



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 révision allégée n°2 du  
plan local d'urbanisme (PLU)  
de Pont-Saint-Martin (44)**

n° : 2021-5276

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

*La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) des Pays de la Loire a délibéré par échanges électroniques comme convenu lors de sa réunion du 14 juin 2021 sur le projet de révision allégée n°2 du plan local d'urbanisme de Pont-Saint-Martin (44).*

*Ont délibéré collégalement : Mireille Amat, Vincent Degrotte, Paul Fattal, Olivier Robinet et Bernard Abrial.*

*En application du règlement intérieur de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) des Pays de la Loire adoptée le 7 octobre 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) Pays de la Loire a été saisie par la commune de Pont-Saint-Martin pour avis de la MRAe, l'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçues le 2 avril 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 9 avril 2021 l'agence régionale de santé des Pays de la Loire.*

*En outre, la DREAL a consulté par mail du même jour le directeur départemental des territoires et de la mer de la Loire-Atlantique, qui a transmis une contribution en date du 18 juin 2021.*

*Sur la base des travaux préparatoires de la DREAL, et après en avoir délibéré par voie électronique, 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 ne lui 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.**

## 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 examen au cas par cas de la procédure d'évaluation environnementale. C'est notamment le cas des évolutions de PLU dont le territoire comprend en tout ou partie un site Natura 2000 (article R.104-9 du code de l'urbanisme).

### **1. Contexte, présentation du territoire, du projet de modification du PLU et de ses principaux enjeux environnementaux**

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

La commune de Pont-Saint-Martin est située à 10 km au sud de Nantes.

Elle est incluse dans le périmètre du SCoT du Pays de Retz approuvé en 2013 et dans le périmètre du schéma d'aménagement et de gestion de l'eau (SAGE) Logne, Boulogne, Ognon et Grand-Lieu.

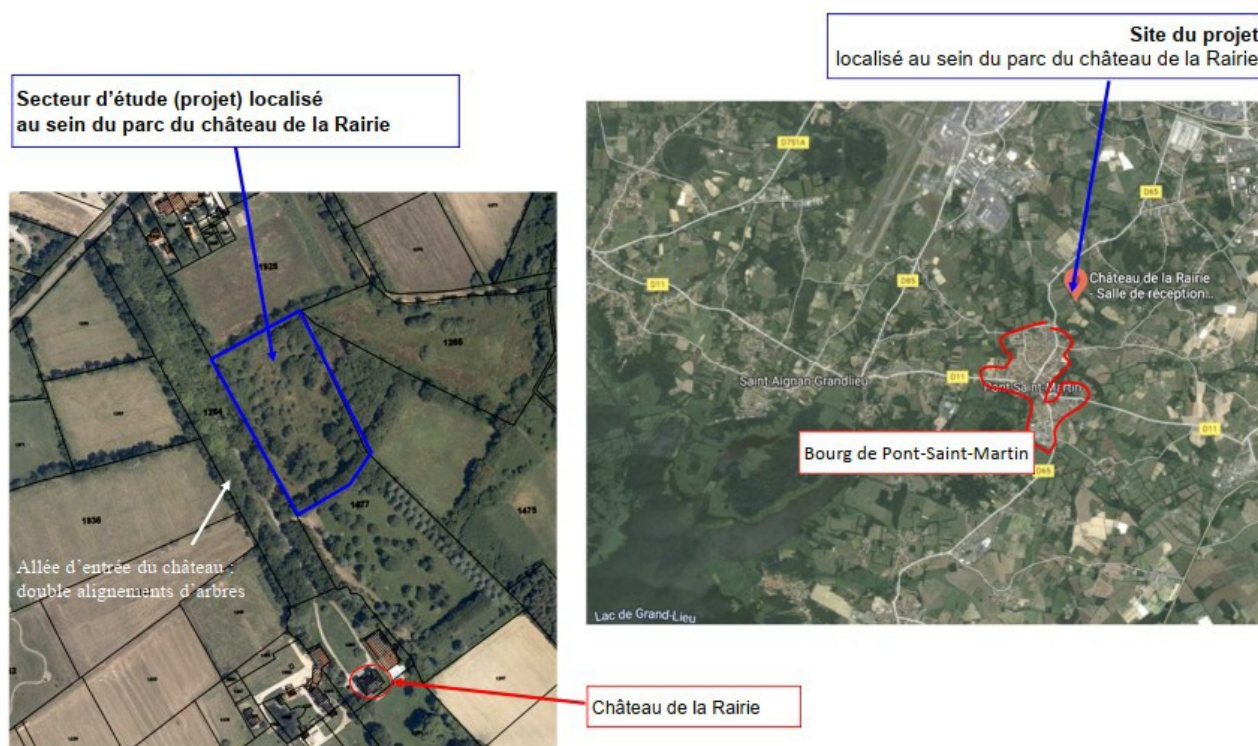
La commune est dotée d'une population d'un peu plus de 6 000 habitants et s'étend sur 2 189 hectares.

En dehors des secteurs agglomérés, la commune présente essentiellement des paysages viticoles, bocagers et de zones humides. Elle est concernée à son extrémité sud-ouest par le site classé et le site Natura 2000 du lac de Grand-Lieu présentant de forts enjeux paysagers et écologiques. L'atlas des zones inondables du bassin versant du lac de Grand-Lieu identifie une zone inondable liée au champ d'expansion de l'Ognon.

#### **1.2 Présentation du projet de révision allégée n°2 du PLU**

La présente révision allégée du PLU, approuvé le 10 octobre 2013, vise à permettre la réalisation d'un projet d'hébergement touristique sur un terrain de 1,4 ha, situé au sein du parc du château de la Rairie, en complément des activités de réception existantes (mariages et séminaires d'entreprises).

Le terrain d'assiette du projet est situé dans le périmètre délimité des abords (PDA) du château institué par arrêté préfectoral du 1<sup>er</sup> mars 2021. Il n'est pas concerné par d'autres protections environnementales particulières et distant de plus de 2 km du site Natura 2000 lié au lac de Grand Lieu. Il est en revanche situé dans une connexion biologique secondaire au titre de la trame verte et bleue du PLU, correspondant au vallon de la Patouillère, et défini comme zone agricole pérenne dans le SCoT du Pays de Retz.



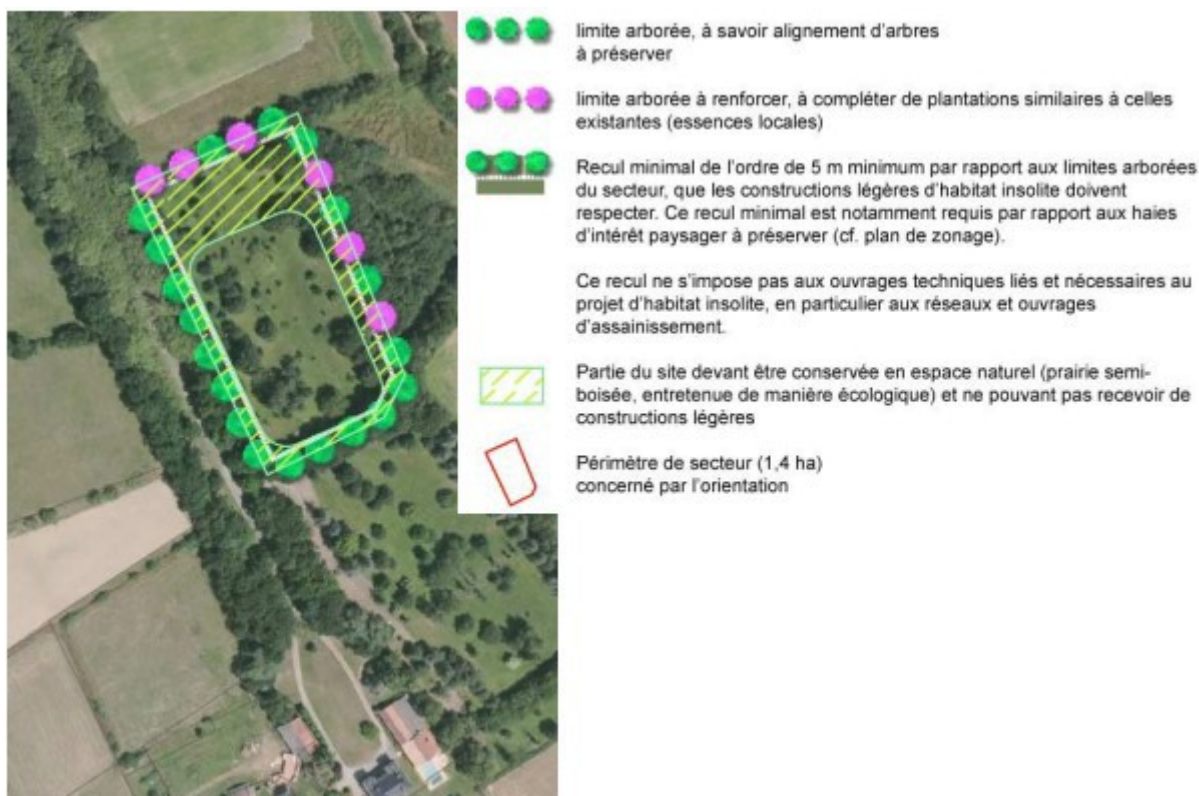
(Plans extraits du dossier)

Le terrain est une ancienne prairie évoluant en friche arborée. Il a vocation à recevoir 8 à 10 constructions légères de type « tiny house », essentiellement en bois.

La révision allégée comprend :

- la création d'un STECAL<sup>1</sup> sous la forme d'un secteur AT de 1,4 ha au sein de la zone agricole, dédié aux constructions légères et démontables d'habitat insolite à vocation touristique telles que des cabanes perchées, tiny houses, yourtes et roulottes,
- l'intégration de dispositions réglementaires dédiées (à la fois dans le règlement écrit et sous la forme d'une orientation d'aménagement et de programmation - OAP) précisant notamment les règles d'implantation, d'emprise au sol (30 m<sup>2</sup> maximum par construction pour un total n'excédant pas 300 m<sup>2</sup>), d'aspect extérieur et de hauteur des constructions, de gestion des eaux usées et pluviales, de préservation du patrimoine arboré et de production d'énergie.

1 Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées



(Extrait de l'OAP)

### 1.3 Principaux enjeux environnementaux du projet de révision allégée du PLU identifiés par la MRAe

Au regard des effets attendus du fait de la mise en œuvre de la révision allégée du PLU d'une part, et des sensibilités environnementales du territoire d'autre part, les principaux enjeux environnementaux de la révision allégée du PLU identifiés par la MRAe sont :

- l'absence d'atteinte au cadre paysager de la commune et du château, inscrit à l'inventaire des monuments historiques depuis 1989 ;
- la préservation des enjeux écologiques, notamment en relation avec le caractère semi-boisé de la parcelle et la présence d'un ruisseau à proximité,
- la réversibilité des aménagements.

## 2. Caractère complet et qualité des informations contenues dans le rapport de présentation et prise en compte de l'environnement par le projet de révision allégée du PLU

Le dossier comporte les extraits des pièces du PLU modifiées, une notice de présentation de 70 pages intégrant l'exposé des motifs des changements apportés et l'évaluation environnementale, et un résumé non technique auto-portant.

La notice comporte l'ensemble des éléments attendus dans l'évaluation environnementale d'une évolution de PLU, tels qu'énumérés à l'article R.151-3 du code de l'urbanisme.

Elle est correctement illustrée et permet d'appréhender de façon claire la teneur de la révision et les enjeux qui lui sont liés, en suivant une approche thématique mettant l'accent sur :

- les modalités d'intégration paysagère,
- la préservation des espaces agricoles et la limitation de la consommation d'espace,
- la préservation du caractère naturel du site, de sa biodiversité et de ses capacités de séquestration de carbone,
- l'assainissement, la gestion hydraulique et la préservation des milieux récepteurs.

La notice étudie également les incidences sur :

- le sol et le sous-sol,
- le trafic et les voies de communication,
- l'air, le climat et l'énergie,
- le bruit, les risques et nuisances.

La teneur de la révision allégée du PLU apparaît apte à garantir une prise en compte satisfaisante des enjeux paysagers et écologiques liés à la zone AT et à ses abords, et à permettre un retour éventuel du site à l'état naturel.

Quelques points appellent cependant des compléments :

- les délibérations prescrivant et arrêtant le projet de révision allégée comportent deux objets, celui relatif au projet d'hébergement touristique dans le parc du château de la Rairie et un objet plus général consistant à « faire évoluer le PLU pour s'adapter aux projets d'aménagements et de constructions que souhaite développer la commune en cohérence avec son projet d'aménagement et de développement durable ». Toutefois, le dossier ne précise pas en quoi consiste la traduction de ce second objet ;
- l'OAP prévoit une mise à disposition éventuelle de l'habitat insolite pour de l'hébergement d'urgence. La notice précise que ce serait en dehors de la saison touristique et sous forme de convention, au service de l'action sociale et solidaire de la commune. Pour une meilleure compréhension, le dossier devrait expliciter les règles qui encadrent la notion d'hébergement d'urgence et replacer le projet dans une présentation de l'hébergement d'urgence existant ainsi que des besoins recensés à l'échelle de la commune ;
- la notice opère une confusion entre le projet porté par les propriétaires du château et la teneur effective de la révision, sur laquelle doit porter l'évaluation ;
- des prospections de terrain ont été effectuées pour décrire les milieux naturels et vérifier l'absence de zone humide sur l'emprise de la zone dédiée aux constructions légères. Outre des arbres de haute tige d'intérêt variable, ont été recensées des espèces floristiques communes. Cependant, la période de prospection (hiver 2021) ne permet pas un recensement exhaustif des espèces faunistiques et floristiques. Le règlement n'exclut pas, moyennant la mise en œuvre de plantations compensatoires, l'abattage de quelques sujets végétaux « de moindre qualité paysagère ». L'aménagement projeté impliquera également une forme d'artificialisation et des travaux dans le sol, notamment pour amener jusqu'aux constructions légères les réseaux existants à proximité du site et pour aménager un espace

d'infiltration des eaux usées. A ce stade, le dossier ne justifie pas du respect des critères ou de l'absence de nécessité d'une dérogation à l'interdiction de destruction, d'altération ou de dégradation de sites de reproduction ou d'aires de repos d'espèces animales protégées, codifiée à l'article L.411-2 du code de l'environnement. Des précisions sur la localisation et la nature des arbres qui pourraient être supprimés, ainsi que sur la localisation des réseaux et des cheminements doux (notamment entre la zone de stationnement et les hébergements) seraient utiles ;

- la notice indique que seuls les 300 m<sup>2</sup> dédiés aux constructions (représentant 2,2 % du terrain) seront artificialisés, tandis que le règlement écrit permet sans justification claire d'en imperméabiliser jusqu'à 25 %, soit 2 600 m<sup>2</sup> ;
- le règlement comporte également des règles qui suivant le dossier ne concernent pas le secteur AT nouvellement créé (recul vis-à-vis de la route départementale RD 65 et possibilité de stationnement de véhicules alors que le secteur AT est situé au-delà des marges de recul de cette route et que suivant la notice, aucun espace de stationnement n'est prévu au sein du STECAL, celui existant, situé plus au sud – toutefois non délimité dans le dossier -- présentant une capacité suffisante). Sauf à envisager une évolution ou extension future du secteur AT (l'onglet de justification présenté en page 23 s'interrompt au milieu d'une phrase) ou la création d'autres secteurs AT sur le territoire de la commune, il ne paraît pas adéquat d'intégrer au règlement des dispositions non concordantes avec l'objet de la révision allégée ;
- la partie dédiée à l'articulation du projet de révision allégée du PLU avec les autres plans et programmes rappelle que le SCoT permet depuis 2017 l'aménagement sous conditions de parcelles répertoriées en tant qu'espaces agricoles pérennes. L'une des conditions requises pour obtenir une dérogation du pôle d'équilibre territorial et rural (PETR) du Pays de Retz est que le projet présente « un intérêt a minima intercommunal, afin de n'autoriser en espace agricole pérenne que des projets conséquents, d'une part afin d'en limiter le nombre et d'autre part de s'assurer que les retombées économiques ne se limiteront pas au porteur de projet ». La notice démontre difficilement que la révision allégée entre pleinement dans ce cadre. Elle indique par ailleurs que ce projet sera intégré aux objectifs de réduction de 10 % de la consommation d'espace à vocation économique, définis à l'échelle intercommunale en compatibilité avec le SCoT. Le dossier devrait, à l'appui de cette indication, présenter les données de suivi de la consommation d'espace à vocation économique déjà intervenue ou programmée, de façon à démontrer que l'emprise de la révision simplifiée du PLU ne conduit pas à un dépassement.

***En conclusion, tout en prenant note des dispositions prises pour assurer une insertion satisfaisante des aménagements réalisables sur l'emprise de la zone AT dans leur environnement, la MRAe recommande de compléter le dossier concernant : la mise à disposition éventuelle de l'habitat insolite pour de l'hébergement d'urgence, le recensement des espèces et milieux naturels, le fondement du coefficient d'imperméabilisation envisagé et l'entier respect des critères de dérogation au maintien des espaces agricoles pérennes définis dans le SCoT du Pays de Retz.***

Nantes, le 2 juillet 2021

Pour la MRAe des Pays-de-la-Loire,



Bernard ABRIAL