



COMMUNE DE PORT-SAINT-PÈRE

Département de la Loire-Atlantique

Plan Local d'urbanisme Révision allégée n°1

Notice de présentation

Dossier d'arrêt projet

	Arrêté par délibération du Conseil Municipal en date du :	Approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du :
Révision générale	4 mai 2022	27 juin 2023
Révision allégée n°1	18 novembre 2024	

Sommaire

1.	Préambule	3
1.1.	Objet du projet de révision allégée n°1 du PLU.....	3
1.2.	Justification du recours à la procédure de révision allégée du PLU	3
1.3.	Déroulement de la procédure	4
2.	Motivation et justification des évolutions apportées.....	6
2.1.	Localisation du projet	6
2.2.	Projet de l'EARL du Plat de Côte.....	7
2.3.	Enjeux dans le cadre de l'évolution du PLU	8
2.4.	Création d'un site de taille et de capacité limités (STECAL)	8
2.5.	Tableau des surfaces.....	11
3.	Évolutions apportées au PLU	12
3.1.	Évolutions apportées au règlement graphique	12
3.2.	Évolutions apportées au règlement écrit	14
4.	Analyse des incidences du projet sur l'environnement.....	18
4.1.	Les principaux éléments de contexte environnemental de la commune.....	18
4.2.	Analyse des incidences sur l'environnement.....	21
4.3.	Conclusion sur les incidences sur l'environnement.....	22

1. Préambule

Ce dossier a pour objet de présenter la révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Port-Saint-Père, compétente en la matière.

1.1. Objet du projet de révision allégée n°1 du PLU

Par délibération en date du 23 septembre 2024, la commune de Port-Saint-Père a prescrit une procédure de révision allégée de son PLU approuvé le 27 juin 2023.

Cette révision allégée a pour objet unique de créer un secteur de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) dédié à la sous-destination « artisanat et commerce de détail » sur une parcelle agricole bâtie située au lieudit Le Plessis (cadastrée A 1233).

En effet, l'EARL du Plat de Côte, propriétaire et exploitant agricole de ladite parcelle a développé une activité de transformation et vente de sa production. Elle souhaite aujourd'hui céder cette activité exercée dans un bâtiment séparé du reste de l'exploitation.

Pour permettre la reprise de cette activité, tout en conservant son lien avec l'activité agricole, il est nécessaire de créer un secteur Ax autorisant le changement de destination du bâtiment au profit d'un tiers repreneur, lié ou non à une activité agricole.

Pour ce faire, il convient de procéder à :

- une modification du plan de zonage, en créant un sous-zonage Ax sur le secteur concerné ;
- une adaptation du règlement écrit, en introduisant les règles spécifiques au sous-zonage Ax ainsi créé.

1.2. Justification du recours à la procédure de révision allégée du PLU

Les évolutions du règlement écrit et du règlement graphique exposées ci-après, respectent les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU de Port-Saint-Père. En particulier, elles constituent une traduction réglementaire des orientations suivantes :

- Optimiser de manière générale les conditions de bon fonctionnement de développement des activités économiques ;
- Permettre le maintien des activités économiques en campagne ;
- Admettre les actions de diversification des activités agricoles, qui permettent de soutenir le développement des exploitations concernées, à condition que ces actions de diversification restent accessoires par rapport à l'activité agricole.

Dans la mesure où la procédure « a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, **une zone agricole** ou une zone naturelle et forestière, une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou est de nature à induire de graves risques de nuisance, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables », le PLU doit faire l'objet d'une procédure de révision allégée, conformément à l'article L.153-34 du code de l'urbanisme.

En effet, dans le cas présent, la création d'un STECAL vise à autoriser des activités autres qu'agricoles au sein d'une zone agricole, constituant ainsi une réduction de la zone agricole stricte au sens de l'article L.153-34 du code de l'urbanisme.

Il est précisé qu'à l'issue de la procédure :

- La présente notice sera ajoutée au rapport de présentation initial du dossier de PLU ;
- Le règlement graphique du PLU sera modifié ;
- Le règlement écrit du PLU sera modifié sur la zone A.

1.3. Déroulement de la procédure

Le présent document contient les dispositions réglementaires avant et après révision allégée, expose les motivations des évolutions apportées et leurs impacts sur l'environnement.

Par délibération en date du 23 septembre 2024 et conformément aux articles L. 103-3 et L.103-4 du Code de l'Urbanisme, le conseil municipal a défini les modalités de concertation suivantes :

- Mise à disposition d'un registre papier en mairie, aux heures et jours habituels d'ouverture, destiné à recueillir par écrit toute observation ou suggestion sur le projet de révision allégée jusqu'à l'arrêt du projet de révision allégée par le Conseil Municipal ;
- Possibilité d'écrire à Monsieur le Maire par courrier ou courriel.

Le Conseil Municipal tirera le bilan de cette concertation lors de l'arrêt du projet.

Le dossier est transmis à l'ensemble des personnes publiques associées, conformément à l'article L 153-40 du Code de l'urbanisme.

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

Au titre de l'évaluation environnementale, la procédure fait l'objet d'un examen au cas par cas réalisé par la personne publique responsable du PLU.

Sur la question relative à la réduction des surfaces naturelles, forestières et à vocation ou à usage agricole et sur les moyens de contribuer à la limitation de consommation de ces espaces, la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) sera également consultée.

PRESCRIPTION

Délibération en date du 23.09.2024 prescrivant la révision allégée du PLU Port-Saint-Père et fixant les modalités de concertation

Mesures de publicité : *affichage en mairie, information sur le site internet de la commune, insertion dans la presse*

Mesures de concertation :

- *Mise à disposition d'un registre papier en mairie destiné à recueillir par écrit toute observation ou suggestion sur le projet de révision allégée jusqu'à l'arrêt du projet de révision allégée par le Conseil Municipal ;*

- *Possibilité d'écrire à Monsieur le Maire par courrier ou courriel.*

Notification aux Personnes Publiques Associées leur permettant d'être informées, associées et consultées

ÉLABORATION DU PROJET

Montage du dossier

Consultation de l'autorité environnementale au titre des articles R.104-34 et suivants du code de l'urbanisme dans le cadre de la procédure d'examen au cas par cas réalisé par la personne publique responsable

ARRÊT PROJET

Délibération en date du 18 novembre 2024 arrêtant le projet et tirant le bilan de la concertation

Réunion d'examen conjoint du 17 décembre 2024 avec les services de l'Etat, l'EPCI, la commune et les Personnes Publiques Associées

Passage en CDPENAF : donne un avis sur l'opportunité de la procédure au regard de l'objectif de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers

ENQUETE PUBLIQUE

Saisine du tribunal administratif pour la désignation du commissaire enquêteur

Arrêté de mise à l'enquête publique

Mesures de publicité

APPROBATION DE LA REVISION ALLEGEE

Phase durant laquelle le projet est éventuellement modifié pour tenir compte des avis des Personnes Publiques Associées et des remarques issues de l'enquête publique.

Délibération portant sur l'absence de nécessité d'une évaluation environnementale

Délibération approuvant la révision allégée

Mesures de publicité : affichage en mairie, information sur le site internet de la commune, insertion dans la presse

2. Motivation et justification des évolutions apportées

2.1. Localisation du projet

La présente révision allégée porte sur le Lieudit « Le Plessis » situé au Nord de la commune de Port-Saint-Père. Ce lieu-dit est constitué d'un ensemble bâti comprenant une exploitation agricole (L'EARL du Plat de Côte) ainsi que 5 constructions à usage d'habitation. Il se situe à proximité (moins de 100 m) du STECAL constructible des « Rives de l'Acheneau ».

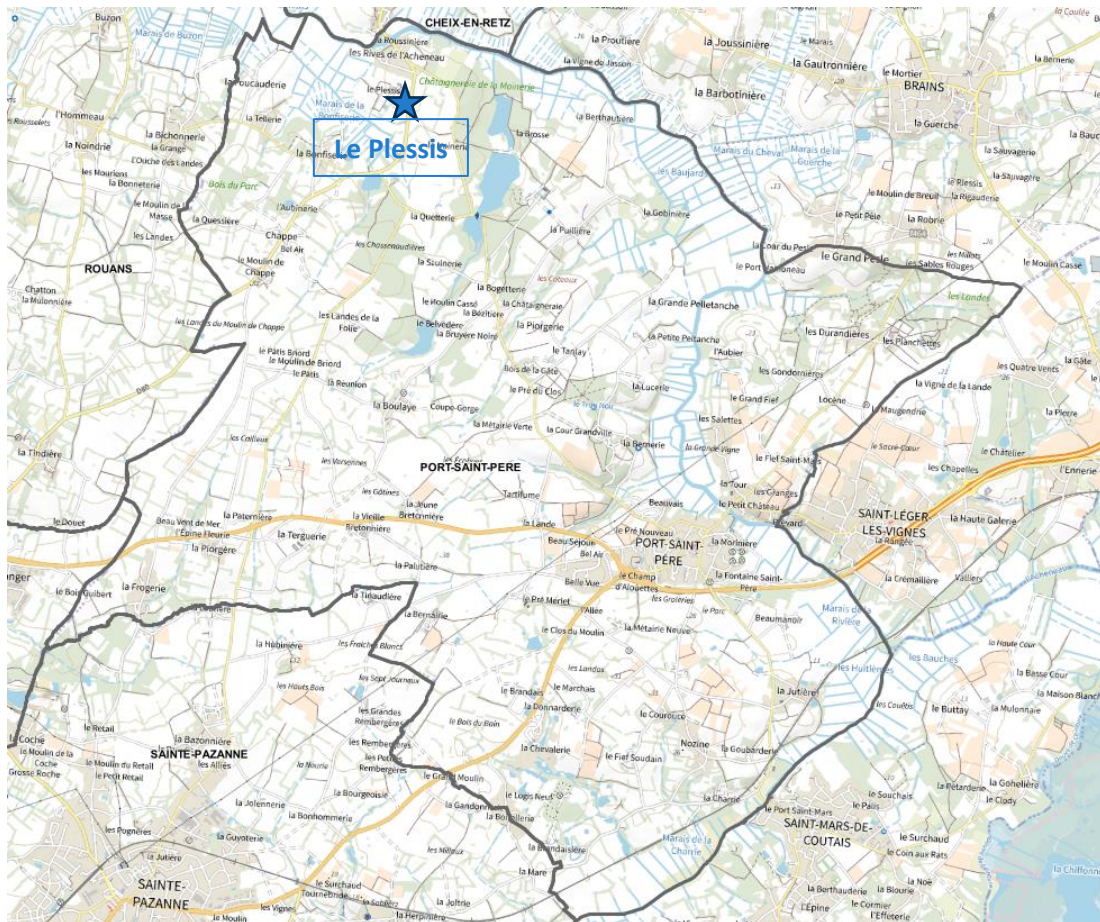


Figure 1 : Localisation du lieudit « Le Plessis »

Le secteur est actuellement classé en zone A, secteur Aa du Plan Local d'Urbanisme. Pour rappel, « *la zone agricole correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. La zone agricole comprend les espaces sur lesquels s'est développée l'activité agricole (y compris viticole), englobant également des constructions regroupées au sein de hameaux ou de lieux-dits ou isolées, liées ou non à l'exploitation agricole ou viticole. Elle comprend les secteurs suivants :*

Un secteur « Aa » : secteur correspondant aux parties de territoire affectées strictement aux activités agricoles et aux constructions nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Le secteur agricole « Aa » englobe des constructions existantes destinées à l'habitation, pouvant faire l'objet d'extensions ou d'annexes dans les conditions précisées par le règlement. La

création de logement nouveau y est interdite, à l'exception des logements de fonction et des logements créés par le biais de changement de destination dans les conditions prévues par le présent règlement. »

Pour répondre aux enjeux exposés ci-après et conformément aux orientations du PADD de la commune, il ressort que les dispositions du zonage A aujourd'hui applicables nécessitent d'évoluer pour faciliter le projet de cession, tout en garantissant à long terme **le maintien et la pérennisation du lien avec l'activité agricole.**

2.2. Projet de l'EARL du Plat de Côte

L'EARL du Plat de Côte constitue l'exploitation agricole implantée sur le lieudit « Le Plessis ». Cette exploitation dédiée à l'élevage assure une production diversifiée (viande et fromage), avec la volonté de développer au maximum le circuit court.

Pour assurer l'ensemble de la chaîne de production, elle a développé une activité de transformation et de vente de sa production dans un bâtiment légèrement isolé du reste de l'exploitation agricole (plus de 50 m), situé au carrefour entre la route de desserte du lieudit « Le Plessis » et la RD80. Ce bâtiment d'environ 230 m² comprend environ 200 m² dédiés aux activités de transformation et 30 m² dédiés à l'activité de vente.

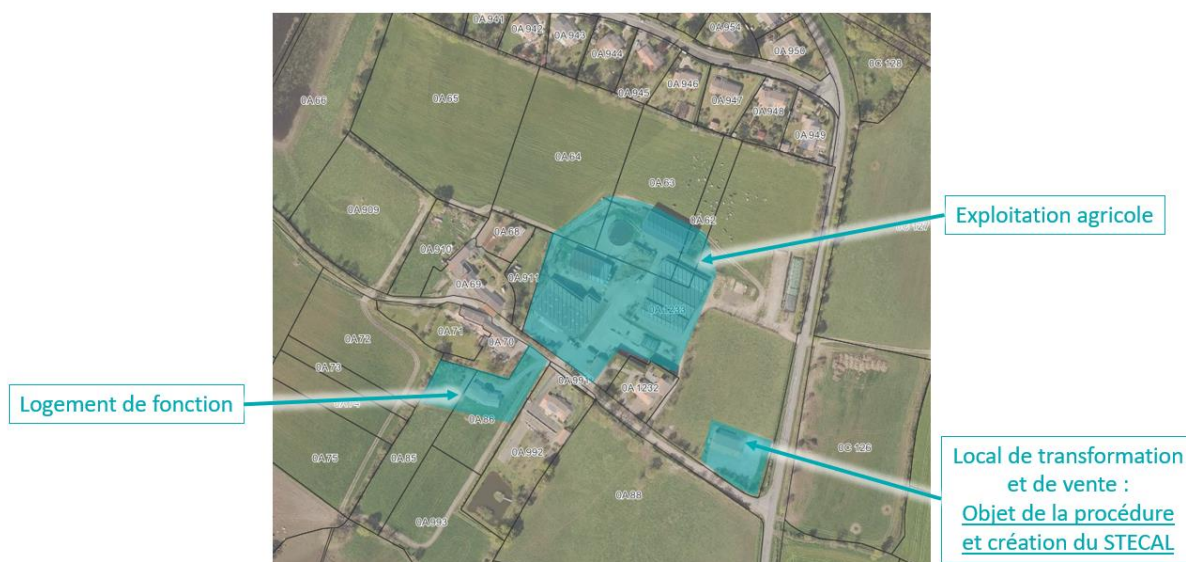


Figure 2 : Configuration des bâtiments de l'EARL du Plat de Côte

Aujourd'hui cette activité de transformation et de vente s'est fortement développée. L'exploitant agricole souhaite pouvoir recentrer son activité sur la production agricole et céder son activité de transformation et de vente à un tiers (pas nécessairement issu du milieu agricole), tout en conservant dans ce bâtiment un lien direct de vente des produits de son exploitation agricole.

Pour ce faire, un accompagnement par la SAS « Fermes & Co. » a été mis en place. Cette dernière développe, anime et gère le réseau de magasins en circuit court sous l'enseigne « Bienvenue à la ferme ». Elle propose un contrat de franchise avec un cahier des charges devant notamment répondre aux objectifs suivants :

- 80% des produits vendus doivent provenir d'exploitations agricoles locales ;
- 50% des producteurs doivent être issus du réseau « Bienvenue à la ferme ».

Ainsi, dans le cadre du projet porté, le bâtiment dédié à l'activité de transformation et de vente serait concerné par une vente à un tiers non lié à une exploitation agricole. Cela entraîne un changement de

destination, sans changement d'usage. Or, le PLU actuellement en vigueur n'autorise pas le changement de destination de ce bâtiment agricole vers les activités d'artisanat et commerce de détail.

2.3. Enjeux dans le cadre de l'évolution du PLU

Dans le cadre de la mise en œuvre de ce projet, plusieurs enjeux clés sont visés par la commune, en déclinaison avec les orientations fixées dans le PADD :

- Autoriser la reprise de l'activité de transformation et de vente par un tiers non-lié à l'activité agricole ;
- Permettre à cette activité de se développer, dans un périmètre restreint, sans engendrer une artificialisation supplémentaire de terres agricoles ;
- Eviter l'implantation d'autres activités non-souhaitées, sans lien avec l'activité agricole ;
- Ne pas entraver les capacités de développement de l'exploitation agricole ;
- Faire en sorte de maintenir le lien de cette activité avec l'activité agricole en place.

2.4. Création d'un site de taille et de capacité limités (STECAL)

Pour répondre au projet et aux différents enjeux précités, il est proposé la création d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limités (STECAL), avec la définition d'un sous-zonage Ax.

En effet, suivant l'article L.151-11 du Code l'Urbanisme, il est offert la possibilité de délimiter au sein d'une zone agricole des STECAL dans lesquels peuvent être autorisés la construction de bâtiments et/ou le **changement de destination** de bâtiments.

Dans le cadre du projet de cession de l'activité de l'EARL du Plat de Côte, il est proposé de limiter le STECAL aux emprises foncières déjà artificialisées par le bâtiment et le parking existant sur le site, afin de ne pas augmenter l'impact sur les terres agricoles, soit environ 1 900 m².



Figure 3 : Délimitation du STECAL (en vert). Il est précisé que, sur ce secteur, un décalage existe entre le plan cadastral (base pour le PLU) et la photo aérienne (utilisée ici).

Le sous-zonage Ax créé spécifiquement sur le périmètre du STECAL vise à permettre le changement de destination de construction existante vers la sous-destination "**artisanat et commerce de détail**", qui inclut les constructions destinées aux activités artisanales de production et de transformation, ainsi que les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail. L'enjeu de maintenir une activité présentant un lien avec l'activité agricole sera réaffirmé dans l'objectif de ce STECAL.

Compte-tenu du fort lien avec l'activité agricole en place et du souhait de conserver la possibilité d'une reprise ultérieure de ce bâtiment par un exploitant agricole, il est également proposé de maintenir la possibilité d'autoriser un changement de destination vers des activités de diversification d'une exploitation agricole (spécifiquement dédiées à la transformation et la vente de produits issus de l'exploitation).

En parallèle, compte-tenu de la configuration des lieux (accès du site et marge de recul de 25 m lié à la RD80), les possibilités de développement sont relativement restreintes au sein du STECAL. Il est toutefois souhaité pouvoir permettre le développement de l'activité. En ce sens, et par cohérence avec le reste de la zone agricole, il est proposé d'encadrer les possibilités d'évolution du bâti existant, sans autoriser de nouvelles constructions. Pour ce faire, il est proposé de reprendre certaines règles applicables sur le reste de la zone A, à savoir :

- Permettre une extension limitée du bâtiment existant dans une limite de 50 m² ;
- Permettre la construction d'une annexe dans une limite de 40 m² ;
- Réglementer les implantations par rapport aux limites séparatives selon les mêmes règles que les autres constructions à usages d'activité.

En complément, il est proposé de clarifier l'application de la règle sur la distance par rapport aux limites séparatives, en fixant une distance minimale à 3 m sur ce nouveau secteur.

Il est également précisé que ces terrains ne font pas l'objet d'un classement AOC viticole.

Enfin, par cohérence avec les autres secteurs dédiés à des activités économiques, il est proposé de :

- Mettre en place un coefficient minimal de pleine terre de 15% sur le STECAL Ax ;
- Limiter la hauteur maximale des constructions à 9 mètres.

En déclinaison de ces différents éléments, il est proposé de faire évoluer le règlement écrit et le règlement graphique du PLU de Port-Saint-Père.

Compte-tenu de l'ensemble des règles applicables sur le STECAL, la réalité de la superficie constructible pour les extensions et les annexes du bâtiment existant s'élève à environ 850 m². Il est précisé que la configuration du STECAL et le positionnement du bâtiment actuel permettront uniquement d'autoriser d'éventuelles extensions ou d'éventuelles annexes qui ne généreront pas de réduction de la distance de réciprocité par rapport aux bâtiments de l'exploitation agricole (situé à l'Ouest), permettant ainsi de ne pas entraver son développement.



Figure 4 : A titre indicatif, emprise réellement constructible (en rouge) du STECAL (en vert) en application des différentes règles du PLU

2.5. Tableau des surfaces

En conséquence de ces évolutions, voici le nouveau tableau des surfaces du PLU

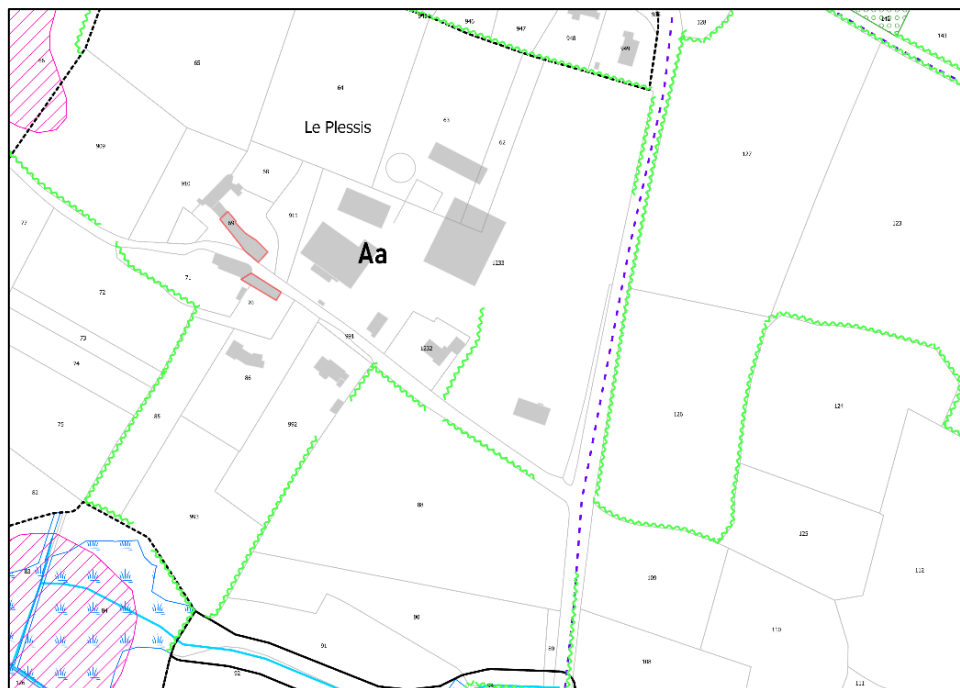
Zones	Surfaces en ha avant révision allégée	Surfaces en ha après révision allégée
Ua	20,01	20,01
Uac	2,91	2,91
Uah	4,47	4,47
Ub	40,93	40,93
Ubb	5,46	5,46
Ubs	7,15	7,15
Uc	4,27	4,27
Uec	1,35	1,35
UI	4,76	4,76
Ult	2,99	2,99
Ult2	14,92	14,92
TOTAL U	109,22	109,22
1AUa	0,47	0,47
2AUa	3,09	3,09
2AUe	9,43	9,43
TOTAL AU	13,00	13,00
Aa	1635,07	1634,88
Ab	22,46	22,46
Ah	29,29	29,29
Ahi	0,82	0,82
Alj	0,30	0,30
Alt	69,02	69,02
An	193,25	193,25
As	2,39	2,39
Av	380,28	380,28
Ax	0,00	0,19
TOTAL A	2332,89	2332,89
Nf	132,73	132,73
NI	34,50	34,50
Nlt1	3,23	3,23
Nlt2	4,08	4,08
Nn	651,19	651,19
Nr	4,01	4,01
TOTAL N	829,74	829,74
TOTAL	3284,85	3284,85

3. Évolutions apportées au PLU

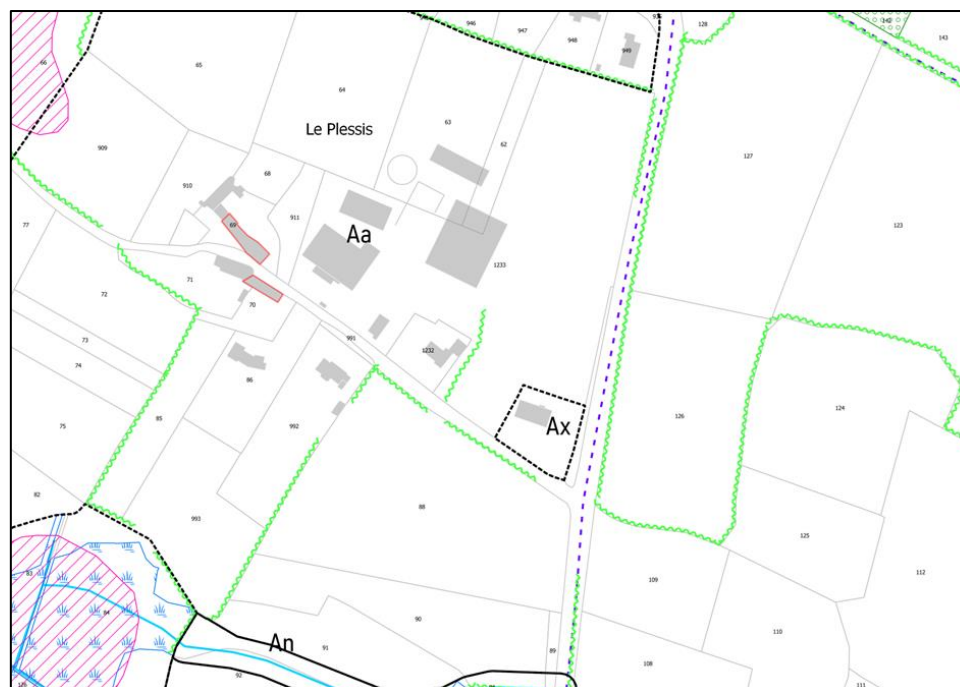
3.1. Évolutions apportées au règlement graphique

En application des éléments exposés précédemment, les modifications présentées ci-après sont envisagées sur le règlement graphique du PLU.

Extrait du règlement graphique avant modification



Extrait du règlement graphique après modification



Extrait de la légende du plan de zonage avant modification**Les zones AGRICOLES, comprenant les secteurs suivants**

Aa Secteur agricole

Ab Secteur agricole de transition (inconstructible à l'exception de cas spécifiés au règlement écrit)

Ah Secteur permettant l'accueil de nouvelles habitations (secteur de taille et de capacité d'accueil limité) dont :

Ahi Secteur concerné par un risque d'inondation

Alj Site des jardins familiaux

Alt Secteur permettant l'accueil d'activités touristiques, récréatives, culturelles ou de loisirs

An Secteur agricole à enjeux environnementaux, écologiques ou paysagers (continuité écologique, proximité cours d'eau ...)

As Secteur recevant des unités de traitement collectif des eaux usées (station d'épuration)

Av Secteur agricole protégé pour son intérêt viticole (terrain AOC ou VDQS)

Extrait de la légende du plan de zonage après modification**Les zones AGRICOLES, comprenant les secteurs suivants**

Aa Secteur agricole

Ab Secteur agricole de transition (inconstructible à l'exception de cas spécifiés au règlement écrit)

Ah Secteur permettant l'accueil de nouvelles habitations (secteur de taille et de capacité d'accueil limité) dont :

Ahi Secteur concerné par un risque d'inondation

Alj Site des jardins familiaux

Alt Secteur permettant l'accueil d'activités touristiques, récréatives, culturelles ou de loisirs

An Secteur agricole à enjeux environnementaux, écologiques ou paysagers (continuité écologique, proximité cours d'eau ...)

As Secteur recevant des unités de traitement collectif des eaux usées (station d'épuration)

Av Secteur agricole protégé pour son intérêt viticole (terrain AOC ou VDQS)

Ax Secteur correspondant à des activités artisanales et de commerces de détail en lien avec l'activité agricole

3.2. Évolutions apportées au règlement écrit

En application des éléments exposés précédemment, les modifications présentées ci-après sont envisagées dans le règlement écrit. Elles sont mises en évidence comme ceci :

- *En bleu* : les dispositions ajoutées
- *En rouge barré*, les dispositions existantes supprimées

Titre I. Dispositions générales – Chapitre 1 Présentation générale du règlement

Tableau des secteurs et sous-secteurs du paragraphe 1.2 dédié au mode d'emploi du règlement

Page 3 du règlement écrit

REDACTION APRES MODIFICATION			JUSTIFICATION
Titre III - Chapitres	Secteurs et sous-secteurs	Destination ou vocation principale	Ajout de la mention du secteur Ax
Chapitre 1	Ua, Uab, Uac, Ub, Ubb, Ubs, Uc, 1AUa, 2AUa	Habitat et mixité fonctionnelle	
Chapitre 2	U1, U11, U12	Espaces et équipements d'intérêt collectif	
Chapitre 3	Uec, 2AUe	Activités économiques des secteurs secondaires ou tertiaires, commerciales et de services	
Chapitre 4	Aa, Ab, Ah, Ah1, A1, A11, An, As, Av, Ax	Zone agricole comprenant des secteurs distingués selon leur destination et usages principaux	
Chapitre 5	Nn, Nf, N1, N11, N12, Nr	Zone naturelle comprenant des secteurs distingués selon leur destination et usages principaux	

Titre I. Dispositions générales – Chapitre 1 Présentation générale du règlement

Paragraphe 1.3.1 dédié à la délimitation des zones en fonction de l'affectation des sols

Page 5 du règlement écrit

REDACTION APRES MODIFICATION	JUSTIFICATION
Le règlement délimite ainsi : [...] 4. la zone agricole destinée à préserver l'économie et les ressources agricoles (exploitations et espaces agricoles), garante aussi du maintien de qualités paysagères, écologiques sur le territoire, distinguant plusieurs secteurs au regard des enjeux de développement durable et des orientations du PADD : ■ [...] ■ La zone agricole comprend également un secteur à vocation spécifique présentant un lien avec l'activité agricole : ○ Le secteur agricole Ax correspondant à des activités artisanales et de commerce de détail en lien avec l'activité agricole locale. [...]	Ajout de l'objet du secteur Ax

Titre II. Les règles générales applicables sur la commune – Chapitre 5 Conditions d'équipements et réseaux

Paragraphe 5.2.3 assainissement : eaux pluviales

Page 40 du règlement écrit

REDACTION APRES MODIFICATION		JUSTIFICATION
Secteurs et sous-secteurs concernés	Coefficient minimal de pleine terre ou d'espaces verts	Mise en place du coefficient de pleine terre de 15% sur la zone Ax
Ua, Uah, Uac	Non réglementé	
Ub, Ubb, Ul, Ult1, Ult2, Alt	20 %	
Uc, Ah, Ahi	30 %	
1AUa, 2AUa	25 %	
Ubs	50 %	
Uec, 2AUe, Ax	15 %	
Autre	Non réglementé	

Titre III. Règles relatives aux différents secteurs en fonction de leur destination principale et du type d'occupation des sols

Tableau des secteurs et sous-secteurs introductif du titre III

Page 43 du règlement écrit

REDACTION APRES MODIFICATION			JUSTIFICATION
Chapitres	Secteurs et sous-secteurs	Destination ou vocation principale	Ajout de la mention du secteur Ax
Chapitre 1	Ua, Uah, Uac, Ub, Ubb, Ubs, Uc, 1AUa, 2AUa	Habitat et mixité fonctionnelle	
Chapitre 2	Uc, Ua1, Ua2	Espaces et équipements d'intérêt collectif	
Chapitre 3	Uec, 2AUe	Activités économiques des secteurs secondaires ou tertiaires, commerciales et de services	
Chapitre 4	Aa, Ab, Ah, Ahi, Aa, Aa, An, Av, As, Ax	Zone agricole A comprenant des secteurs distingués selon leur destination et usages principaux	
Chapitre 5	Nn, Nn, Na1, Na2, Nr	Zone naturelle N comprenant des secteurs distingués selon leur destination et usages principaux	

Titre III. Règles relatives aux différents secteurs en fonction de leur destination principale et du type d'occupation des sols – Chapitre 4. Zone agricole

Caractère des secteurs agricoles

Page 67 du règlement écrit

REDACTION APRES MODIFICATION	JUSTIFICATION
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS AGRICOLES (SECTEURS ET SOUS-SECTEURS Aa, Ab, Ah, Ahi, Aji, Aji, An, As-et-Av, Av et Ax)	Ajout de la mention du secteur Ax
CARACTERE DES SECTEURS AGRICOLES (secteurs et sous-secteurs Aa, Ab, Ah, Ahi, Aji, Aji, An, As-et-Av, Av et Ax) [...]	Ajout de la mention du secteur Ax
Elle comprend les secteurs suivants : [...]	
- Un secteur « Ax » : secteur de taille et de capacité d'accueil limité correspondant à des activités artisanales et de commerces de détail en lien avec l'activité agricole locale	Ajout de la description du secteur Ax

Titre III. Règles relatives aux différents secteurs en fonction de leur destination principale et du type d'occupation des sols – Chapitre 4. Zone agricole

Règles applicables à la zone A

Page 68 du règlement écrit

REDACTION APRES MODIFICATION	JUSTIFICATION
REGLES APPLICABLES A LA ZONE A (secteurs et sous-secteurs Aa, Ab, Ah, Ahi, Af , A# , An, As et Av, Av et Ax)	Ajout de la mention du secteur Ax

Titre III. Règles relatives aux différents secteurs en fonction de leur destination principale et du type d'occupation des sols – Chapitre 4. Zone agricole

Article 1 dédié aux usages et affectations des sols, constructions et activités interdites

Page 68 du règlement écrit

REDACTION APRES MODIFICATION	JUSTIFICATION
1.2 Dans les secteurs et sous-secteurs Ab, An, Av et Ahi, Ahi et Ax	Ajout de la restriction des activités autorisés au sein du secteur Ax

Titre III. Règles relatives aux différents secteurs en fonction de leur destination principale et du type d'occupation des sols – Chapitre 4. Zone agricole

Article 2 dédié aux types d'activités et constructions soumises à des conditions particulières

Page 72 du règlement écrit

REDACTION APRES MODIFICATION	JUSTIFICATION
2.11 Dans le secteur Ax Sont admis, le changement de destination, la réhabilitation, l'extension de constructions existantes, ainsi que la création et l'extension d'annexes des constructions existantes, sous les conditions suivantes : - Correspondre à la sous-destination « exploitation agricole », sous réserve d'être liés à une activité de diversification de l'exploitation agricole pour un usage de transformation ou de commerce de détail liée à l'exploitation agricole (vente directe de produits à la ferme...) ou correspondre à la sous-destination « artisanat et commerce de détail » - En cas d'extension, l'extension doit être conçue en harmonie architecturale avec le volume bâti existant et le cumul d'extension(s) de la construction principale existante, réalisée(s) à compter de la date d'approbation du présent P.L.U. (27/06/2023), ne doit pas dépasser une emprise au sol maximale de 50 m² ; - En cas d'annexe, l'intégration à l'environnement doit être respectée et l'ensemble des annexes et extensions d'annexes créées à compter de la date d'approbation du P.L.U. (27/06/2023) ne doit pas excéder un cumul d'emprise au sol de 40 m² sur l'unité foncière.	Ajout des règles propres au secteur Ax Ouverture de la possibilité de diversification agricole ou d'une activité s'en rapprochant par un tiers non-agricole Encadrement des extensions Encadrement des annexes

Titre III. Règles relatives aux différents secteurs en fonction de leur destination principale et du type d'occupation des sols – Chapitre 4. Zone agricole

Article 3.1.2 dédié à la hauteur des constructions

Page 75 du règlement écrit

REDACTION APRES MODIFICATION		JUSTIFICATION
3.1.2.8.	En secteur Ax En secteur Ax, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 9 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.	Limitation de la hauteur à 9m en zone Ax

Titre III. Règles relatives aux différents secteurs en fonction de leur destination principale et du type d'occupation des sols – Chapitre 4. Zone agricole

Article 3.2.2 dédié aux limites séparatives

Page 75 du règlement écrit

REDACTION APRES MODIFICATION		JUSTIFICATION
a)	Implantation des bâtiments à usage d'activités (activités agricoles, activités de loisirs dont activités agricoles) La construction doit être implantée à une distance du point le plus proche de la limite au moins égale à 5 mètres. En secteur Ax, cette distance est fixée à 3 mètres minimum.	Encadrement des retraits par rapport aux limites séparatives

4. Analyse des incidences du projet sur l'environnement

La présente révision allégée n°1 du PLU de Port-Saint-Père ne porte pas atteinte aux orientations générales du PADD et ne modifie pas l'économie générale du PLU.

Les éventuelles incidences du projet de révision allégée doivent être appréciées et précisées selon la nature, les caractéristiques et la portée des évolutions apportées au PLU et au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

4.1. Les principaux éléments de contexte environnemental de la commune

La commune de Port-Saint-Père est concernée par différents niveaux de protection environnementale.

Sites Natura 2000 :

La commune dispose de 2 sites Natura 2000

- Estuaire de la Loire : intègre, outre l'estuaire de la Loire, l'ensemble de la vallée de l'Acheneau. Le STECAL créé se situe à environ 170 m du site Natura 2000.
- Lac de Grand-Lieu : intègre, outre le lac en lui-même, ses proches abords, dont une partie de la vallée du Tenu et sa confluence avec l'Acheneau. Celle-ci se situe à plus de 6 km du STECAL.

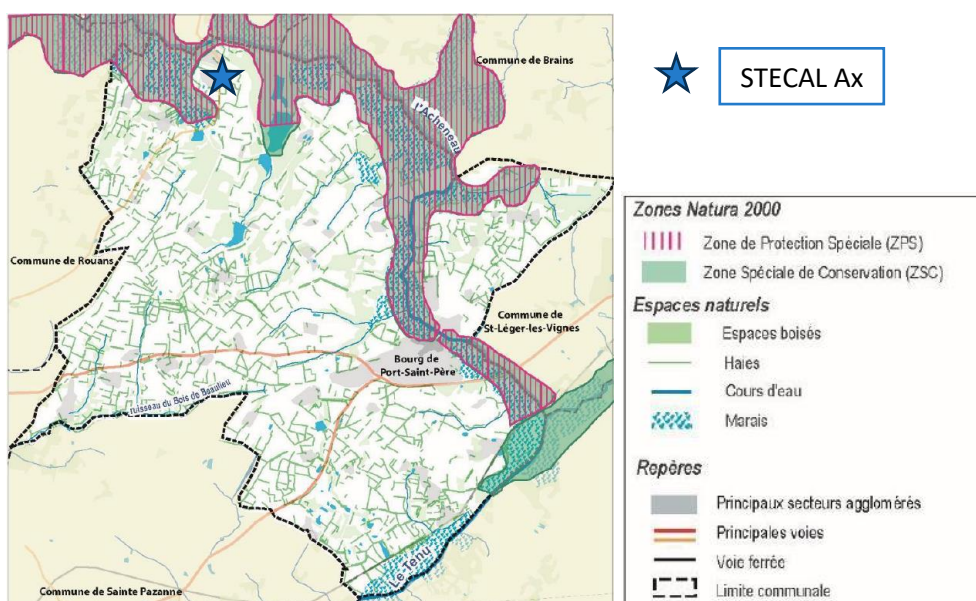


Figure 4 : extrait du rapport de présentation du PLU de Port-Saint-Père

Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF)

La commune de Port-Saint-Père est concernée par trois ZNIEFF de type 1 et une ZNIEFF de type 2.

La **ZNIEFF de type 1 n°520006647 « Lac de Grand-Lieu »**, d'une superficie de 6 270 hectares, reprend globalement le même périmètre que le site Natura 2000, à savoir la limite des hautes eaux d'hiver et les bois riverains. Elle se situe à près de 4,5 km du STECAL.

La **ZNIEFF de type 1 n°520006621 « Marais de l'Acheneau »** présente une superficie de 1 108 hectares. Le périmètre de cette ZNIEFF relie le bourg de Rouans à celui de Port-Saint-Père, le long de la vallée de

l'Acheneau. Il s'agit d'une vallée marécageuse constituée de prairies humides inondables sillonnées de douves et de fossés, de prairies mésophiles, de prés tourbeux et de roselières variées, abritant une flore riche et variée comprenant plusieurs espèces rares ou protégées sur le plan national ou régional. Cette zone humide constitue une importante zone de gagnage pour les anatidés hivernant en estuaire de la Loire et sur le lac de Grand-Lieu. Elle abrite d'autre part un petit carnivore rare dans la région ainsi qu'une intéressante diversité d'Odonates dont certains peu commun en Pays de la Loire. Cette ZNIEFF se situe à environ 200 m du STECAL.

La **ZNIEFF de type 1 n°520015276 « Etangs et Bois de Briord »** présente une superficie de 107 hectares. Il s'agit d'un ensemble de bois et d'étangs présentant un fort intérêt sur le plan mammologique, avifaunistique et floristique. Le site accueille notamment deux petits carnivores et un insectivore rare, ainsi qu'un anatidé nicheur peu commun dans la région. Cette zone abrite aussi une intéressante diversité d'odonates et plusieurs espèces végétales rares ou peu communes en Pays-de-la-Loire. Cette ZNIEFF se situe à environ 420 m du STECAL

La **ZNIEFF de type 2 n°520616262 « Vallée et marais du Tenu en amont de Saint-Mars-de-Coutais »** présente une superficie de 599 hectares. Il s'agit d'une vallée marécageuse dans sa partie aval et bordée de coteaux boisés et de bocage dans sa partie amont. Cette zone abrite une intéressante diversité floristique avec entre autres la présence de quelques plantes rares dans la région des Pays de la Loire. Cette rivière abrite aussi une bonne diversité d'Odonates dont quelques espèces rares, ainsi qu'un poisson rare dans la région. Cette ZNIEFF se situe à plus de 6 km du STECAL.

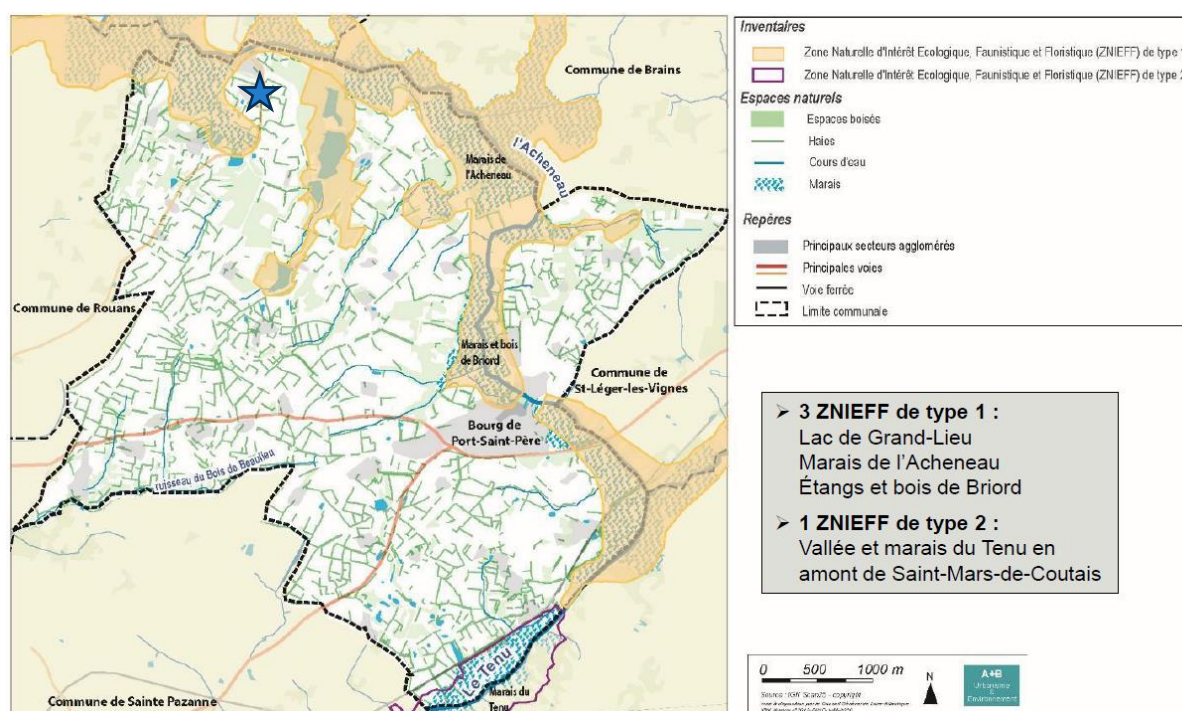


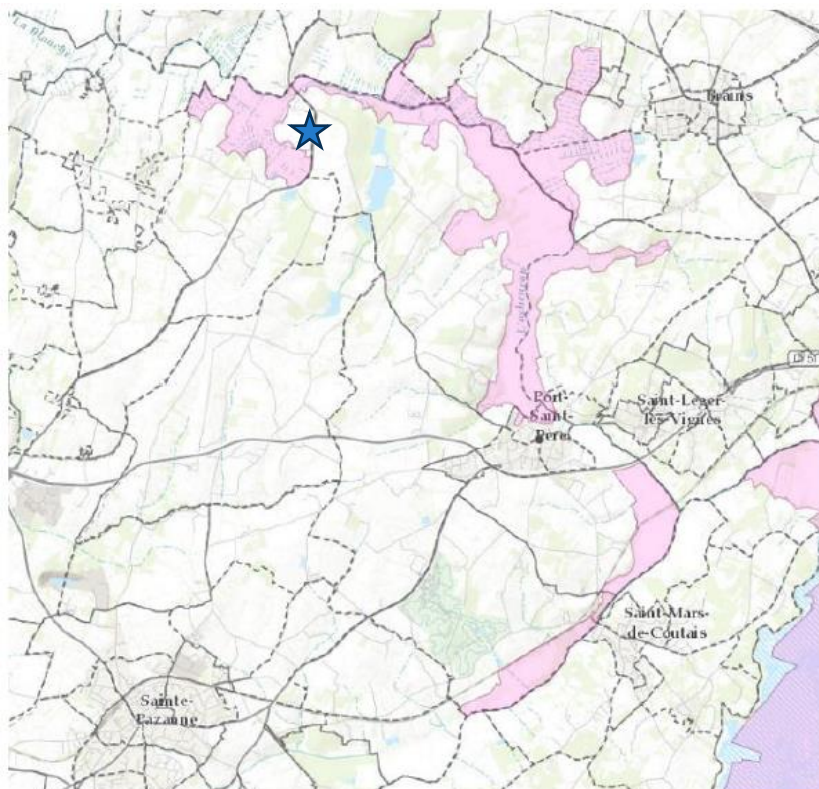
Figure 5 : extrait du rapport de présentation du PLU de Port-Saint-Père

Les espaces naturels sensibles

La commune de Port-Saint-Père est concernée par deux zones de préemption à l'intérieur desquelles le Département dispose d'un droit de préemption au titre des Espaces Naturels Sensibles.

Ces zones ont été créées par délibération communale du 25 novembre 1994 et par délibération départementale du 30 mars 1995. Elles s'étendent sur 64 hectares environ, localisées autour de l'Acheneau et du Tenu (cf. carte ci-contre). Le STECAL se situe à environ 170 m du site le plus proche.

Les objectifs de cette action sont de préserver la qualité des sites, des paysages et des milieux naturels et de mettre en œuvre une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des Espaces Naturels Sensibles.



Source : loire-atlantique.fr

Figure 6 : Carte des espaces naturels sensibles

Les terres agricoles, viticoles et les marais

En complément, le territoire est marqué par la présence de deux cours d'eau sur lesquels s'appuient les limites communales au Nord et au Sud : l'Acheneau et Le Tenu. Le lit majeur de ces cours d'eau s'étend fortement, formant des zones de marais. L'ensemble de la commune est situé au sein du bassin versant de l'estuaire de la Loire. Ainsi, la commune est incluse dans le périmètre du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Loire-Bretagne et dépend du schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) estuaire de la Loire. Le SDAGE Loire-Bretagne 2022-2027 a été adopté le 18 mars 2022.

La commune a toujours eu une activité agricole importante. Les ressources sont diverses : élevage, polyculture et viticulture. Le paysage qui en résulte est un paysage homogène et varié à la fois. En effet, le parcellaire agricole est aujourd'hui défini par des parcelles de moyennes à grandes dimensions aux formes simples, ce qui assure de grands espaces supportant la même occupation des sols. En revanche, un paysage agricole se caractérise par des variations saisonnières et annuelles en termes de hauteur de végétaux, de couleur, ...

Les cours d'eau qui cisailent ce plateau modulent et animent ce paysage rural. L'eau, bien que plus discrète que sur les zones de marais, participe tout autant à la richesse et à la diversité des paysages : mares, étangs, zones humides, cours d'eau, ...

4.2. Analyse des incidences sur l'environnement

L'objet de la révision allégée du PLU concerne une unité foncière déjà bâtie et déjà fortement artificialisée avec la présence d'un parking. Les évolutions apportées ont pour unique objet la création d'un STECAL où le changement de destination vers la sous-destination « artisanat et commerce de détail » est autorisée en complément des activités déjà autorisées sur le site. Ce dernier a vocation à permettre un changement de destination, sans changement d'usage du bâtiment existant.

Dans le cadre de la présente procédure de révision allégée, il a été regardé les impacts environnementaux des évolutions envisagées par rapport au PLU actuellement en vigueur.

Sols et artificialisation

Compte-tenu du caractère déjà bâti et artificialisé de la parcelle, le projet de révision allégée ne vient pas générer un risque d'artificialisation supplémentaire des terrains. Au contraire, en introduisant un coefficient de pleine terre de 15% au sein du STECAL, le projet de PLU apporte des garanties supplémentaires pour visant à limiter l'artificialisation de cette parcelle.

En conséquence, le projet de révision n'a aucun impact négatif sur les sols et l'artificialisation, par rapport à la situation initiale du PLU avant la procédure.

Milieu naturel, biodiversité et ressource en eau

Le projet de STECAL se situe en dehors des différents zonages réglementaires (zone Natura 2000, ZNIEFF, ENS, etc.). De plus, la création du STECAL vise à permettre un changement de destination, sans changement d'usage du bâtiment, ce qui n'entraînera pas de changement sur le type d'activités déjà en place. Le développement de cette activité est davantage circonscrit par rapport à l'existant avec une limitation des possibilités d'extension et d'annexe permettant ainsi de restreindre davantage les impacts potentiels du développement de l'activité.

Ainsi, la révision allégée n'entraîne pas de changement de la situation par rapport à l'état initial du PLU avant la procédure.

Paysage et patrimoine

Le projet de révision allégée vient réaffirmer la volonté d'enrichissement du patrimoine agricole de la commune en permettant à l'exploitant actuel de continuer à se développer. La procédure prévoit d'encadrer l'installation d'un tiers en conservant le lien avec une activité agricole.

Cette procédure vient également renforcer les dispositions applicables sur les paysages, notamment en matière de hauteur des constructions. En effet, celle-ci se retrouve désormais limitée alors que le PLU en vigueur ne la règlemente pas pour les activités agricoles.

En conséquence, le projet de révision n'a aucun impact négatif sur la situation initiale du PLU avant la procédure.

Déchets, risques et nuisances, air, énergie et climat

Compte-tenu de l'absence de changement d'usage du bâtiment, la révision allégée n'entraîne pas de changement de la situation par rapport à l'état initial du PLU avant la procédure, que ce soit en matière de déplacement (notamment pour les consommateurs), de nuisances pour les habitations riveraines du lieudit « Le Plessis », etc.

4.3. Conclusion sur les incidences sur l'environnement

Les évolutions proposées dans le cadre de la présente révision allégée ne semblent pas avoir d'impacts négatifs sur l'environnement.

Au contraire, le projet de révision allégée permet de renforcer l'encadrement du développement de l'activité déjà en place dans le bâtiment existant.

En conséquence, le projet de révision allégée du PLU n'est pas de nature à porter atteinte à l'environnement.