



Mission régionale d'autorité environnementale

**Pays de la Loire**

**Avis délibéré de la Mission Régionale d'Autorité  
environnementale Pays de la Loire  
sur le projet de mise en compatibilité par déclaration  
de projet sur la commune de Bournezeau  
du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi)  
de la communauté de communes  
du Pays de Chantonnay (85)**

n° : PDL-2021-5111

## Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

La MRAe<sup>1</sup> des Pays-de-la-Loire s'est réunie le 21 avril 2021 par visio-conférence. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet de mise en compatibilité par déclaration de projet sur la commune de Bournezeau du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté de communes du Pays de Chantonnay (85).

Étaient présents et ont délibéré collégalement : Daniel Fauvre, Bernard Abrial, Olivier Robinet, Audrey Joly et en qualité de membres associés, Mireille Amat, Paul Fattal et Vincent Degrotte.

En application du règlement intérieur de la MRAe adopté le 10 septembre 2020, chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

\* \*

La direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) des Pays-de-la-Loire a été saisie par monsieur le président de la communauté de communes du Pays de Chantonnay pour avis de la MRAe, l'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçues le 20 janvier 2021.

Cette saisine étant conforme aux dispositions de l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme relatif à l'autorité environnementale prévue à l'article L. 104-6 du même code, il en a été accusé réception. Conformément à l'article R. 104-25 du même code, l'avis doit être fourni dans un délai de trois mois.

Conformément aux dispositions de l'article R. 104-24 du même code, la DREAL a consulté par courriel du 21 janvier 2021 l'agence régionale de santé de Vendée, qui a transmis une contribution en date du 25 janvier 2021.

Sur la base des travaux préparatoires de la DREAL, et après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit.

**Pour chaque plan et document soumis à évaluation environnementale, une autorité environnementale désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition de la personne responsable et du public.**

**Cet avis porte sur la qualité du rapport de présentation restituant l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il vise à permettre d'améliorer sa conception, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent. L'avis n'est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité.**

**Le présent avis est publié sur le site des MRAe et sur le site de la DREAL. Il est intégré dans le dossier soumis à la consultation du public.**

1 Mission régionale d'autorité environnementale des Pays-de-la-Loire (MRAe).

## Avis

L'évaluation environnementale des projets de documents d'urbanisme est une démarche d'aide à la décision qui contribue au développement durable des territoires. Elle est diligentée au stade de la planification, en amont des projets opérationnels, et vise à repérer de façon préventive les impacts potentiels des orientations et des règles du document d'urbanisme sur l'environnement, à un stade où les infléchissements sont plus aisés à mettre en œuvre. Elle doit contribuer à une bonne prise en compte et à une vision partagée des enjeux environnementaux et permettre de rendre plus lisibles pour le public les choix opérés au regard de leurs éventuels impacts sur l'environnement.

Les textes réglementaires prévoient que certains documents d'urbanisme et leurs procédures d'évolution relèvent obligatoirement ou après un examen au cas par cas de la procédure d'évaluation environnementale.

Le PLUi de la communauté de communes du Pays de Chantonnay qui a été approuvé en 2019 avait fait l'objet d'une évaluation environnementale engagée par la collectivité de manière volontaire sans solliciter l'examen au cas par cas auquel cette procédure était soumise à l'époque.

Dans l'attente de la parution du décret qui doit déterminer les conditions dans lesquelles les procédures d'évolutions des PLU donnent lieu à une nouvelle évaluation ou à une actualisation de l'évaluation environnementale réalisée lors de leur élaboration, la collectivité a souhaité mener une évaluation environnementale pour la présente procédure de mise en compatibilité de son PLUi par déclaration de projet sur la commune de Bournezeau.

### **1. Contexte, présentation du territoire, du projet de mise en compatibilité par déclaration de projet du PLUi de la communauté de communes du Pays de Chantonnay et de ses principaux enjeux environnementaux**

#### **1.1 Contexte et présentation du territoire**

La communauté de communes du Pays de Chantonnay regroupe 10 communes<sup>2</sup> et compte 22 532 habitants (chiffre INSEE 2017) pour une superficie de territoire de 31 770 hectares. Elle se situe à l'est du département de la Vendée.

La mise en compatibilité par déclaration de projet concerne le territoire de la commune de Bournezeau, accueillant 3 386 habitants (chiffre INSEE 2018) pour une superficie de territoire de 6 049 hectares. Elle est située à 16 km à l'est de la Roche-sur-Yon, ville préfecture du département de la Vendée et à 9 km au sud-ouest de Chantonnay (8 354 habitants – INSEE 2018), ville siège de l'intercommunalité.

Le plan local d'urbanisme (PLUi) intercommunal a été approuvé le 11 décembre 2019. Le territoire

---

2 Chantonnay, Bournezeau, Rochetrejoux, Saint-Germain-de-Prinçay, Saint-Hilaire-de-Vouhis, Saint-Martin-des-Noyers, Saint-Prouant, Saint-Vincent-Sterlanges, Sainte-Cécile, Sigournais.

est par ailleurs concerné par le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays du Bocage Vendéen, approuvé le 29 mars 2017.

## **1.2 Présentation de la mise en compatibilité du PLUi par déclaration de projet sur la commune de Bournezeau pour le développement d'une activité touristique**

Le territoire communal de Bournezeau est traversé par deux infrastructures routières majeures : la route départementale RD 948 aménagée à 2X2 voies depuis La Roche-sur-Yon jusqu'au contournement sud de Bournezeau et l'autoroute A 83 Nantes-Niort, à laquelle la RD 948 est connectée via son échangeur d'accès à l'est de Bournezeau.

C'est au sud de cet échangeur, que se situe la propriété de 25 ha du Domaine de La Corbe au lieu dit de la Corbedomère, objet de la présente procédure de déclaration projet. Cette propriété privée comprend une chapelle du 17<sup>e</sup> siècle, un château du 19<sup>e</sup> siècle, des dépendances, un pavillon de chasse, un pavillon Baltard et des installations plus récentes à vocation touristique, le tout s'inscrivant dans un environnement de prairies, avec une pièce d'eau et un parc boisé.

L'objet de la présente mise en compatibilité du PLUi par déclaration de projet vise à permettre le développement d'une activité touristique.

Le programme de ce projet porte sur :

- la réalisation de 25 habitations légères de loisir « écolodges » chacune d'une emprise au sol de 100 m<sup>2</sup> desservies uniquement par des accès piétons ;
- la mise en place d'un système d'assainissement autonome adapté aux évolutions souhaitées, pour la récupération et le traitement des eaux usées et des eaux pluviales.

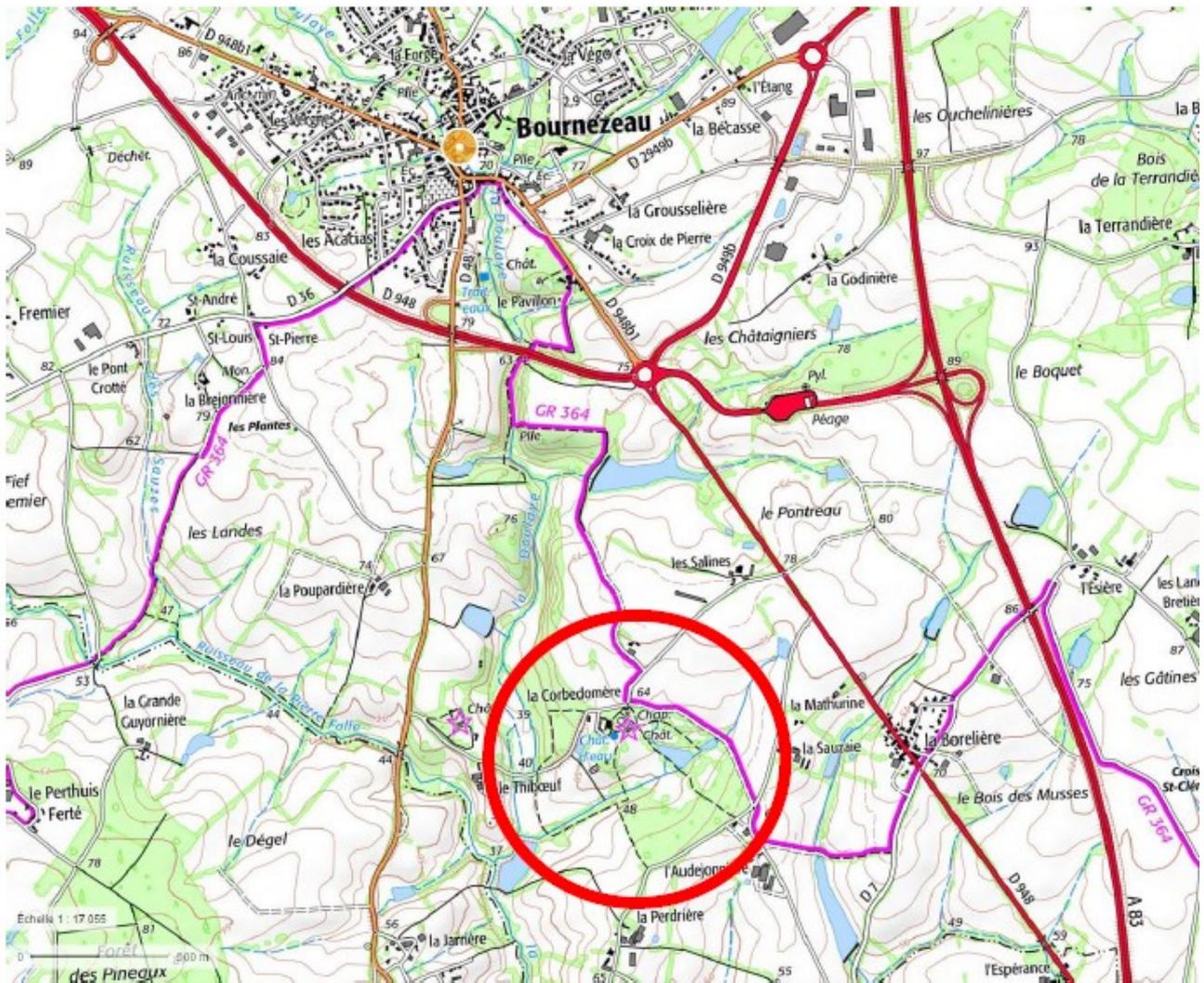
Afin de rendre possible la réalisation de ce projet, il est envisagé une évolution du règlement graphique et écrit du PLU ainsi que l'introduction d'orientations d'aménagement et de programmation. Le secteur de taille et de capacité d'accueil limité zoné en Ntp comprenant l'ensemble des bâtiments et installations actuels serait étendu d'un hectare vers l'est sur un espace figurant en zone N au PLU.

Le domaine de La Corbe est situé intégralement au sein de la ZNIEFF de type I « la vallée de la Doulaye », rivière qui s'écoule à l'ouest du site. Un fossé qui traverse d'est en ouest le parc et son étang rejoint la Doulaye.

Le site Natura 2000 du marais poitevin le plus proche est à plus de 17 km.

Le secteur de projet n'est pas concerné par des périmètres de protection de l'eau destinée à la consommation humaine.

Il s'inscrit au sein d'un espace à dominante naturelle et agricole où sont présents notamment plusieurs sièges et bâtiments d'exploitations agricoles tournées vers l'élevage.



Territoire de Bournezeau et secteur de projet (source : dossier déclaration de projet page 7)



*Photographie aérienne du site concerné par la déclaration de projet (source dossier déclaration de projet page 8)*

### **1.3 Principaux enjeux environnementaux de la mise en compatibilité par déclaration de projet du PLUi de la communauté de communes du pays de Chantonay sur la commune de Bournezeau identifiés par la MRAe**

Au regard des effets attendus de la mise en œuvre de cette évolution du PLUi, d'une part, et des sensibilités environnementales du territoire d'autre part, les enjeux environnementaux du projet de mise en compatibilité sur le territoire de la commune de Bournezeau identifiés comme principaux par la MRAe sont :

- la préservation de la qualité de l'eau, des milieux naturels et des fonctionnalités écologiques associées du site ;
- la préservation du paysage et du patrimoine bâti.

## 2. Caractère complet et qualité des informations contenues dans le rapport de présentation

Lorsque le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une évaluation environnementale, celle-ci est intégrée au rapport de présentation dont le contenu est précisé à l'article R.151-3 du code de l'urbanisme. Le rapport de présentation est proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée. En cas de modification ou de révision, le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés.

Dans le cas présent, le dossier soumis à l'avis de l'autorité environnementale est ciblé sur la mise en compatibilité du document de planification en lien avec le projet porté par le Domaine de La Corbe. Il présente le contexte et les caractéristiques du projet, les changements apportés au document d'urbanisme notamment sur le plan de zonage et le règlement écrit.

Le dossier transmis est constitué :

- de la délibération en séance de février 2020 de la communauté de communes engageant la procédure de mise en compatibilité du PLUi via une déclaration de projet dans le secteur de la Corbedomère sur la commune de Bournezeau ;
- d'une notice explicative de la mise en compatibilité du PLUi exposant notamment les changements apportés au document de planification ;
- d'un dossier relatif au diagnostic du site ;
- d'une notice explicative relative à la déclaration de projet comportant la partie consacrée à l'évaluation environnementale et un résumé non technique ;
- des plans de zonages du PLUi avant / après mise en compatibilité ;
- l'extrait du règlement écrit du PLUi concerné par des modifications.
- deux orientations d'aménagement de programmation thématiques (OAP) concernant le paysage et les déplacements

### 2.1 Diagnostic et état initial de l'environnement

La présentation du dossier est centrée sur le périmètre de la propriété du domaine englobant la chapelle, le château, ses dépendances et son parc, ainsi que sur la description de l'environnement plus ou moins éloigné selon la composante abordée.

Ainsi il resitue le domaine de La Corbe à l'échelle du territoire notamment du point de vue du réseau hydrographique, des espaces naturels et paysagers alentour. Il apporte également les informations relatives à la présence et l'occupation humaine du secteur notamment en localisant les bâtiments et installations agricoles présents essentiellement dans le secteur sud du parc. Il aborde également les conditions de desserte routière du site à partir de voies secondaires permettant de rejoindre la RD 948.

Le diagnostic livre un état des lieux complet de l'occupation du sol en décrivant et localisant – au travers de nombreuses photos et cartes à l'appui – les divers bâtiments, les autres éléments de patrimoine bâti et les installations présentes ainsi que les éléments du patrimoine naturel et paysager (arbres isolés, alignements d'arbres, haies, boisements, fossé, zone humide, étang...).

Bien que la chapelle et le château ne figurent pas à la liste des monuments historiques protégés, ils revêtent toutefois, accompagnés des dépendances, un caractère remarquable à l'échelle du territoire qui a conduit la collectivité à les identifier dans le cadre du PLUi comme éléments de patrimoine bâti à préserver en vertu des dispositions de l'article L 151-19<sup>3</sup> du code de l'urbanisme.

Le dossier retrace les évolutions historiques du site, tant du point de vue des constructions qui ont disparu que du patrimoine bâti qui a été conservé et transformé et de son parc.

Concernant l'ensemble des éléments qui composent la trame végétale, ceux-ci sont décrits très précisément. Le dossier met ainsi en évidence certaines évolutions qui ont conduit par endroit à modifier la composition paysagère d'origine.

L'étang, ainsi que le chemin qui traverse la propriété du nord au sud-est en longeant cette pièce d'eau figuraient déjà au cadastre napoléonien.

Au-delà des éléments de patrimoine bâti évoqués précédemment, sont à noter également au sein du périmètre de la propriété, un espace boisé classé au titre de l'article L 113-1<sup>4</sup> du code de l'urbanisme ainsi qu'une zone humide associée à l'étang et au fossé rejoignant la Doulaye faisant l'objet au PLUi d'une identification en vertu de l'article L 151-23<sup>5</sup> du même code. Le dossier décrit ainsi correctement le contexte hydrographique concernant le secteur de projet.

Des investigations complémentaires ont été menées dans le cadre d'un inventaire de la faune et de la flore, afin de caractériser et délimiter plus précisément l'étendue de la zone humide. Le dossier présente ainsi la synthèse des investigations à partir de sondages à la tarière qui ont conduit à déterminer les endroits qui répondaient effectivement aux critères de sol humides selon la réglementation en vigueur. La zone humide nouvellement délimitée représente 6,11 hectares. La localisation et un tableau récapitulatif des 27 sondages ainsi que le périmètre de la zone humide sont présentés mais sans que ne soit fournie l'ensemble de l'étude de sol ayant abouti à cette délimitation.

***La MRAe recommande d'annexer au dossier l'étude complète de caractérisation des sols ayant conduit à la délimitation de la zone humide.***

---

3 Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

4 Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.

5 Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

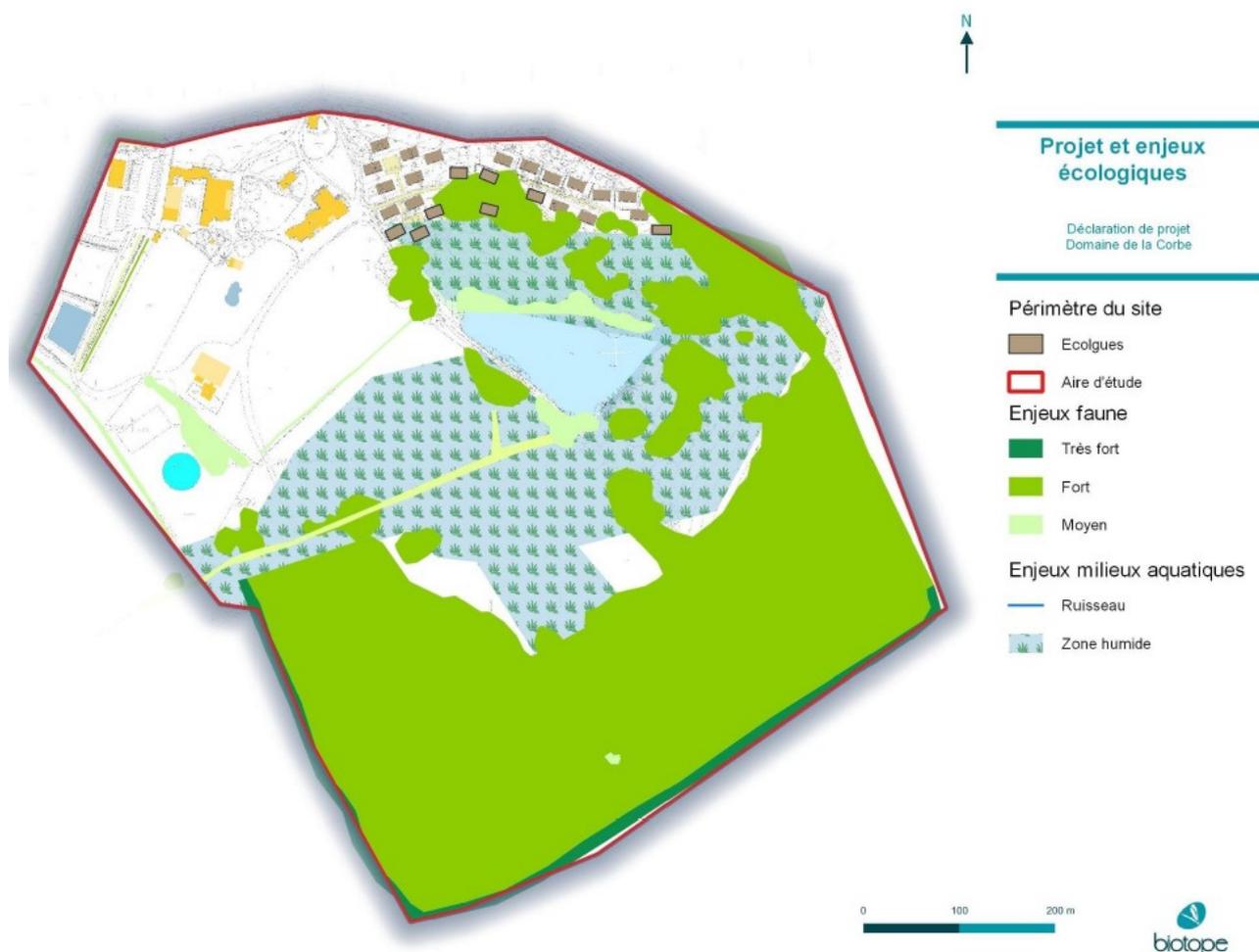
Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

Sur la base des investigations de terrain, une cartographie des différents types de végétations en présence a été établie. Elle permet de situer, en dehors de l'étang et des espaces artificialisés, la répartition spatiale et surfacique de la prairie humide dégradée au nord de l'étang, d'une prairie humide non dégradée, de trois prairies mésophiles<sup>6</sup> et d'un boisement (chênes et charmes).

À noter qu'aucune espèce végétale protégée n'a été recensée par l'inventaire de novembre 2019 par le bureau d'étude BIOTOPE.

De manière complémentaire, l'inventaire relatif à la faune a porté sur l'ensemble des groupes d'espèces suivant : entomofaune, amphibiens, reptiles, oiseaux et mammifères. Le dossier restitue les conclusions de ce travail notamment par une cartographie présentant les divers secteurs à enjeux pour chacune des espèces animales rencontrées. La MRAe relève toutefois que cette étude ne repose que sur une expertise menée sur le site le 20 novembre 2019. Par conséquent, il en résulte des interrogations quant à la fiabilité et à la représentativité du cortège faunistique qui fréquente potentiellement le site au cours d'une phase de son cycle biologique.

**La MRAe recommande de présenter l'intégralité du dossier d'expertise faune-flore du bureau d'études ainsi que les méthodes et les limites de celles-ci, en proposant le cas échéant des compléments d'inventaire afin d'assurer la représentativité des résultats de la démarche.**



Carte de synthèse des enjeux naturels du site (cf. dossier de déclaration de projet page 78)

6 Les prairies mésophiles sont des formations végétales herbacées qui se développent sur des sols fertiles et bien drainés et traditionnellement entretenues par fauchage ou tonte.

## 2.2 Justification du projet de mise en compatibilité et articulation avec les autres plans et programmes

Le projet porté par le domaine de La Corbe est clairement exposé ainsi que les éléments de justification de l'aménagement envisagé, notamment au regard des objectifs du SCoT du Pays du Bocage Vendéen et du PLUi. Le projet se veut ainsi une réponse aux besoins exprimés par le territoire en termes de valorisation du patrimoine, de développement et de diversification de l'offre d'hébergements touristiques.

La justification du projet est principalement exposée du point de vue de l'offre qualitative qu'elle peut représenter. Toutefois, au-delà du rappel du nombre d'établissements déjà présents (hôtels, chambres d'hôtes, campings, villages de vacances) et du nombre de chambres que ceux-ci représentent (cf carte page 89 du dossier de déclaration de projet), il serait utile de disposer d'une analyse prospective du nombre de nuitées correspondant à la filière touristique afin d'asseoir la démonstration du besoin des 25 hébergements souhaités et de la consommation d'espace qui va en découler. La MRAe rappelle qu'elle avait déjà eu à examiner en 2019<sup>7</sup> une procédure de mise en compatibilité du PLU de Bournezeau relative au projet de développement économique et touristique associé au château du Chêne Bertin et de son parc.

***La MRAe recommande de mieux justifier les choix d'extension d'offre touristique du projet au regard du potentiel existant sur le territoire environnant.***

En ce qui concerne le règlement écrit du PLUi, la seule modification rédactionnelle consiste à introduire la référence aux OAP thématiques créées et à respecter en zone N et Ntp. En revanche, la MRAe relève que, concernant le secteur Ntp, l'article 3.1 (page 9) qui régit la volumétrie et l'implantation des constructions dispose que « *l'emprise au sol cumulée de l'ensemble des bâtiments nouveaux sur l'unité foncière ne devra pas dépasser 200 m<sup>2</sup> par rapport à la date d'approbation du PLUi* ». Au cas présent, si chacune des constructions représente une emprise de 100 m<sup>2</sup>, leur emprise au sol cumulée sera de 2 500 m<sup>2</sup>. Dans la mesure où aucune mention excluant les habitations légères de loisir ne figure à cette disposition du règlement transmis à la MRAe ni au PLUi approuvé mis en ligne sur le géoportail de l'urbanisme, il est attendu un éclairage particulier concernant la conformité du projet avec le règlement.

***La MRAe recommande de présenter une analyse de la conformité du projet par rapport aux dispositions réglementaires du PLUi qui ne sont pas modifiées par le présent projet de MEC.***

L'articulation avec les autres plans programmes est abordée de manière proportionnée selon la prégnance et la pertinence qu'ils représentent au regard de la nature du projet. À cet égard les articulations avec le SCoT Pays du Bocage Vendéen, le Schéma départemental de développement touristique, le SDAGE Loire Bretagne 2016-2021, le SAGE « Bassin versant du Lay » sont plus particulièrement développés.

Le dossier aborde succinctement l'articulation du projet avec le SRCAE approuvé en avril 2014. La MRAe signale que ce dernier est appelé prochainement à être remplacé par le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) dont le projet vient d'être arrêté par le conseil régional Pays de la Loire en décembre 2020.

---

7 Avis MRAe n°2019APDL10 / 2018-3641 du 4 mars 2019.

Par ailleurs, la MRAe vient récemment de rendre son avis<sup>8</sup> sur le projet de plan climat air énergie territorial (PCAET) de la communauté de communes du Pays de Chantonnay. Dans la mesure où ce projet de plan relève de la responsabilité de la même collectivité et devra être pris en compte par les documents d'urbanisme lorsqu'il sera opposable, le dossier aurait gagné à proposer une analyse de la cohérence de ce projet d'évolution du PLU avec les orientations du futur PCAET.

A noter que le dossier continue de faire référence au plan départemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés de Vendée approuvé en octobre 2011 alors que ce plan est devenu caduc depuis l'adoption le 17 octobre 2019 par le conseil régional Pays de la Loire du plan régional de prévention et de gestion des déchets (PRPGD) qui constitue un des volets du futur SRADDET.

***La MRAe recommande d'actualiser la partie consacrée à l'articulation avec les plans et programmes en tenant compte notamment du PRPGD approuvé et du futur PCAET de la communauté de communes du Pays de Chantonnay.***

## **2.3 Résumé non technique**

Le résumé non technique est présenté à la suite de l'évaluation environnementale en fin du dossier de déclaration de projet. Il est proportionné à l'importance de la procédure et du dossier. Il gagnerait toutefois à présenter la carte de synthèse des enjeux et à resituer le secteur de projet par rapport à ceux-ci pour illustrer le propos et faciliter l'appropriation par le public.

Des éléments d'appréciation plus détaillés sur la qualité de l'évaluation environnementale, au regard de l'éclairage qu'elle permet sur la prise en compte de l'environnement par le projet de mise en compatibilité du PLUi, sont portés au § 3 ci-après.

## **3. Prise en compte de l'environnement par la présente mise en compatibilité**

La présente partie se concentre sur les thématiques porteuses des principaux enjeux environnementaux tels qu'identifiés ci-avant.

### **3.1 Préservation de la qualité de l'eau, des milieux naturels et fonctionnalités écologiques associées du site**

Nonobstant les éléments attendus concernant l'inventaire faune-flore évoqué en partie 2 du présent avis, le dossier indique la présence avérée du grand capricorne dont les arbres sénescents constituent un habitat naturel protégé. La synthèse des enjeux relève que certains autres milieux naturels (étang, murets, tas de bois) au sein de l'aire d'étude permettent à certaines espèces protégées de reptiles ou d'amphibiens d'y accomplir leurs cycles biologiques. Les haies et boisements quant à eux présentaient un enjeu de préservation pour les mammifères et oiseaux qui fréquentent le site.

L'extension du secteur Ntp destinée à accueillir les 25 *écolodges* se situe en partie nord du domaine, à l'est et dans la continuité du château, de la chapelle et des dépendances. La

---

8 Avis MRAE n°2021-APDL5 / PDL-2020-5072 du 16 mars 2021.

délimitation de cette extension d'un hectare a tenu compte de la nouvelle emprise de la zone humide, cette dernière étant reportée intégralement au plan de zonage comme éléments à préserver au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme.

En cela, il s'agit d'une mesure d'évitement satisfaisante du point de vue des effets directs potentiels du projet. Une vigilance particulière devra toutefois être portée aux implantations envisagées en limite sud de l'extension Ntp les plus proches de la zone humide.

Les zones humides peuvent voir leurs fonctionnalités dégradées de manière indirecte par un changement dans les conditions d'écoulement des eaux du site. La MRAe relève que des travaux de tranchées relatifs à la réalisation du réseau d'assainissement seront nécessaires au raccordement des hébergements touristiques au nouvel équipement de traitement des effluents. Le tracé indicatif du nord-est au sud-ouest (cf plan de masse page 12 du dossier de déclaration de projet) intercepte un des deux versants qui contribuent à l'alimentation de la zone humide, du fossé et de l'étang en fond de vallon. Aussi il est attendu de la phase de travaux qu'elle prenne toutes les dispositions nécessaires au maintien des conditions d'écoulement actuelles des eaux du site afin que les futures tranchées d'assainissement des eaux usées ne contribuent pas à drainer les eaux superficielles circulant dans les premiers horizons pédologiques.

De la même manière que le rapport s'attache à décrire les modalités de constructions des *écolodges* visant à éviter l'impact sur les zones humides et une trop importante imperméabilisation du site par des fondations sur plots, le dossier gagnerait à préciser les modalités de réalisation des travaux de réseaux d'assainissement afin d'éviter tout effets indirect vis-à-vis de la zone humide.

Le secteur boisé présente un niveau d'enjeu fort, notamment en ce qu'il représente des habitats favorables pour les chiroptères et insectes saproxylophages. Dans le PLU en vigueur, il ne dispose d'aucune mesure de protection, contrairement à la partie sud du parc inscrite en espace boisé classé. Dans le cadre de la présente mise en compatibilité, il fait l'objet d'une identification et d'une protection au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme. Cela s'avère notamment nécessaire pour la partie de boisement concernée par l'extension de la zone Ntp pour assurer qu'aucune implantation d'habitation légère de loisirs ne porte atteinte à ces éléments de patrimoine naturel. Il est procédé de la même manière pour quelques arbres isolés d'intérêt situés au sein du secteur de projet.

Par ailleurs, la protection de certains éléments de patrimoine naturels déjà présent dans l'actuel secteur Ntp est renforcée au travers la mise en œuvre des dispositions de l'article L 151-23. C'est le cas des boisements autour des dépendances du château, et des haies.

L'ensemble de ces dispositions apparaît adapté pour garantir l'intégrité des milieux naturels les plus sensibles concernés par les futures constructions. Pour ce qui concerne les oiseaux et mammifères qui fréquentent ces boisements, la MRAe souligne toutefois l'importance de respecter les périodes de reproduction afin d'éviter toute perturbation liés aux travaux de construction.

Il convient de souligner que l'accès aux 25 hébergements se fera exclusivement par des cheminements piétonniers et que par ailleurs, la présence d'habitats naturels similaires aux alentours et en proportion suffisante peut apparaître comme un gage de préservation de l'état de conservation des espèces concernées par le projet. Toutefois, la MRAe relève que l'évaluation environnementale ne traite pas des perturbations pour la faune qui découleraient de la

fréquentation accrue du site par les visiteurs.

***La MRAe recommande de compléter l'évaluation environnementale par une analyse des effets du projet sur la faune dans sa phase d'exploitation.***

Le site n'étant pas desservi par un réseau d'assainissement collectif de traitement des eaux usées, le dossier indique que pour l'assainissement autonome du projet, il sera fait appel à un procédé innovant développé par une société. Celui-ci doit garantir la qualité des eaux rejetées dans la mesure où l'exutoire en sera le fossé rejoignant La Doulaye. L'acceptation du dispositif d'assainissement et le contrôle de conformité et de fonctionnement de cette installation relève des prérogatives du service public d'assainissement non collectif (SPANC). S'agissant d'un procédé innovant, la MRAe rappelle que les dispositifs de traitements homologués<sup>9</sup> font l'objet d'une publication au journal officiel.

De plus, le dossier indique que cet équipement sera dimensionné pour 150 équivalents-habitants et que cette capacité a été établie pour une évaluation haute du taux d'occupation. Le dossier gagnerait à présenter en annexe les hypothèses qui ont conduit à ce dimensionnement en tenant compte de l'ensemble des activités d'hébergement, de restauration et autres présentes sur le site.

***La MRAe recommande de s'assurer de l'agrément du dispositif d'assainissement non collectif et de présenter les éléments ayant conduit à son dimensionnement du point de vue des capacités de traitement.***

### **3.2 Préservation des qualités paysagères et patrimoniales**

À partir d'un inventaire précis et complet des éléments de patrimoine végétal, le dossier s'est attaché à proposer une adaptation du règlement pour permettre la réalisation du projet tout en introduisant de nouvelles dispositions par le biais de l'article L151-23 du code de l'urbanisme pour préserver les éléments de patrimoine naturel comme indiqué précédemment au titre des enjeux écologiques mais qui apparaissent également justifiées du point de vue de la qualité paysagère du site.

De la même manière, un inventaire précis et complet des éléments de patrimoine bâti en présence a été conduit. En complément du château, de la chapelle et des dépendances qui bénéficiaient déjà d'une telle protection, le projet intègre le pavillon de chasse comme élément de patrimoine bâti à préserver au titre de ces mêmes dispositions offertes par l'article L 151-19 du code de l'urbanisme.

L'analyse des enjeux paysagers du site a conduit à l'élaboration d'une OAP thématique dédiée. Au-delà même du secteur de projet, elle définit les principes directeurs qui visent à garantir la pérennité des éléments, des vues et perspectives propres à l'identité des lieux sur l'ensemble du domaine de 25 hectares. Et ce, en cohérence avec les enjeux de préservation de la trame verte et bleue qui concourent à cette qualité paysagère.

Elle identifie sur certains endroits – dans et hors zone Ntp, objet de la mise en compatibilité – des éléments en contradiction avec l'esprit des lieux. Le choix de certaines essences de plantations ou leur implantation opérés par le passé sont venus altérer l'image du site. Ainsi pour ces plantations

---

9 Les informations relatives à la liste complète des dispositifs agréés est disponible sur le portail interministériel sur l'assainissement non collectif.

identifiées, l'OAP propose leur suppression. Sans que cette proposition n'entre en contradiction avec les objectifs des préservations des milieux naturels évoqués précédemment, la MRAe rappelle toutefois la nécessité de tenir compte du cycle biologique des espèces pour ces interventions sur les plantations à supprimer dans ces secteurs pour les remplacer par des essences locales.

La MRAe suggère que l'aménagement étudie la possibilité d'enlever ou de mieux intégrer les enrochements disgracieux disposés autour des aménagements récents du jardin aquatique.

La seconde OAP consacrée à la thématique déplacements a pour objet de cadrer les principes en matière d'accès au site et de cheminements internes du domaine afin qu'ils soient préservés, en cohérence avec les caractéristiques du site. Elle n'appelle pas d'observation particulière de la MRAe.

## 4. Conclusion

Le dossier de mise en compatibilité par déclaration de projet du PLUi de la communauté de communes du Pays de Chantonay expose clairement le contexte et l'objet de la procédure initiée par la collectivité pour permettre le développement d'un projet d'hébergement touristique sur le site du domaine de La Corbe sur la commune de Bournezeau. A partir d'un état des lieux globalement fidèle, le dossier permet d'appréhender les enjeux en termes de préservation du cadre paysager et du patrimoine bâti, ainsi qu'en ce qui concerne les milieux naturels.

L'examen de la conformité du projet qui prévoit 25 hébergements légers de loisirs par rapport à la disposition réglementaire en termes d'emprises au sol cumulées autorisées s'avère être un préalable à sa concrétisation.

L'évaluation des incidences expose clairement les conséquences liées aux évolutions du règlement du PLUi dans ce secteur pour permettre le projet. Les nouvelles dispositions réglementaires ainsi que les OAP apparaissent adaptées et de nature à garantir la préservation de la qualité architecturale du château, de la chapelle, des dépendances et du parc.

Les dispositions réglementaires visant à préserver les milieux naturels favorables aux espèces animales qui fréquentent le site apparaissent également adaptées pour ce qui concerne les implantations des constructions à venir. Toutefois, les éléments méthodologiques en matières d'inventaires pour cerner les enjeux doivent être clairement exposés pour justifier du caractère suffisant et représentatif de l'analyse de l'état initial. Au-delà des travaux, la MRAe recommande que l'évaluation environnementale soit complétée par un volet sur les incidences du projet en phase de fonctionnement.

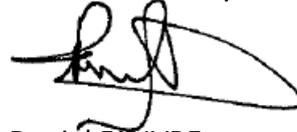
L'extension du secteur Ntp destinée à l'accueil des nouveaux hébergements touristiques a tenu compte de la nouvelle délimitation de l'emprise des milieux humides présents dans le parc. Toutefois une vigilance particulière est requise quant aux modalités de réalisation des travaux d'assainissement vis-à-vis de cette vaste zone humide.

Des précisions sont par ailleurs attendues en matière de justification du dimensionnement du dispositif d'assainissement non collectif nécessairement agréé pour garantir l'acceptabilité des rejets pour le milieu récepteur vers la Doulaye.

Enfin, au-delà de la présente évaluation environnementale réalisée dans le cadre d'une procédure de planification urbaine, la MRAe rappelle que le projet, au regard de la rubrique 42a du tableau annexe à l'article R122-2 du code de l'environnement, relève d'une procédure d'examen au cas par cas. Dans ce cadre, il reviendra au porteur de projet d'apporter tous les éléments d'argumentation – y compris par l'approfondissement de l'analyse de l'état initial et des effets du projet – pour permettre une décision éclairée de l'autorité en charge de la décision de soumission ou de dispense du projet à étude d'impact.

Nantes, le 21 avril 2021

Le président de la MRAe des Pays de la Loire,



Daniel FAUVRE