cadre de constructions, ouvrages, installations, aménagements nécessaires à la gestion des terrains inondables, liées à des infrastructures et réseaux d'intérêt général sans alternative à l'échelle du bassin de vie, destinées à réduire les conséquences du risque d'inondation. 								
EXPLOITATIONS AGRICOLE ET FORESTIÈRE								
Les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole	V	X	V	X	X		X	X
Les coopératives d'utilisation de matériel agricole (CUMA) agréées	V*	X	V*	X	X		X	X
<p>V* Conditions : leur localisation doit répondre à deux exigences :</p> <ul style="list-style-type: none"> – La commodité des accès pour les exploitations concernées ; <p>La limitation des besoins en déplacement au regard de la configuration de ces exploitations.</p>								
Les locaux et installations de diversification de l'activité agricole (unités de méthanisation pour la production de biogaz, d'électricité et de chaleur, activité de transformation, conditionnement et vente directe de produits agricoles, activités d'hébergement, camping à la ferme, etc.)	V*	X	V*	X	X		X	X
<p>V* Conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> – Être liés aux activités agricoles ; – Être réalisés en priorité dans les bâtiments existants ou, le cas échéant, être implantés (construction neuve) au cœur de l'exploitation. Dans le cas des activités d'hébergement, elles devront être réalisées uniquement dans les bâtiments existants (possibilité d'extension dans la limite de 30% de l'emprise au sol du volume existant à la date d'approbation du PLUi le 18/12/19) ; – Dans le cas de vente directe de produits agricoles, les produits commercialisés proviennent principalement de l'exploitation 								
Les locaux de permanence (bureau, pièce de repos, sanitaires, etc.)	V*	X	V*	X	V*		X	X
<p>V* Conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> – Être liés et nécessaires à l'activité agricole en place. Le nombre de local de permanence est limité à 1 par exploitation ; <p>Dans la limite de 35 m² d'emprise au sol.</p>								

	A	Ab	An	Ad	Al et Ala	Ae	Aea et Aeb	Aec
LES AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL								
Les annexes	V*	V*	V*	X	V*	V*		V**
<p>V* Conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> – Être liées à un logement existant dans la zone ; – Leur superficie cumulée, y compris les annexes existantes avant la date d’approbation du PLUi le 18/12/2019, ne doit pas dépasser 60 m² d’emprise au sol (hors piscine) pour toutes les secteurs mis à part dans le secteur Aeb, au sein duquel leur superficie cumulée ne doit pas dépasser 50 m² d’emprise au sol (hors piscine) ; <p>Elles doivent être incluses entièrement dans un rayon de 25 mètres de l’habitation.</p> <p>V**Conditions : seulement pour le secteur Aec Être liées à l’activité touristique en place.</p>								
Les piscines	V*	V*	V*	X	V*	V*		V**
<p>V* Conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> – Être liées à un logement existant dans la zone ; <p>Elles doivent être incluses entièrement dans un rayon de 25 mètres de l’habitation.</p> <p>V**Conditions : seulement pour le secteur Aec Être liée à l’activité touristique en place.</p>								
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X	X	X	V	X		X	X
Les affouillements et exhaussements de sol	V*	V*	V*	V*	V*	V*		V*
<p>V* Conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> – Être liés et nécessaires, soit à l’activité de la zone, soit aux travaux de constructions autorisés, soit aux travaux nécessaires pour la recherche archéologique, ou dans le cas de restauration et création de zones humides. <p>Dans les zones concernées par le risque inondation et conformément au Plan de Gestion des Risques d’Inondation (PGRI), les exhaussements sont limités aux apports de matériaux constituant le terre plein des constructions ou permettant le raccordement du bâtiment au terrain naturel.</p>								
Le changement de destination des bâtiments spécifiquement identifiés aux documents graphiques selon les dispositions du Titre V - Chapitre 6	V*	V*	V*	X	X		X	X
<p>V* Conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> – Ne compromettent pas l’activité agricole ou la qualité paysagère du site. <p>De ne pas augmenter la vulnérabilité des biens et des personnes</p>								

En complément du tableau ci-dessus :

- **Dans le secteur Aec uniquement, sont autorisées sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité du site et du paysage :**
 - **Les constructions, installations ou équipements à vocation touristique ou destinés à l’évènementiels (sanitaires, équipements techniques...).**
 - **Les Habitations Légères et de Loisirs (HLL) sous condition d’être liées à l’activité touristique (une des HLL pourra être utilisée comme logement de fonction.**
 - **L’emprise au sol de l’ensemble des HLL ne devra pas dépasser 250 m².**
 - **L’extension des bâtiments existants, excepté le hangar situé à proximité du cours d’eau, est autorisée dans la limite de 30% de l’emprise au sol du volume existant à la date d’approbation du PLUi (19/12/2019), déduction faite de l’emprise au sol du hangar situé à proximité du cours d’eau, sans excéder 50 m² d’emprise au sol par bâti.**

- **Le changement de destination des bâtiments existants sous réserve :**
 - **Qu'il soit lié à l'activité touristique en place**
 - **Qu'il soit réalisé dans le sens d'une mise en valeur patrimoniale du bâti ancien rural**
 - **Que l'assainissement soit réalisable**

Justification

Ces dispositions permettent de préciser et limiter les types de constructions et aménagements autorisés en secteur Aec ainsi que de préciser la règle dans le cas d'extension des édifices existants.

SECTION II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE A 2.1 – IMPLANTATION ET VOLUMETRIE

HAUTEUR :

- **Dans le secteur Aec uniquement, la hauteur maximale des HLL ne pourra excéder 12 m au point le plus haut.**
- **La hauteur des extensions ne pourra dépasser la hauteur du faitage des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUI.**

Justification

Ces dispositions adaptées en zone Aec permettent de règlementer une hauteur maximale.

ARTICLE A 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS :

- **Dans le secteur Aec uniquement, les espaces libres de toute construction, de stationnement et de circulation automobile devront être conservés en pleine terre et aménagés en espaces paysagers de qualité.**

Justification

Cette disposition adaptée en zone Aec permet de maintenir un accompagnement végétal minimal.

ARTICLE A 2.4 – STATIONNEMENT

- **Dans le secteur Aec uniquement, le traitement de surface des aires de stationnement devra rester perméable sauf si des motifs techniques impératifs justifient un revêtement imperméable. Le nombre de places de stationnement à réaliser devra être justifié suivant les besoins du projet**

Justification

Cette disposition adaptée en zone Aec permet de maintenir la perméabilité des stationnements.

6. CONCLUSION

Les incidences de la présente révision allégée n°2 sont clairement identifiées. **En particulier, les évolutions envisagées ne sont pas susceptibles d'affecter Natura 2000 de manière significative.**

Le règlement fournit un cadre adapté pour la phase opérationnelle à venir, visant à garantir des aménagements de qualité, une prise en compte satisfaisante des principales caractéristiques du site (structuration des paysages), et un moindre impact sur l'environnement (végétal notamment).

Enfin, les incidences sont positives à bien des égards : absence de prélèvement sur l'agriculture, impacts mesurés sur les milieux naturels, développement du tourisme ...

7. ANNEXE

- Annexe n°1 : Délibération du 22 septembre 2021 prescrivant la révision allégée n°2 du PLUI d'ERDRE ET GESVRES



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Département de Loire Atlantique

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, JAMÉ Pierre-Jean, PLONÉS 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.

Nombre de membres :	
En exercice	45 titulaires
Présents	38 titulaires
Votants	42

PRESRIPTION REVISION ALLEE N°2 PLUI DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNE D'ERDRE ET GESVRES – CREATION DUN STECAL SUR LE SITE DE « LA CHALANDIERE » A NORT-SUR-ERDRE

I. EXPOSE

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes d'Erdre et Gesvres a été approuvé le 18 décembre 2019 en Conseil Communautaire. Il s'agit d'un document « vivant » qui doit nécessairement évoluer pour garantir la cohérence entre planification et projets.

Monsieur le Vice-président en charge de la compétence urbanisme présente au Conseil Communautaire le projet d'aménagement du site dit de « La Chalandière » à NORT-SUT-ERDRE relatif à la réalisation d'un projet d'hébergement touristique composé notamment d'Habitats Légers de Loisirs (HLL) à caractère insolite (bateau, cabane, ...). Ce projet est porté par un opérateur privé dont l'objectif est notamment de réhabiliter un ancien corps de ferme aujourd'hui délaissé par l'activité agricole.

Pour permettre la réalisation du projet d'aménagement, il convient de délimiter, à titre exceptionnel, un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) au sein de la zone A, conformément aux dispositions de l'article L. 151-13 du code de l'urbanisme.

Accusé de réception en préfecture 044-244400503-20210922-CONSEIL_06_12-DE Date de télétransmission : 29/09/2021 Date de réception préfecture : 29/09/2021
--

Page 1 sur 3

Pour ces raisons il est proposé au conseil communautaire de se prononcer sur la prescription d'une procédure de révision allégée n°2 du PLUI.

Cette procédure entre dans le champ d'application de l'article L.153-34 du code de l'urbanisme et se distingue d'une procédure de révision générale car n'est utilisée qu'en cas de réduction d'un EBC, d'une zone agricole, naturelle et forestière ou réduction d'une protection. L'objet de la révision allégée ne doit pas avoir d'impact sur le PADD du PLUI.

II. OBJET DE LA REVISION ALLEE N°2 DU PLUI D'ERDRE ET GESVRES

La révision allégée n°2 a pour objet la création d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) en zone agricole pour permettre la réalisation d'un projet d'hébergement touristique sur le site dit de « La Chalandière » à NORT-SUR-ERDRE.

III. MODALITES DE CONCERTATION S'APPLIQUANT DURANT LA PROCEDURE

La procédure de révision allégée est soumise à la procédure de concertation. Selon l'article L. 103-4 du code de l'urbanisme, les modalités de la concertation permettent, pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet, au public d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables et de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées par l'autorité compétente.

En l'occurrence, les modalités de concertation sont fixées comme suit :

1. Moyen d'information :

Publication d'une note d'information sur le contenu de la révision allégée n°2 sur le site internet plui@ceeg.fr ainsi que sur le site internet de la mairie de Nort-sur-Erdre ;

2. Moyens d'expression :

Un registre de concertation destiné aux observations de toute personne intéressée sera mis à la disposition du public aux services techniques de la mairie de Nort-sur-Erdre aux heures et jours habituels d'ouverture. Les remarques ou propositions pourront y être consignées ou adressées à Monsieur le Président de la communauté de communes.

A l'issue de la concertation, le Président de la Communauté de Communes Erdre et Gesvres en dressera le bilan au regard des observations émises et le présentera devant le Conseil Communautaire qui en délibérera. Le bilan de la concertation doit être joint au dossier soumis à enquête publique.

Le projet de révision allégée n°2 sera soumis à l'examen conjoint des Personnes Publiques Associées (PPA). Le compte-rendu de l'examen conjoint qui comporte les avis des PPA est joint à l'enquête publique.

IV. EVOLUTION DES PIECES DU PLUI D'ERDRE ET GESVRES

La procédure aura pour effet de modifier le PLUI de la manière suivante :

- Règlement graphique : création d'un STECAL (secteur Aec)
- Règlement écrit : création de dispositions réglementaires spécifiques au STECAL (secteur Aec) afin de :
 - o préciser 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 ;
 - o fixer les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions doivent satisfaire.

Ceci exposé :

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'urbanisme, et notamment les articles L.153-11, L.153-34 et L.103-2,

Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes d'Erdre et Gesvres approuvé par délibération en date du 18 décembre 2019 ;

Vu la charte de gouvernance validée par la conférence intercommunale des maires en date du 5 décembre 2019 ;

Considérant que cette procédure de révision allégée ne porte pas atteintes aux orientations générales définies par le PADD du PLUI d'Erdre et Gesvres.

Accusé de réception en préfecture
044-24400503-20210922-CONSEIL_08_12-DE
Date de télétransmission : 29/09/2021
Date de réception préfecture : 29/09/2021

Il est proposé au Conseil Communautaire de prescrire la révision allégée n°2 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) en vigueur sur la communauté de communes d'Erdre et Gesvres approuvé par délibération du Conseil Communautaire du 18 décembre 2019.

DÉCISION :

Le Conseil communautaire, après en avoir délibéré, [à l'unanimité des membres présents ou représentés]:

- **PRESCRIT** la procédure de révision allégée n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUI) en vigueur sur la communauté de communes d'Erdre et Gesvres approuvé par délibération du Conseil Communautaire du 18 décembre 2019
- **FIXE LES OBJECTIFS POURSUIVIS** par l'élaboration du projet de révision allégée n°2 : créer un STECAL (secteur Aec) sur le site dit de « La Chalandière » à NORT-SUR-ERDRE afin de rendre possible la réalisation d'un projet d'hébergement touristique et ainsi permettre de diversifier l'activité touristique, de participer au développement local et à la mise en valeur du territoire
- **OUVRE LA CONCERTATION** pendant toute la durée de l'étude et jusqu'à l'arrêt du projet par le Conseil Communautaire ;
 - o **Moyen d'information :**
Publication d'une note d'information sur le contenu de la révision allégée n°2 sur le site internet plui@cccg.fr ainsi que sur le site internet de la mairie de Nort-sur-Erdre ;
 - o **Moyens d'expression :**
Un registre de concertation destiné aux observations de toute personne intéressée sera mis à la disposition du public aux services techniques de la mairie de Nort-sur-Erdre aux heures et jours habituels d'ouverture. Les remarques ou propositions pourront y être consignées ou adressées à Monsieur le Président de la communauté de communes.

Conformément à l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme le projet sera notifié aux personnes publiques mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 et aux maires des communes concernées par la modification.

La présente délibération fera l'objet, conformément aux articles R.153-20 et R.153-21 du code de l'urbanisme, d'un affichage au siège de la CCEG et dans la mairie de la commune concernée durant un mois et d'une mention dans un journal diffusé dans le département. Elle sera également publiée au recueil des actes administratifs de la CCEG ainsi que sur le portail national de l'urbanisme.

La présente délibération sera exécutoire dès réception par le Préfet et après accomplissement des mesures de publicités précitées.

Le Président,
Yvon LERAT



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

Recusé de réception en préfecture
M4-244400503-20210922-CONSEIL_06_12-DE
Date de télétransmission : 29/09/2021
Date de réception préfecture : 29/09/2021

- Annexe n°2 : Liste des essences des plantations réalisées sur le site de la Chalandière

Arbres

– Quercus Ilex	9
– Quercus Rubra	3
– Quercus Suber	1
– Tilia	1
– Sorbus Aucuparia	2
– Sequoias	3
– Feijoa Sellowiana	1
– Eucalyptus	1
– Albizia	1
– Liquidambar	1
– Osmanthus	1
– Acacia Dealbata	1

Arbustes

– Bambous	2
– Camélias	3
– Photinias	14
– Griselinia	1
– Mahonia	1
– Rosmarinus	1
– Cotoneasters	4
– Rhododendron	1
– Acer Palmatum	1
– Azalea Japonica	1
– Ceanothus	1
– Hortensia	1
– Buddleia	1
– Azalea Mollis	1
– Bruyere	6
– Prunus Lusitanica	15
– Ilex Aquifolium	1
– Choisya Ternata	1
– Choisya Dazzler	1

– Lagerstroemia	1
– Phillyrea	1

Plantes Grimpantes

– Trachelospermum	1
– Bignonia	1
– Wistaria	1

Fruitiers

– Pommiers	4
– Poiriers	2
– Cognassier	1
– Plaqueminer	1
– Châtaignier	1
– Pêchers de vigne	5

Essences existantes

– Ormes
– Chênes
– Frênes
– Pins parasol
– Tilleuls
– Cupressus
– Erables
– Peuplier d'Italie
– Ifs
– Pyracantha
– Lauriers tin
– Pruneliers
– Aubépines
– Cerisiers
– Pruniers
– Brugnonier
– Noyers

• Annexe n°3 : Descriptif technique des blocs sanitaires

Bloc

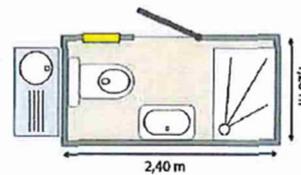
Ou comment valoriser facilement vos parcelles nues :



Caractéristiques techniques

- Plancher bois avec revêtement sur plateforme en cadre solive 40/150 et demi-solive 40/80 traités classe IV.
- Structure en bardage bois traité Classe IV avec renfort et bois d'ossatures. Carré de 10/10 et diverses sections adaptées.
- Toiture en bois massif et double toit en toile PVC 680g/m² confectionnée avec les accessoires de tensions et de fixation. Fenêtre avec huisserie et verrous de fermeture.
- Faisceau électrique complet avec coffret étanche équipé d'un interdifférentiel et disjoncteurs normatifs. Une prise secteur et interrupteur.
- Aménagements fournis : ensemble SDB avec espace douche 120 x 80 en plaquage PVC, vasque sur meuble et miroir, WC (robinetterie et vidange), évier extérieur inox avec égouttoir et cumulus de 100L.

- ✓ Espace douche
- ✓ Espace vaisselle
- ✓ WC
- ✓ Lavabo
- ✓ Eclairage



- **Annexe n°4 : Courrier de recommandation de l'office Erdre Canal Forêt**



Communauté de communes Erdre et Gesvres
M. Yvon LERAT
Direction de l'aménagement et de l'espace
Parc d'activité de la Grand'Haie
1 rue Marie Curie
44 119 Grandchamp-des-Fontaines

Madame, Monsieur,

Le projet touristique proposé par Anthony PROVOST, relatif à la réalisation d'hébergements insolites à 300 m du canal de Nantes à Brest, arrive à point nommé sur la commune de Nort-sur-Erdre, en plein développement touristique. Ce porteur de projet dont les terrains sont situés à la Chalandière, à 300 m du canal de Nantes à Brest, envisage la réhabilitation des bâtis existants, à des fins touristiques. Des éléments remarquables du patrimoine de pays vont ainsi être restaurés afin de faire revivre la ferme d'antan. Il est prévu de mettre en avant le bâti d'origine comme un ancien pressoir, un silo à grain, une soue à cochon et d'exposer les anciens outils. Une salle de réception d'une capacité de 60 personnes est déjà disponible. M. PROVOST offrira également la possibilité à ses clients de découvrir le terroir local en les guidant dans son combi VW.

Ce site permettra aux visiteurs de se réunir en famille ou entre amis mais aura aussi comme finalité d'accueillir une clientèle en itinérance vélo parcourant l'eurovéloroute « Vélodyssée », qui traverse l'Europe du Nord au Sud. Cette clientèle représente une véritable manne financière pour les professionnels du tourisme. Avec 58 000 passages vélo annuels enregistrés sur cette portion du parcours, les retombées économiques sont très importantes. L'étude menée dernièrement sur la fréquentation de l'itinéraire, par Loire-Atlantique Développement, démontre que les itinérants dépensent en moyenne 71€ par jour par personne durant leur séjour. Un impact économique certain pour nos territoires, d'autant que cette pratique ne cesse de se développer depuis les 5 dernières années.

L'objectif est de proposer un séjour « slow tourisme » intégrant des principes de reconexion à la nature (Erdre, campagne, ...) et d'activités liées au tourisme vert (savoir-faire agricole ancestral, mise à disposition de canoé, ...), ce qui correspond parfaitement à l'esprit de la destination touristique Erdre Canal Forêt et de la Commune de Nort-sur-Erdre. De plus, les impacts environnementaux et paysagés sur site ont été limités notamment par la plantation d'arbres aux essences locales.

Les hébergements insolites, pourtant très demandés par nos touristes, ne sont pas nombreux sur la destination touristique « Erdre Canal Forêt » et cela compléterait efficacement l'offre d'hébergement touristique.

Considérant l'ensemble de ces paramètres favorables, l'Office de Tourisme Erdre Canal Forêt soutient donc ce projet, à la fois ambitieux et réfléchi rationnellement.

Cordialement,

Yves DAUVE
Président

Aurore BENEL
Directrice

Office de tourisme Erdre Canal Forêt
Quai Saint Georges
44390 Nort-sur-Erdre

OFFICE DE TOURISME ERDRE CANAL FORÊT



1 rue Marie Curie
44119 GRANDCHAMP-DES-FONTAINES
Siret 834 824 870 00017 / RCS NANTES
www.erdrecanalforet.fr

- **Annexe n°5 : Diagnostic zone humide**

DEPARTEMENT DE LA LOIRE-ATLANTIQUE

ANTHONY PROVOST

Projet de création d'hébergement touristique

DIAGNOSTIC DE ZONE HUMIDE

REFERENCE : **8882-DZH-01-01**

DATE : **Septembre 2022**



12 Boulevard de la Vie
Belleville-sur-Vie
85170 – Bellevigny
Tel : 02 51 24 40 25 – Fax : 02 51 24 40 29
Email : etudeeau@sicaa.fr

INFORMATIONS GENERALES

Date	05/09/2022
Projet	Projet de création d'hébergement touristique
Document	Diagnostic zones humides
Établi par	Enzo NEAU Technicien environnement - spécialisé en zone humide

REDACTION DU RAPPORT D'ETUDE

Versions	Dates
1	05/09/2022

DATES ET CONDITIONS D'INVESTIGATIONS

Pédologie	Date(s) des relevés	31/08/2022
	Descripteur(s)	Enzo NEAU
	Conditions météorologiques	Temps orageux et ensoleillé
	État d'humidité du sol	Très sec
	Occupation du sol	Ancienne ferme en cours de réhabilitation
Botanique	Date(s) des relevés	31/08/2022
	Descripteur(s)	Enzo Neau
	Conditions météorologiques	Temps orageux et ensoleillé
	Heure(s) de relevés	9h – 11h30
	Température	28°C

SOMMAIRE

INTRODUCTION	4
CADRE REGLEMENTAIRE RELATIF AUX ZONES HUMIDES	5
1. CADRE REGLEMENTAIRE RELATIF AUX ZONES HUMIDES	5
1.1. Définition	5
1.2. Critères de détermination.....	5
2. METHODOLOGIES D'INVENTAIRES	7
2.1. Méthode d'évaluation des zones humides sur critère pédologique	7
2.2. Méthode d'évaluation des zones humides sur critère botanique	9
PROJET ET ZONE D'ETUDE.....	11
1. NATURE DU PROJET ENVISAGE	11
2. PERIMETRE D'ETUDE DU DIAGNOSTIC ZONE HUMIDE.....	11
3. CONTEXTE GEOLOGIQUE.....	11
DELIMITATION DES ZONES HUMIDES	13
1. EXPERTISE BOTANIQUE.....	13
2. EXPERTISE PEDOLOGIQUE	15
CONCLUSION	19

FIGURES

FIG. 1. EXEMPLE DE SONDAGE PEDOLOGIQUE (HORS SITE D'ETUDE)	8
FIG. 2. ÉCHELLE DE BRAUN-BLANQUET	10
FIG. 3. EXEMPLE D'HABITAT HUMIDE (HORS SITE D'ETUDE)	10
FIG. 4. PLAN DE LOCALISATION DU PROJET.....	12
FIG. 5. CARTE DE LOCALISATION DES HABITATS	14
FIG. 6. CARTE DES ZONES HUMIDES SUR CRITERE PEDOLOGIQUE	16

TABLEAUX

TABLEAU 1. HABITATS RECENSES (TYPOLOGIE EUNIS).....	13
TABLEAU 2. SYNTHÈSE DES TYPES DE SOLS OBSERVÉS ET COORDONNÉES GÉOGRAPHIQUES (LAMBERT 93)	15
TABLEAU 3. DÉTAIL DES OBSERVATIONS DES SONDAGES PEDOLOGIQUES	17

INTRODUCTION

Pour le compte de **ANTHONY PROVOST**, SICAA Etudes a réalisé un diagnostic zones humides dans le cadre de la création d'hébergement touristique, situé à la Chalandière sur la commune de Nort-sur-Erdre, plus précisément, sur les parcelles 45, 251, 252 et 253 de la section XD. L'emprise totale du site d'étude est de 1.1 ha.

Cette étude vise à déterminer, par le biais des caractéristiques pédologiques (hydromorphie du sol) ou botaniques (végétation caractéristique des milieux humides), la présence ou non de zones humides.

A la suite des inventaires de terrain, l'objectif de cette présente étude est de déterminer l'enveloppe éventuelle de zones humides. Des cartes relevant leur répartition selon les deux critères précisés précédemment seront présentées. Les surfaces seront également précisées.

CADRE REGLEMENTAIRE RELATIF AUX ZONES HUMIDES

1. CADRE REGLEMENTAIRE RELATIF AUX ZONES HUMIDES

1.1. Définition

Parue au Journal Officiel le 26 juillet 2019, la loi, reprend dans son article 23 la rédaction de l'article L. 211-1 du code de l'environnement portant sur la caractérisation des zones humides.

Avec la promulgation de la loi portant création de l'Office Français de la Biodiversité (JO du 26 juillet 2019) la définition des zones humides présentée au 1° du I de l'article L211-1 du Code de l'environnement devient :

« 1° [...] 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 ; »

Et ainsi, le recours aux critères de détermination des zones humides redevient alternatif.

Désormais l'arrêté du Conseil d'État du 22 février 2017 n'a plus d'effet, de même que la note technique DEB du 26 juin 2017 devenue caduque : la nouvelle définition législative s'impose par conséquent, à compter du jour de sa parution.

1.2. Critères de détermination

L'arrêté ministériel du 24 juin 2008 modifié précise les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7-1 et R.211-108 du code de l'environnement.

- **Cas 1 : En présence d'une « végétation spontanée »** (végétation botanique qui se développe de façon naturelle suivant les conditions du sol et du milieu auxquelles elle est attachée), une zone humide est caractérisée, conformément aux dispositions législatives et réglementaires, si sont présentes pendant au moins une partie de l'année, des plantes hygrophiles. Il convient, de se référer aux caractères et méthodes réglementaires mentionnés aux annexes I et II de l'arrêté du 24 juin 2008.
- **Cas 2 : En l'absence de végétation**, liée à des conditions naturelles (par exemple : certaines vasières, etc.) ou anthropiques (par exemple : parcelles labourées, etc.), ou en présence d'une végétation dite « non spontanée », **une zone humide est caractérisée par le seul critère pédologique**, selon les caractères et méthodes réglementaires mentionnés à l'annexe I de l'arrêté du 24 juin 2008.

Ces critères sont alternatifs et interchangeables : il suffit que l'un des deux soit rempli pour qu'on puisse qualifier officiellement un terrain de zone humide. Si un critère ne peut à lui seul permettre de caractériser la zone humide, l'autre critère est utilisable.

D'après l'arrêté du 24 juin 2008 modifié, les critères permettant d'identifier une zone humide sont les suivants :

1.2.1. Critère pédologique (relatif à l'hydromorphie des sols)

De façon générale, les sols de zones humides correspondent à une ou plusieurs typologies de sol parmi ceux mentionnés dans la liste figurant à l'annexe 1.1 et identifiés selon la méthode figurant à l'annexe 1.2 de l'arrêté du 24 juin 2008 :

- **tous les Histosols (sols tourbeux)** car ils connaissent un engorgement permanent en eau qui provoque l'accumulation de matières organiques peu ou pas décomposées [classes d'hydromorphie H du Groupe d'Étude des Problèmes de Pédologie Appliquée (GEPPA, 1981, modifié)] ;
- **tous les Réductisols** car ils connaissent un engorgement permanent en eau à faible profondeur se marquant par des traits réductiques débutant à moins de 50 cm de profondeur dans le sol (classes VI c et d du GEPPA) ;
- **autres sols :**
 - ✓ **caractérisés par des traits rédoxiques** débutant à moins de **25 cm** de profondeur dans le sol et se prolongeant ou s'intensifiant en profondeur (classes V a, b, c et d du GEPPA).
 - ✓ **caractérisés par des traits rédoxiques** débutant à moins de **50 cm** de profondeur dans le sol, se prolongeant ou s'intensifiant en profondeur, et **des traits réductiques** apparaissant entre **80 et 120 cm** de profondeur. Ces sols correspondent à la classe IVd du GEPPA.

En absence de végétation hygrophile **spontanée**, la morphologie des sols suffit à définir une zone humide.

1.2.2. Critère botanique (relatif à la présence de plantes hygrophiles)

La définition donnée par la loi sur l'eau mentionne la présence d'une végétation dominée par des plantes hygrophiles. Cette présence n'est pas obligatoire, la loi prenant soin de préciser « la végétation, quand elle existe ».

Toutefois, si la présence de ce type de végétation est confirmée, leur domination doit être constatée dans l'espace mais aussi dans le temps, « pendant une partie de l'année » (Art. L. 211-1 du code de l'environnement).

2. METHODOLOGIES D'INVENTAIRES

2.1.Méthode d'évaluation des zones humides sur critère pédologique

Critère pédologique : présence de traces d'oxydo-réduction (taches de rouilles, gley) dans le sol (Sols inféodés aux milieux humides : sols alluviaux, tourbeux ...).

Il s'agit d'observer la présence d'un sol typique des milieux humides (ex : tourbe) ou d'éventuelles taches de rouille synonymes d'oxydation du fer et donc de la présence d'eau au moins une partie de l'année. Pour ce faire, des sondages pédologiques seront opérés à l'aide d'une tarière. Ces observations pourront être réalisées jusqu'à une profondeur de 0,80 m, éventuellement 1,20 m si la texture du sol permet cet approfondissement.

Il a été tenu compte de la circulaire du 18 janvier 2010, relative à la délimitation des zones humides.

Ainsi, la caractérisation de l'hydromorphie des sols et donc de la caractérisation d'une zone humide (apparition d'horizons histiques et de traits rédoxiques ou réductiques) s'appuie sur le classement d'hydromorphie du **Groupe d'Étude des Problèmes de Pédologie Appliquée (GEPPA, 1981, modifié)**. Le tableau correspondant se situe en **annexe 3**.

L'évaluation des zones humides sur critère pédologique est réalisée en utilisant la méthode dite "des secteurs de références", c'est-à-dire à l'échelle de la parcelle.

En l'absence d'indications, au minimum 2 sondages pédologiques sont effectués par hectare étudié.

Deux grands types de méthodologie cartographique existent, la cartographie systématique et la cartographie raisonnée. Dans le cadre de l'évaluation des zones humides sur critère pédologique, ces deux méthodologies peuvent se compléter. La cartographie systématique consiste en la réalisation d'observations selon un maillage préétabli pour les zones d'études où peu ou pas de connaissances du milieu existent. La cartographie raisonnée s'appuie quant à elle sur une réflexion dans le positionnement des observations selon les facteurs du paysage (géomorphologie, géologie, végétation). C'est cette dernière qui permet d'affiner les limites des zones humides le cas échéant.

Préalablement aux investigations de terrain, un travail de bibliographie est réalisé. Le pédologue recense tous les inventaires et prélocalisations de zones humides existants sur la zone d'étude. Par ailleurs, il consulte les cartes géologiques et la topographie du secteur d'étude afin de prédéfinir les types de sols qui seront observés ainsi que la localisation des observations à effectuer.

Les unités pédologiques sont rattachées au Référentiel Pédologique de 2008 de l'Association Française pour l'Étude des Sols (AFES – Denis BAIZE et Michel Claude GIRARD). Elles sont classées également d'après les « Classes d'Hydromorphie du Groupe d'Étude des Problèmes de Pédologie Appliquée (GEPPA, 1981) », cf **annexe 3**.

La topographie et la géologie déterminent la pédogénèse, donc les types de sols observés.

Plusieurs caractéristiques pour la description de ces types de sols sont retenues :

- nature et profondeur du matériau parental ;
- succession des horizons pédologiques ;
- texture (selon le triangle du GEPPA, **annexe 2**) ;
- couleur ;
- hydromorphie (degré d'engorgement en eau).

L'engorgement des sols est lié à la présence à profondeur variable du matériau parental et/ou d'horizons argileux peu perméables.

Les horizons argileux ont pour origine principale l'altération du matériau parental et le phénomène d'accumulation pédogénétique de minéraux argileux.

L'engorgement est lié également à la topographie (plateaux, baisses topographiques et bas de pentes) qui accentue les phénomènes d'hydromorphie et contribue à la formation de nappes perchées temporaires.



Fig. 1. Exemple de sondage pédologique (hors site d'étude)

2.2.Méthode d'évaluation des zones humides sur critère botanique

Critère botanique : présence d'une végétation hygrophile dominante (ex : Joncs, Consoude officinale, Cardamine des prés...).

Il s'agit de vérifier la présence d'espèces dominantes indicatrices de zones humides en référence à la liste d'espèces fournie à l'annexe II (table A) de l'arrêté du 24 juin 2008 modifié. La mention d'une espèce dans la liste des espèces indicatrices de zones humides signifie que cette espèce, ainsi que, le cas échéant, toutes les sous-espèces sont indicatrices de zones humides.

Nous avons établi également la correspondance entre ces habitats et la codification des habitats naturels, telles que présentées dans l'arrêté du 24 juin 2008 modifié vis-à-vis de leur caractéristique humide.

Extrait de l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides :

« La mention d'un habitat coté « H » signifie que cet habitat, ainsi que, le cas échéant, tous les habitats de niveaux hiérarchiques inférieurs sont caractéristiques de zones humides. Dans certains cas, l'habitat d'un niveau hiérarchique donné ne peut pas être considéré comme systématiquement ou entièrement caractéristique de zones humides, soit parce que les habitats de niveaux inférieurs ne sont pas tous humides, soit parce qu'il n'existe pas de déclinaison typologique plus précise permettant de distinguer celles typiques de zones humides. »

La délimitation des éventuelles zones humides sur le terrain se fait à partir d'éléments naturels qui sont généralement :

- la végétation hygrophile quand la limite entre les formations végétales est franche ;
- les ruptures de pente ;
- les aménagements humains (routes, talus, haies ou autres éléments paysagers).

La détermination des zones humides sur critère végétatif porte pour objectif principal de relever les végétaux hygrophiles caractéristiques de zones humides ainsi que l'interprétation des associations végétales indiquant un habitat humide.

La végétation hygrophile et les habitats humides sont caractérisés à l'annexe 2 de l'Arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du code de l'environnement.

Pour une surface homogène, la méthode employée pour les relevés floristiques est celle dite des quadrats : sur un carré d'un mètre carré, les espèces végétales observées sont relevées et un coefficient d'abondance-dominance (selon l'échelle de Braun-Blanquet) est attribuée. Après le relevé de l'intégralité des espèces, le quadrat est agrandi d'un mètre supplémentaire pour chaque côté : les nouvelles espèces observées sont annotées et un coefficient d'abondance dominance est attribué. Cette opération est répétée jusqu'à ce qu'aucune nouvelle espèce ne soit observée.

L'emplacement de chaque quadrat est défini au préalable après identification des ensembles homogènes sur les parcelles étudiées.

Pour des éléments linéaires tels que les haies ou les fossés, la méthode employée est un relevé par transect : relevé exhaustif de l'ensemble des espèces sur un linéaire. Un coefficient d'abondance-dominance est également attribué.

Coefficient	Nombre d'individus	Recouvrement	Recouv. moyen
5	Quelconque	Plus de 75 %	87,5 %
4	Quelconque	50 et 75 %	62,5 %
3	Quelconque	25 à 50 %	37,5 %
2	Nombreux	Moins de 25 %	15 %
1	Peu nombreux	> 10 individus	3 %
+	Un ou quelques individus	< 10 individus	0,1 ou 0,5 %

Fig. 2. Échelle de Braun-Blanquet

Les espèces végétales sont identifiées *in situ* avec l'utilisation de loupe de botaniste et d'ouvrages d'identification. En cas de doute, les végétaux peuvent être photographiés (parties végétatives et reproductrices) ou bien prélevés pour une identification *ex situ* pour d'autres, par utilisation de loupe binoculaire et d'ouvrages d'identification.

Les espèces relevées dont le coefficient d'abondance-dominance est de 4 ou de 5 sont comparées au tableau A de l'annexe II de l'arrêté du 24 juin 2008 afin de vérifier si l'espèce majoritaire est définie comme indicatrice de zone humide.

Les associations de végétaux observées sont identifiées et caractérisés selon la typologie des habitats EUNIS. (European Nature Identification System). Un code est alors attribué à chaque ensemble d'associations végétales, définis dès lors comme habitats.

Ces habitats sont traduits selon la typologie Corine Biotope afin de déterminer le caractère humide en comparant au tableau B de l'annexe II de l'arrêté du 24 juin 2008.



Fig. 3. Exemple d'habitat humide (hors site d'étude)

PROJET ET ZONE D'ETUDE

1. NATURE DU PROJET ENVISAGE

Le projet pour lequel le bureau d'études SICAA Etudes a été missionné correspond à la création d'hébergement touristique.

2. PERIMETRE D'ETUDE DU DIAGNOSTIC ZONE HUMIDE

Le plan page suivante localise le périmètre d'étude du projet.

3. CONTEXTE GEOLOGIQUE

D'après la carte géologique de « NORD-SUR-ERDRE » au 1/50 000, le sous-sol de la zone étudiée se caractérise par des Oligocène (Stampien supérieur).



DELIMITATION DES ZONES HUMIDES

1. EXPERTISE BOTANIQUE

L'inventaire botanique s'est déroulé le 31/08/2022. **Les observations ont conclu en l'absence d'espèces dominantes indicatrices de zones humides.**

Le tableau ci-après présente la liste des habitats recensés dans le périmètre du site d'étude. Ceux-ci sont localisés sur la carte page suivante.

Tableau 1. Habitats recensés (typologie EUNIS)

Code	Nom	Humide
E2	Prairies mésiques	Non
J2.4	Constructions agricoles	Non
FA.4	Haies d'espèces indigènes pauvres en espèces	Non
H5.35	Graviers avec peu ou pas de végétations	Non
I2.22	Jardins potagers de subsistance	Non

Aucun habitat humide n'a été recensé sur le site d'étude.

► ***La végétation observée n'étant pas caractéristique des zones humides, l'analyse pédologique prend le relais dans la détermination des zones humides et leur délimitation.***



Légende

Habitats

-  E2 : Prairies mésiques
-  J2.4 : Constructions agricoles
-  FA.4 : Haies d'espèces indigènes pauvres en espèces
-  H5.35 : Graviers avec peu ou pas de végétation
-  I2.22 : Jardins potagers de subsistance

0 25 50 m



2. EXPERTISE PEDOLOGIQUE

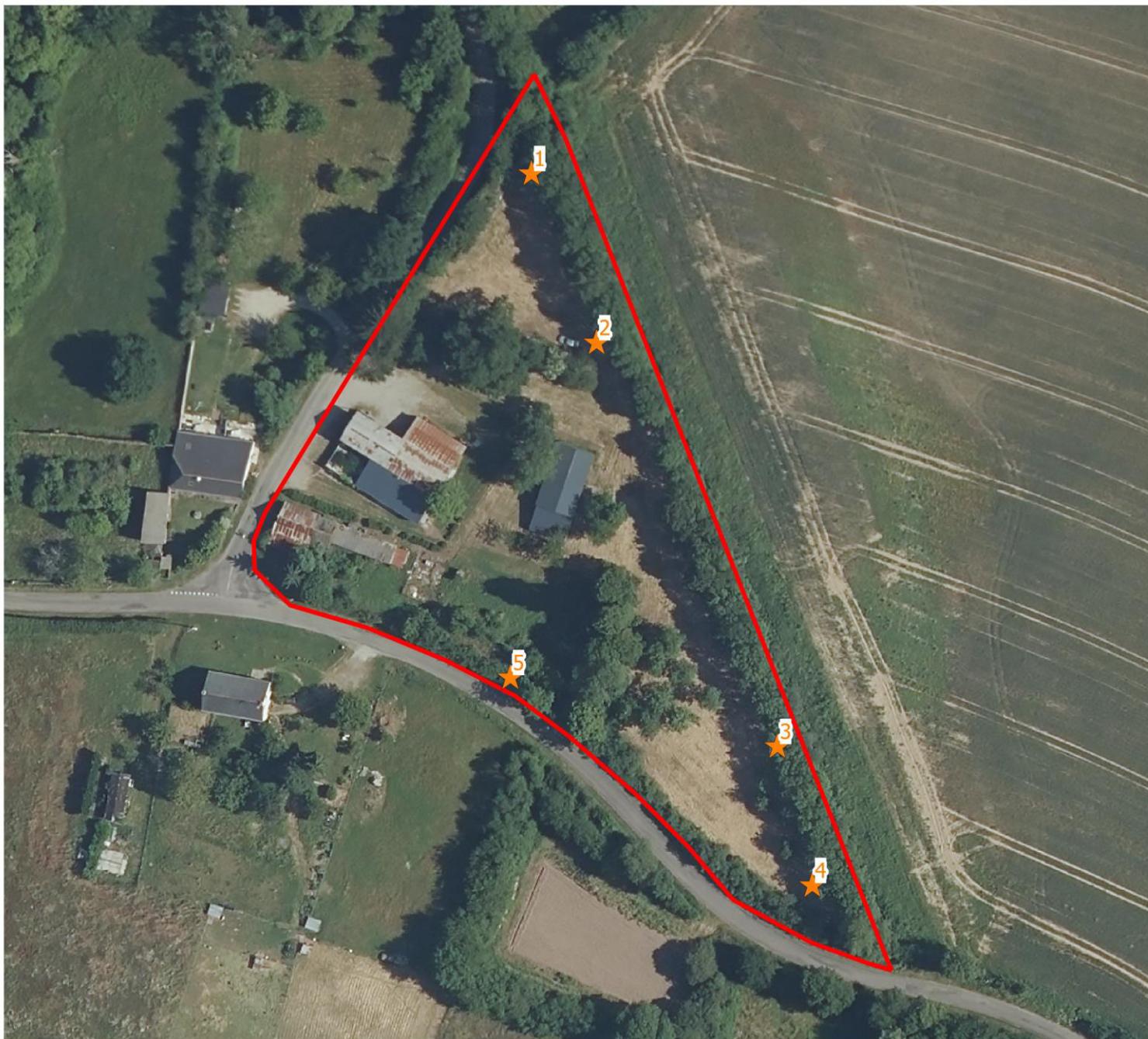
Le tableau de synthèse des différents types de sols, le détail des observations ainsi que la cartes des zones humides sont présentés à la suite. Les coordonnées géographiques (en Lambert 93) de chacun des sondages pédologiques géoréférencés sont précisées dans le tableau de synthèse ci-après.

Les sols sont développés sur un stampien supérieur indifférencié.

Tableau 2. Synthèse des types de sols observés et coordonnées géographiques (Lambert 93)

Numéros des sondages Pédologiques	Classe GEPPA	Caractéristiques humides ou non du sol	Coordonnées (Lambert-93)	
			Coordonnées X	Coordonnées Y
1	Hors classe	Non	357979	6714488
2	Hors classe	Non	357993	6714451
3	Hors classe	Non	358033	6714362
4	Hors classe	Non	358041	6714331
5	Hors classe	Non	357974	6714377

La carte en page suivante localise les sondages réalisés à l'emprise du site d'étude ainsi que les zones humides recensées sur critère pédologique.



Légende

 limite etude

Investigation pédologique

 zone humide sur critère pédologique

sondages pédologiques

 Sol caractérisé non-humide

 Sol caractérisé humide

Inventaire existant des zones humides

 Prélocalisation des zones humides
DREAL Pays de la Loire

Milieus potentiellement humides (Agrocampus Ouest - INRA Infosol)

 Milieu non humide

 probabilité assez forte

 Probabilité forte

 Probabilité très forte

 Plans d'eau

 Estrans

0 50 100 m



Tableau 3. Détail des observations des sondages pédologiques

Sondages pédologiques associés	Classes GEPPA	Horizons (terminologie RP 2008, profondeur, texture, éléments grossiers)	Couleur	Hydromorphie (TH)	Photographies des sondages	Caractéristiques humides ou non humides du sol	
					120 cm <----- 0 cm		
1	Hors classe	A	0-45: LS	brun clair		non	
		S	45-80: LAS	brun clair			non
		> 80 : arrêt sur sol dur	brun clair	non			
2	Hors classe	A	0-35: LS	brun clair		non	
		> 35 : arrêt sur sol dur	brun clair	non			
3	Hors classe	A	0-40: LS	brun clair		non	
		> 40: arrêt sur sol dur	brun clair	non			
4	Hors classe	A	0-30: LS	brun clair		non	
		> 30 : arrêt sur sol dur	brun clair	non			

Sondages pédologiques associés	Classes GEPPA	Horizons (terminologie RP 2008, profondeur, texture, éléments grossiers)	Couleur	Hydromorphie (TH)	Photographies des sondages	Caractéristiques humides ou non humides du sol
					120 cm <----- 0 cm	
5	Hors classe	A	0-30: LAS	brun clair		non
			> 30 : arrêt sur sol dur	brun clair		non

CONCLUSION

Les expertises pédologiques et botaniques à l'emprise du projet **n'ont pas révélé la présence de zones humides selon ces deux critères.**

Il est également important de noter le contexte météorologique de l'étude. Le diagnostic a été effectué le 31/08/2022, après un été historiquement chaud et sec. Les conditions d'observations ne sont pas optimales pour l'appréciation des zones humides, notamment sur le critère pédologique, au vu de l'état très sec des sols. Elles ne permettent également pas une observation botanique pertinente, puisque la végétation montre un état avancé de dessèchement, compliquant la reconnaissance des plantes potentiellement caractéristiques de zones humides.

Aucune zone humide n'étant impactée par le projet, la rubrique 3.3.1.0 de la nomenclature Eau de l'Article R.214-1 du Code de l'Environnement, rappelée ci-après, ne s'applique pas.

→ D'après la rubrique 3.3.1.0 de la nomenclature Eau de l'Article R.214-1 du Code de l'Environnement :

- Si l'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation ou les remblais de « zones humides » sont envisagés sur une surface $> 1\ 000\ m^2$ et $< 10\ 000\ m^2$, alors ces travaux seront soumis à déclaration avec des mesures compensatoires à établir.
 - Si cette surface est $> 10\ 000\ m^2$, alors les travaux seront soumis à autorisation avec mesures compensatoires également.
-

Annexe 1. LEXIQUE PEDOLOGIQUE

Affleurement : point où la roche constituant le sous-sol apparaît à la surface

Alluvions : matériaux apportés par les eaux.

Altérite, Arène : matériaux issus de l'altération des roches (ex : altérite de schiste), si roche granitique : arène.

Battance du sol : tendance du sol à se tasser et à former une croûte superficielle sous l'action de la pluie.

Chappe : terme vernaculaire désignant l'arène granitique.

Colluvions : matériaux déposés le long d'un versant par l'action des eaux de ruissellement.

Drainage du sol : capacité naturelle du sol à l'écoulement des eaux excédentaires.

Erosion : usure des roches et des formations meubles sous l'action des agents climatiques.

Engorgement du sol : saturation temporaire ou permanente du sol par l'eau résultant d'un drainage naturel insuffisant.

Fluviatile : relatif au cours d'eau, les dépôts fluviatiles sont des dépôts réalisés par les cours d'eau

Gley : couche de sol riche en argile de couleur gris à gris-bleu ou verdâtre, traduisant un engorgement permanent du sol.

Horizon : dans un sol, couche homogène pour les caractéristiques physiques suivantes : texture, structure, couleur ... Chaque type d'horizon est désigné par des lettres (liste et définition dans le Référentiel Pédologique 2008 (AFES, 2009), ouvrage en téléchargement libre sur internet.

Hydromorphie (sol hydromorphe) : sol souffrant d'un excès d'eau se manifestant sous diverses formes :

- taches rouille, oxydes ferro-manganiques
- teinte grise (gley)
- bariolage ocre et gris
- présence de cailloux cimentés par des oxydes de fer ("renard", mâchefer)

Lessivage : phénomène pédologique de transport vertical de particules argileuses dans le profil de sol.

Matériau parental : formation géologique à partir de laquelle le sol s'est développé.

Nappe perchée temporaire : nappe d'eau qui apparaît en période pluvieuse sur les plateaux en raison d'une infiltration insuffisante.

Nappe permanente : liée à la présence d'une nappe alluviale provoquant une asphyxie permanente du sol (gley).

Pédologie : science qui étudie le sol, la couche meuble au-dessus du matériau parental.

Pisolithes et concrétions ferro-manganiques : agrégats noirs d'oxyde de fer et de manganèse.

Pseudogley : horizon caractérisé par la présence de taches rouille ou d'un bariolage ocre et gris.

Sédimentaire : se dit des roches formées par des dépôts successifs au cours des temps géologique, dépôts marins ou continentaux.

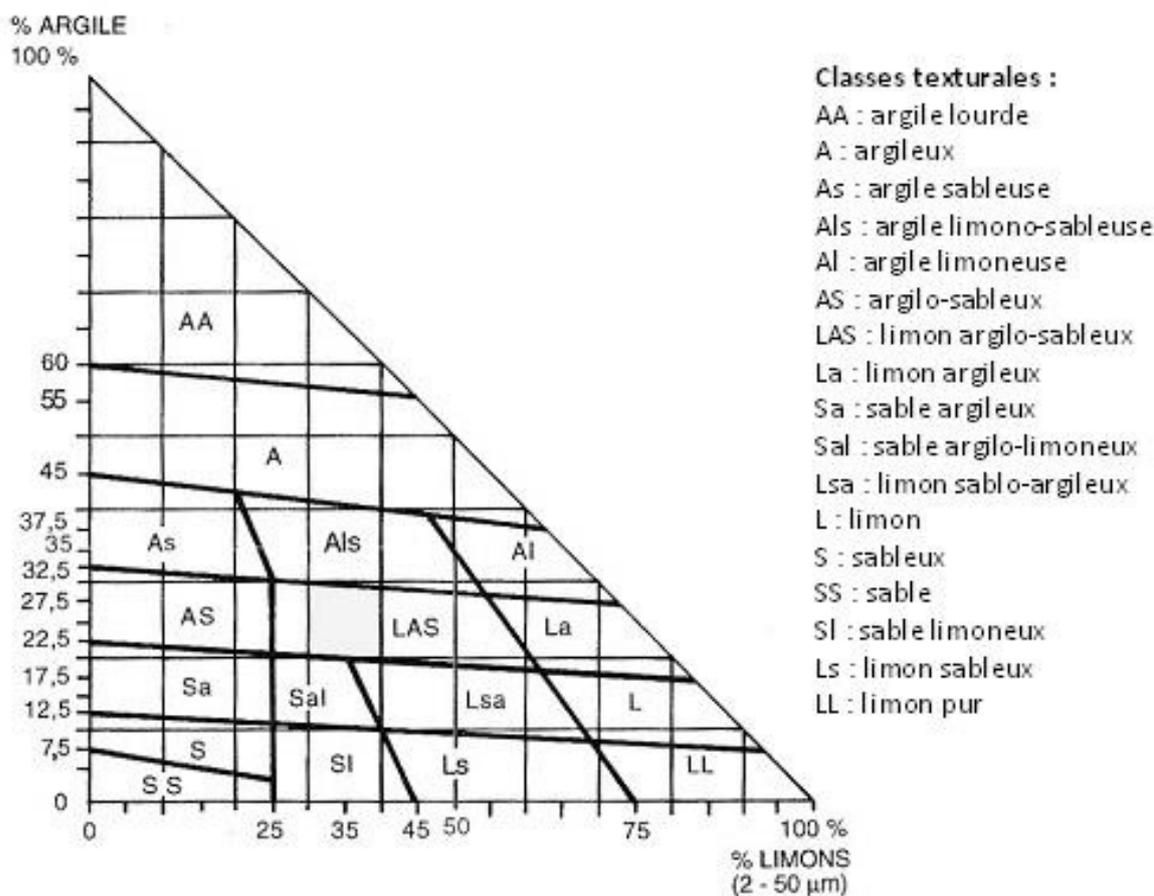
Éléments grossiers : particules de taille supérieure à 2 mm (graviers, cailloux, pierres, blocs).

Texture : La texture désigne les proportions relatives en sables, limons et argiles

- sables : particules grossières : 2 mm à 0,02 mm
- limons : particules fines : 0,02 mm à 0,002 mm
- argiles : particules très fines : < à 0,002 mm

Annexe 2. TRIANGLE DU GEPPA

Le triangle ci-dessous situe les différentes classes de texture en fonction de la proportion de ces éléments :

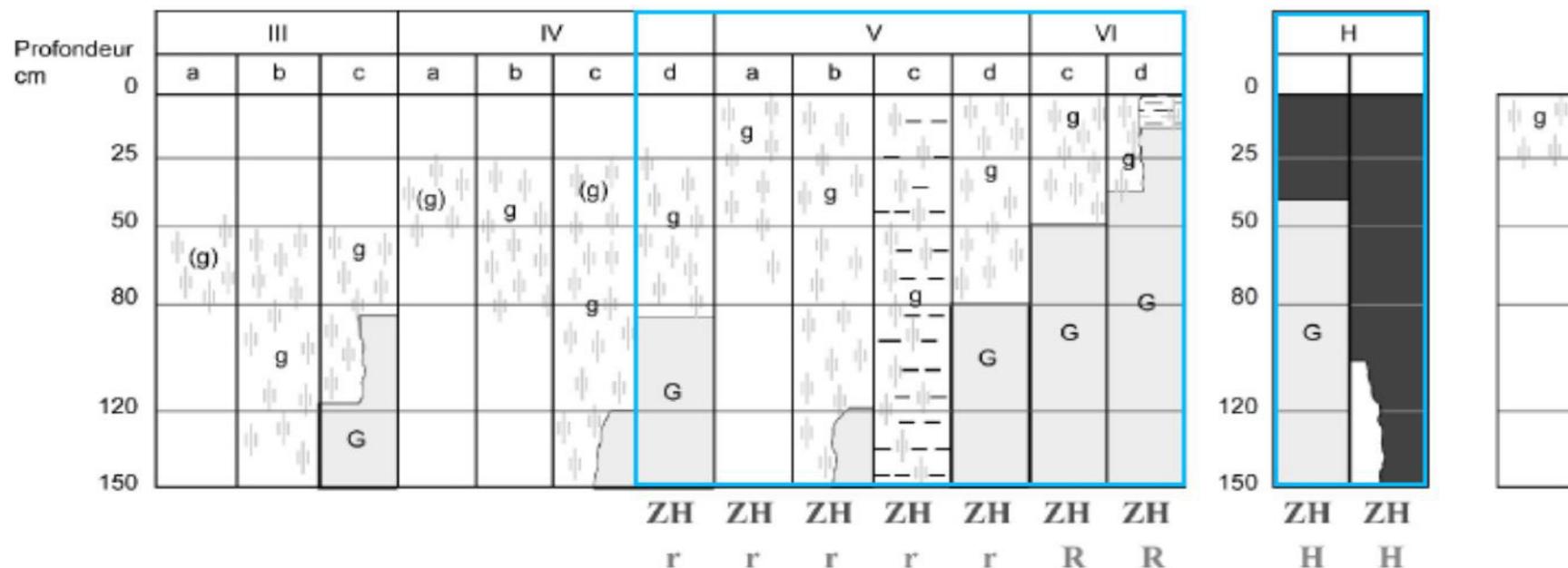


Triangle du GEPPA (1963)

Source : BAIZE D., 1995. Guide pour la description des sols, INRA Editions.

* GEPPA : Groupe d'Etude pour les Problèmes de Pédologie Appliquée

Annexe 3. CLASSES D'HYDROMORPHIE : TABLEAU GEPPA



Morphologie des sols correspondant à des "zones humides" (ZH)

- (g) caractère rédoxique peu marqué (pseudogley peu marqué)
- g caractère rédoxique marqué (pseudogley marqué)
- G horizon réductique (gley)
- H Histosols R Réductisols
- r Rédoxisols (rattachements simples et rattachements doubles)

d'après Classes d'hydromorphie du Groupe d'Étude des Problèmes de Pédologie Appliquée (GEPPA, 1981)