

CONSTRUIRE
ENSEMBLE
LE CADRE DE VIE
DE DEMAIN

14/01/2022

Restitution des études
environnementales

Aide à la décision / stratégie
de développement

Mandat d'études préalables d'aménagement
de la Planche Au Bouin





1

La Planche au Bouin – Pont Saint Martin

L'état initial du site complet – Synthèse

La Planche Au Bouin

- **Zones humides caractérisées**
 - selon le critère pédologique sur la majeure partie du site
 - selon le critère végétation au nord et à l'ouest du site
- **Inventaires faune – flore – habitats :**
 - Proximité géographique avec le Lac de Grand-lieu et la vallée de l'Ognon.
 - Trame verte, bleue et noire fonctionnelle sur le plan écologique pour l'ensemble du site (présence de divers faciès arborés, de boisements en périphérie, points d'eau, ruisseau, absence d'éclairage).
 - Aucune espèce végétale protégée, ni habitat remarquable identifié. Cependant, population remarquable d'Orchis morio (500 pieds environ), ainsi que quelques taxons exogènes.
 - Présence d'espèces animales protégées et/ou menacées (sur liste rouge).
- Enjeu écologique global d'ordre modéré à fort.

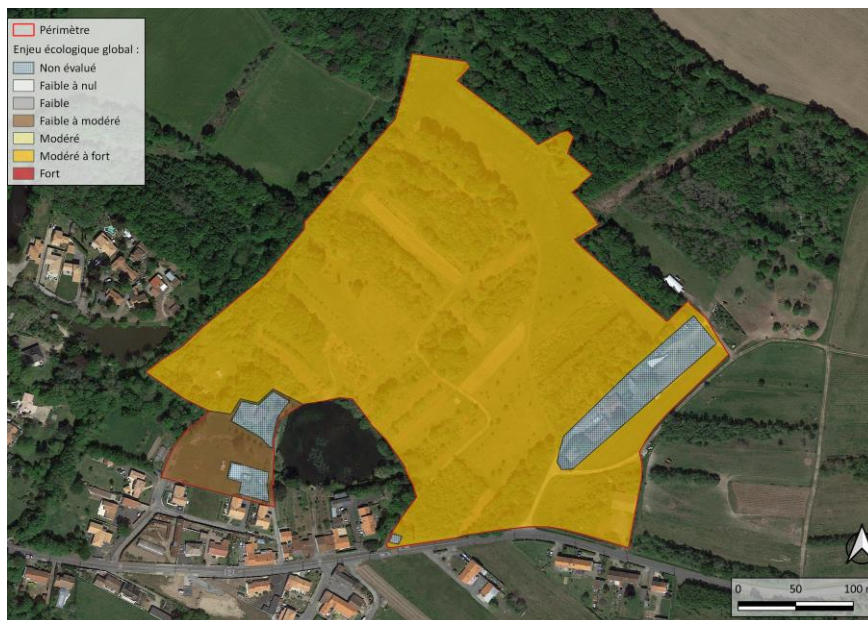


- Sondage non caractéristique de zone humide
- Sondage caractéristique de zone humide



La Planche Au Bouin

Enjeu écologique global
d'ordre modéré à fort.



Habitats naturels et botanique	Faible à modéré
Aucune espèce rare ou protégée, présence d'une population d'Orchis morio (500 pieds environ). La multiplicité des habitats est intéressante d'un point de vue écologique.	
Amphibiens	Faible à modéré
Peu d'espèces et d'individus présents. Site cependant favorable (reproduction + hivernage).	
Avifaune	Enjeu modéré
Cinq espèces remarquables en nidification dans le périmètre.	
Reptiles	Faible à modéré
Quelques individus d'espèces communes. Peuplement peu remarquable d'un point de vue quantitatif ou dans sa diversité.	
Entomologie	Enjeu faible
Entomofaune commune, sans enjeux remarquables. La présence du Grand capricorne reste probable.	
Mammifères terrestres	Enjeu faible
Espèces communes au territoire, aucune observation remarquable à signaler. Deux espèces sont protégées, mais sans patrimonialité régionale significative (Hérisson et Écureuil).	
Chiroptères	Enjeu modéré à fort
Territoire d'alimentation et de transit, gîtes probables pour des espèces d'intérêt patrimonial et réglementaire (11 espèces contactées). Interactions dites sociales pour une population quasi-menacée et protégée. Espace nécessaire à la trame locale (formant une frontière perméable entre l'agglomération et les espaces ruraux à proximité).	

Enjeux environnementaux et réglementaires

Démarche Eviter / Réduire / Compenser (Zones humides / Biodiversité)

- Privilégier l'évitement des zones humides et le maintien des fonctionnalités écologiques du site, notamment vis à vis des espèces à enjeux (protégées/menacées).
- Réduction des surfaces et des éléments de biodiversité impactés en adaptant le périmètre aménagé ou les composantes du projet
- Si impact négatif, nécessité de justifier le projet et le choix du site + mise en œuvre de mesures de compensation sur le site et/ou sur sites extérieurs (études complémentaires à prévoir)

Dossiers de procédures environnementales

Etude d'impact

- Systématique si surface projet > 10 ha et/ou surface plancher > 40 000 m²
- Après avis autorité environnementale si surface projet > 5 ha et/ou surface plancher > 10 000 m²

Dossier loi sur l'eau

- Procédure d'autorisation (avec enquête publique) si surface zones humides impactées > 1 ha
- Procédure de déclaration si surface zones humides impactées > 1 000 m² et < 1 ha

Dossier de dérogation pour destruction d'espèce protégée

Si atteinte à une espèce protégée et menacée ou à son habitat - Instruction régionale ou nationale

Document d'incidences Natura 2000

Si atteinte aux habitats ou espèces déterminantes des sites Natura 2000

Synthèse des différentes contraintes du site



Synthèse / Propositions

→ Hypothèse d'aménagement maximaliste



En l'état :

→ Hypothèse d'aménagement minimaliste



Opération complexe:

- Foncière
- Environnementale
- Réglementaire
- Techniquement
- Et financièrement

**Faisabilité non assurée à ce stade, justification à apporter pour un tel projet au-delà d'une logique ERC
Zone d'intérêt majeure / Absence d'alternatives
À démontrer**



2

Sites alternatifs – Pont Saint Martin

Restitution des études
environnementales

Trouver des alternatives à l'aménagement de la Planche au Bouin

Alimenter l'AMI en cours – Avoir une démarche globale :

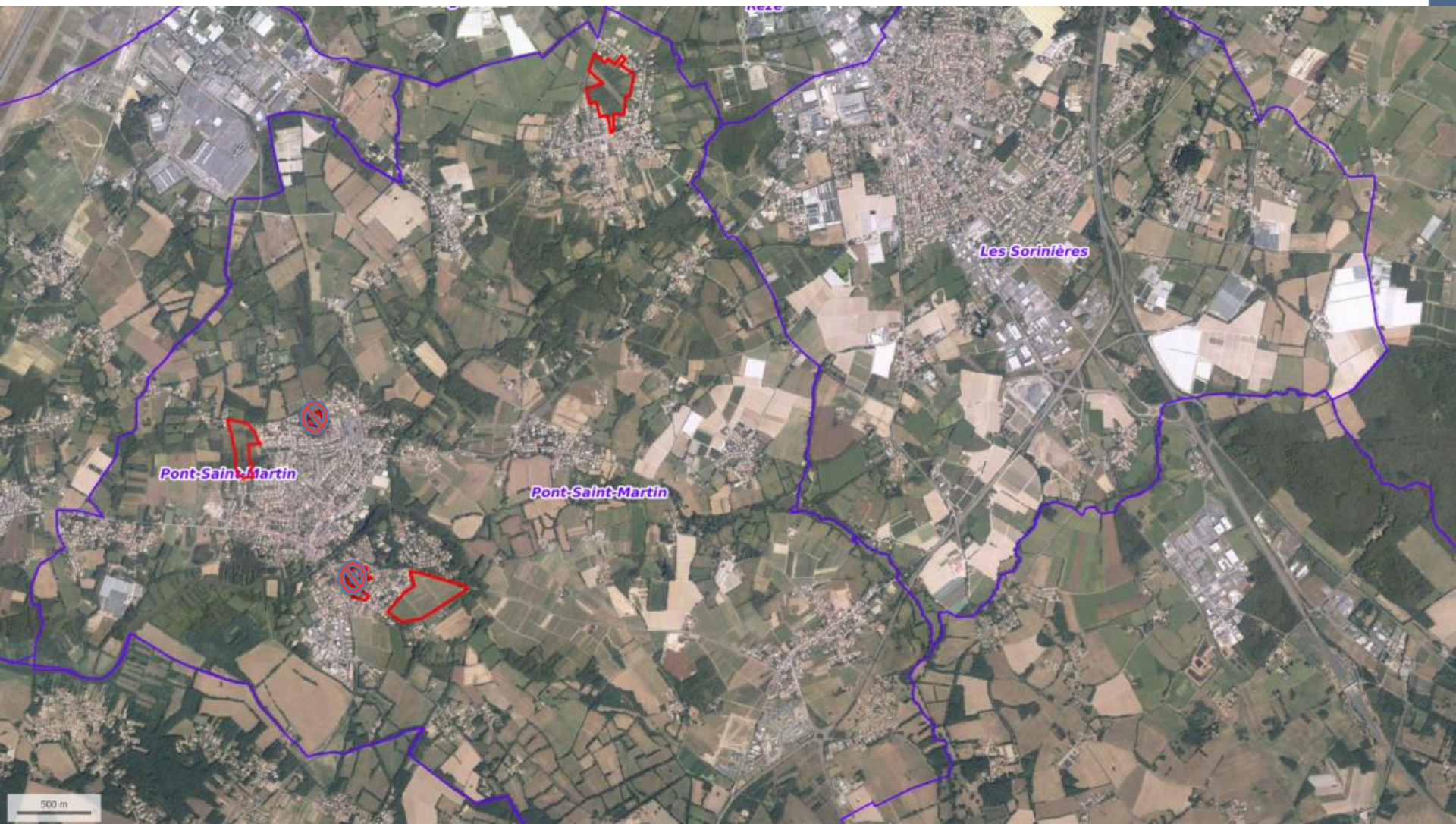
- pré identification de secteurs urbanisables en RU et en extension
- Anticiper les capacités de production de logement
- Alimenter le projet de territoire, les évolutions des documents réglementaires

Acquérir des données environnementales nécessaires pour justification auprès des services de l'Etat si aménagement d'un secteur

Acquérir de la donnée nécessaire en cas de compensations environnementales en lien avec l'aménagement d'un site présentant des enjeux environnementaux.

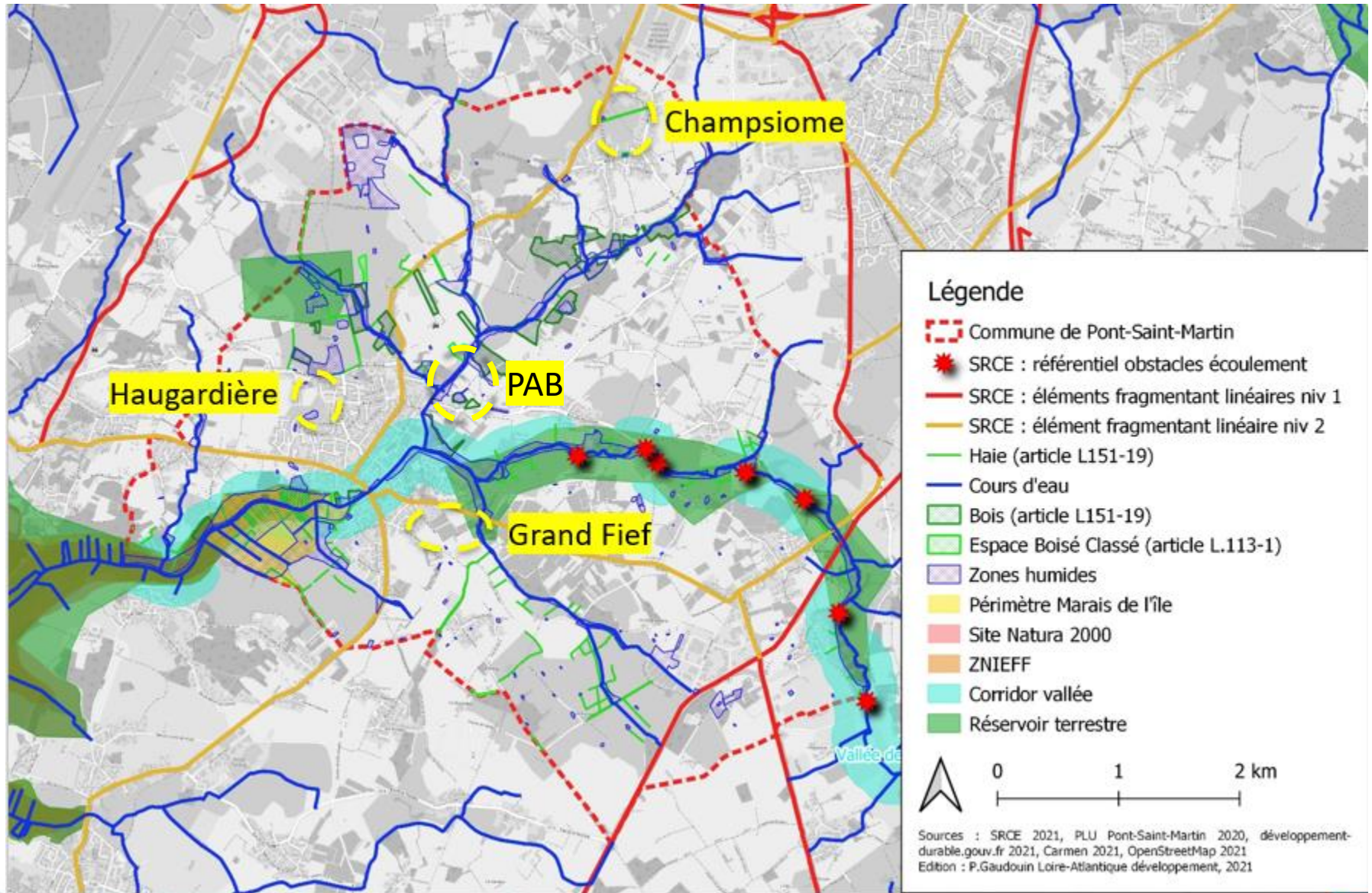


Les sites étudiés: rappel



Sur 5 sites proposés par la commune :

- 2 exclus par la commune : Jardins Sud (OAP) et Grapilles
- 3 investigués : Grand fiefs – La Haugardière – Le Champsiome



« analyse terrain / zones humides »



Site Champsiome

Site entièrement localisé en zone humide - critère pédologique (9,1 ha)
Zones humides préservées par l'occupation du site (prairies, friches, boisements)
Fonctionnalités moyennes à fortes sur le plan hydrologique, biogéochimique, écologique

● Sondage non caractéristique de zone humide

● Sondage caractéristique de zone humide



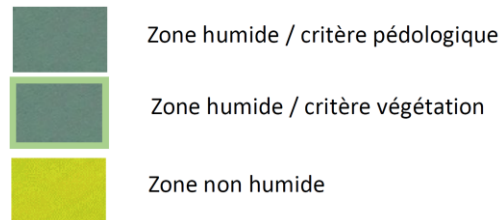
Site Haugardière

Site entièrement localisé en zone humide - critère pédologique (4,7 ha)
Zones humides préservées par l'occupation du site (prairies, friches, boisements)
Fonctionnalités moyennes à fortes sur le plan hydrologique, biogéochimique, écologique



Site Grand Fief

Site en majeure partie localisé en zone humide - critère pédologique (8,3 ha sur 9,4 ha)
Zones humides partiellement dégradées par l'occupation du site (anciennes cultures, fossés)
Fonctionnalités faibles à moyennes surtout sur le plan hydrologique et biogéochimique



Règles relatives à la compensation des zones humides

SDAGE Loire – Bretagne 2016-2021

Recréation ou restauration de zones humides équivalentes sur le plan fonctionnel et de la qualité de la biodiversité.

A défaut, la compensation porte sur une surface égale à au moins 200% de la surface supprimée.

La gestion et l'entretien de ces zones humides doivent être garantis à long terme.

SAGE Logne, Boulogne, Ognon et Grand-Lieu - 2015

Mesures compensatoires prioritairement orientées vers la restauration de la fonctionnalité au moins équivalente à la zone humide détruite.

Privilégier la mise en place de la mesure compensatoire dans le même bassin versant de masse d'eau que celui de la zone humide dégradée.



Champs biome / biodiversité

Principales observations :

Habitats : diversifiés par les pratiques, prairies permanentes et naturelles, boisement, friche, lande et saulaie, parcs et jardins. Eau courante superficielle dans fossés et zone humide pressentie sur le critère végétation. Interactions entre milieux fermés et ouverts, particulièrement riches au sens écologique.

Avifaune : nicheurs protégés et menacés (Linotte mélodieuse, Chardonneret élégant, Tourterelle des bois). Ensemble du cycle biologique satisfait.

Amphibiens : aucune observation directe, mais zone favorable.

Reptiles : milieux variés et intéressants. Peu d'observations directes (Lézard des murailles, Lézard vert).

Insectes : aucune observation directe d'individus protégés mais arbres favorables aux insectes à forte valeur patrimoniale (type Grand capricorne).

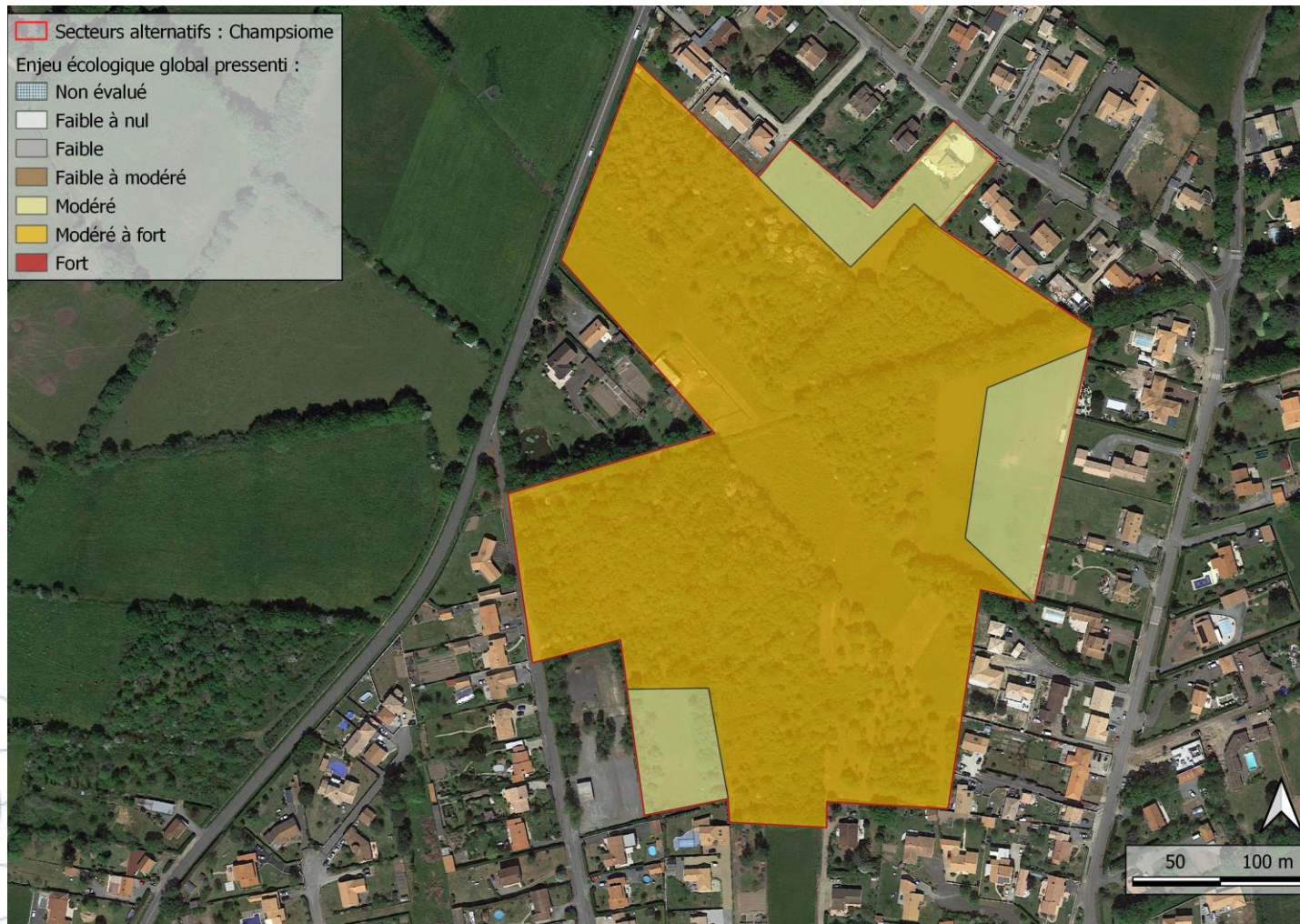
Chiroptères : site de chasse et de transit, gîtes (arboricole ou domestique à proximité).



Champsisme / enjeux biodiversité

Enjeux environnementaux :

Nombreux enjeux écologiques de niveau modéré à fort, liés à la multiplicité des habitats, à la présence d'espèces animales protégées/menacées. Possibilités d'évitement et de réduction sur site limitées par pourtour urbain. **Procédure de dérogation pour impact sur espèces protégées quasi-certaine** (avifaune, chiroptère *a minima*).



Haugardière / biodiversité

Principales observations :

Habitats : diversifiés par l'abandon des pratiques, boisement, friche/lande et prairie. Milieux en voie de fermeture.

Avifaune : nicheurs protégés et menacés (Chardonneret élégant, Bruant jaune).

Amphibiens : aucune observation directe dans le périmètre, mais point d'eau temporaire au sud et Grenouille agile à proximité directe (bassin sud).

Reptiles : milieux variés et intéressants. Peu d'observations directes (Lézard des murailles, Lézard vert).

Insectes : aucune observation directe d'insectes protégés.

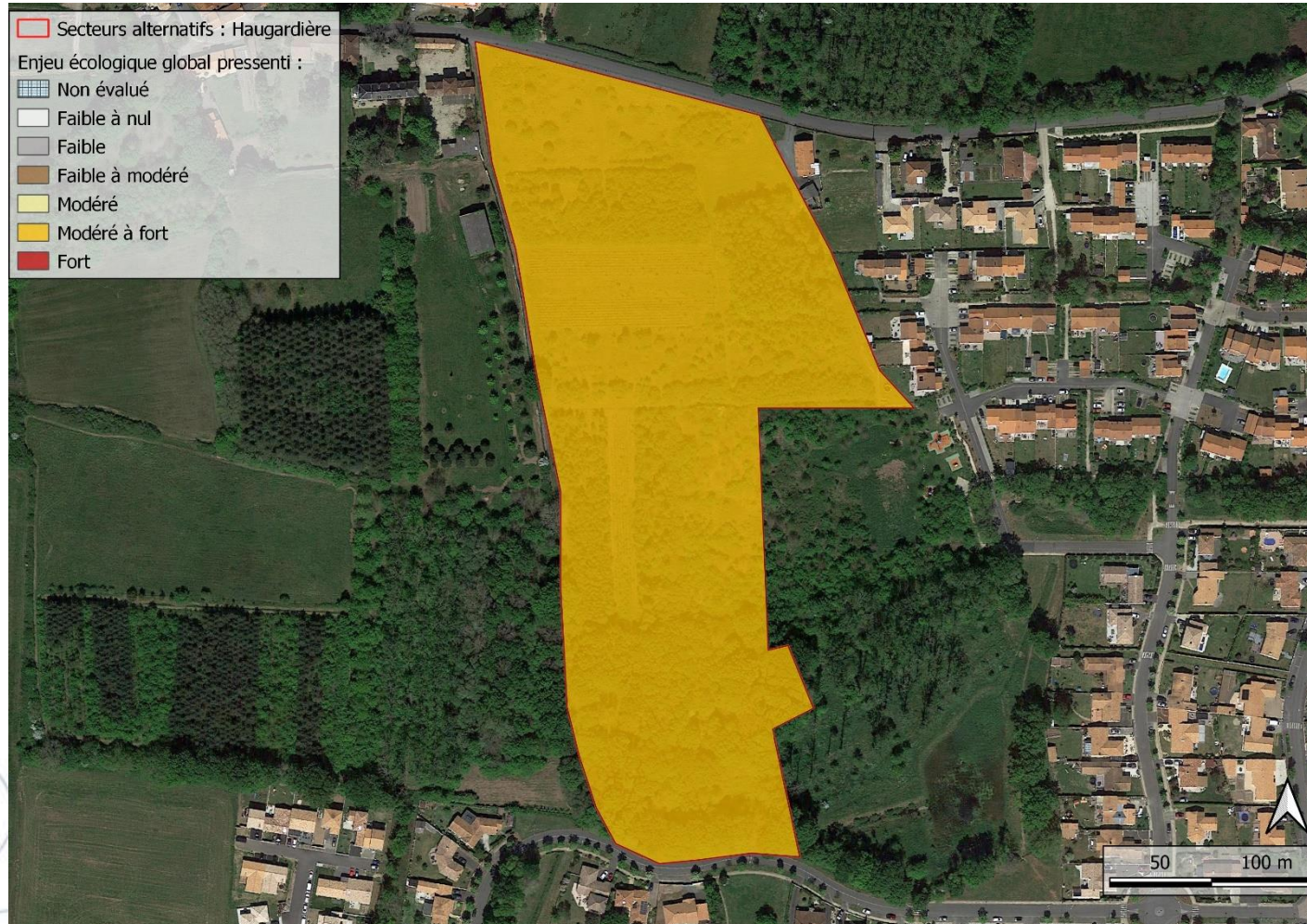
Chiroptères : site de chasse et de transit, gîtes (domestique à proximité).



Haugardière / enjeux biodiversité

Enjeux environnementaux :

Enjeux écologiques de niveau modéré, présence d'espèces animales protégées et/ou menacées. Présence d'Orchidées remarquables mais non protégées. Possibilités d'évitement et de réduction sur site possible, mais demande foncière très forte pour le projet. **Procédure de dérogation pour impact sur espèces protégées très probable** selon séquence E-R-C (avifaune, chiroptère *a minima*).



Grand fief / biodiversité

Principales observations :

Habitats : homogènes, ancienne vigne transformée récemment en pâture et prairies de fauche. Celles-ci proches des habitats Natura 2000 (#6510) mais n'y étant pas clairement rattachées (communauté végétale dégradée ou trop humide).

Zone humide critère floristique sur un linéaire au sud.

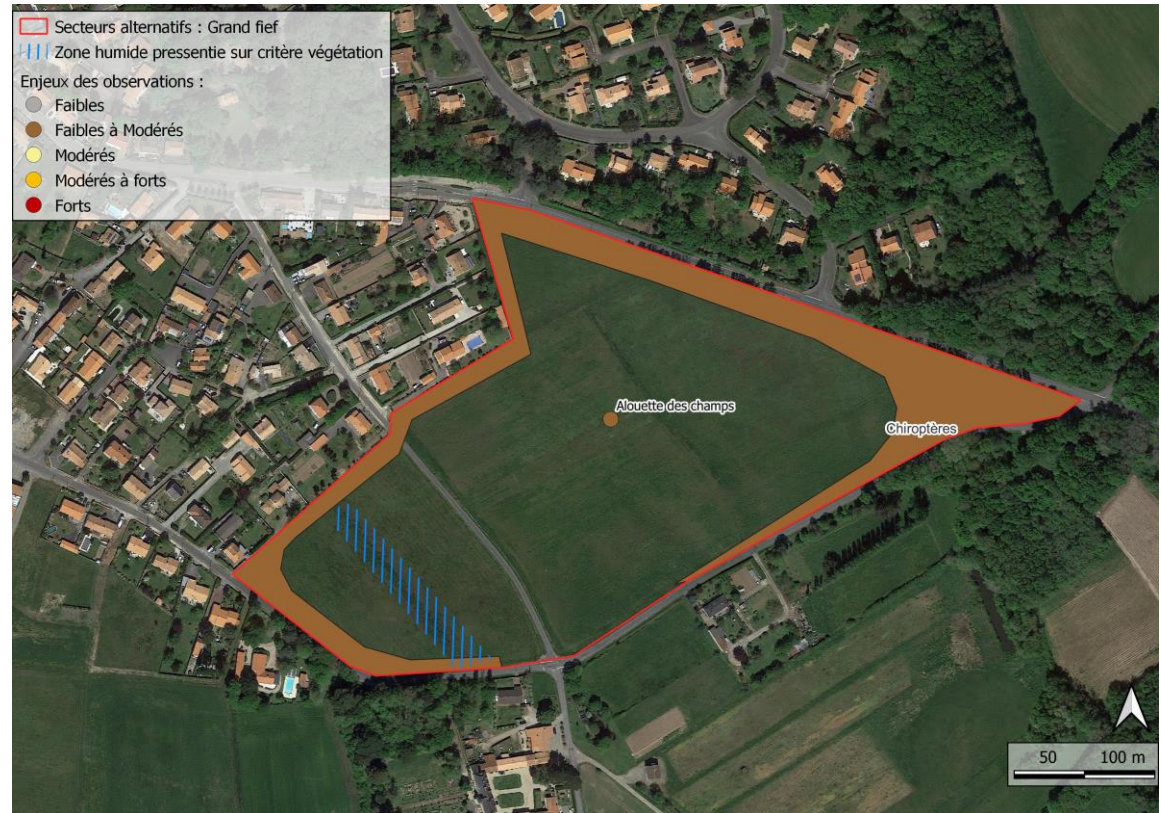
Avifaune : nicheur menacé mais non protégé (Alouette des champs). Quelques hivernants sans enjeux remarquables.

Amphibiens : point d'eau temporaire en milieu de prairie au sud ouest, aucune observation directe d'individus.

Reptiles : aucune observation directe.

Insectes : aucune observation directe

Chiroptères : périmètre du site utile au transit et dans une moindre mesure, à la chasse.

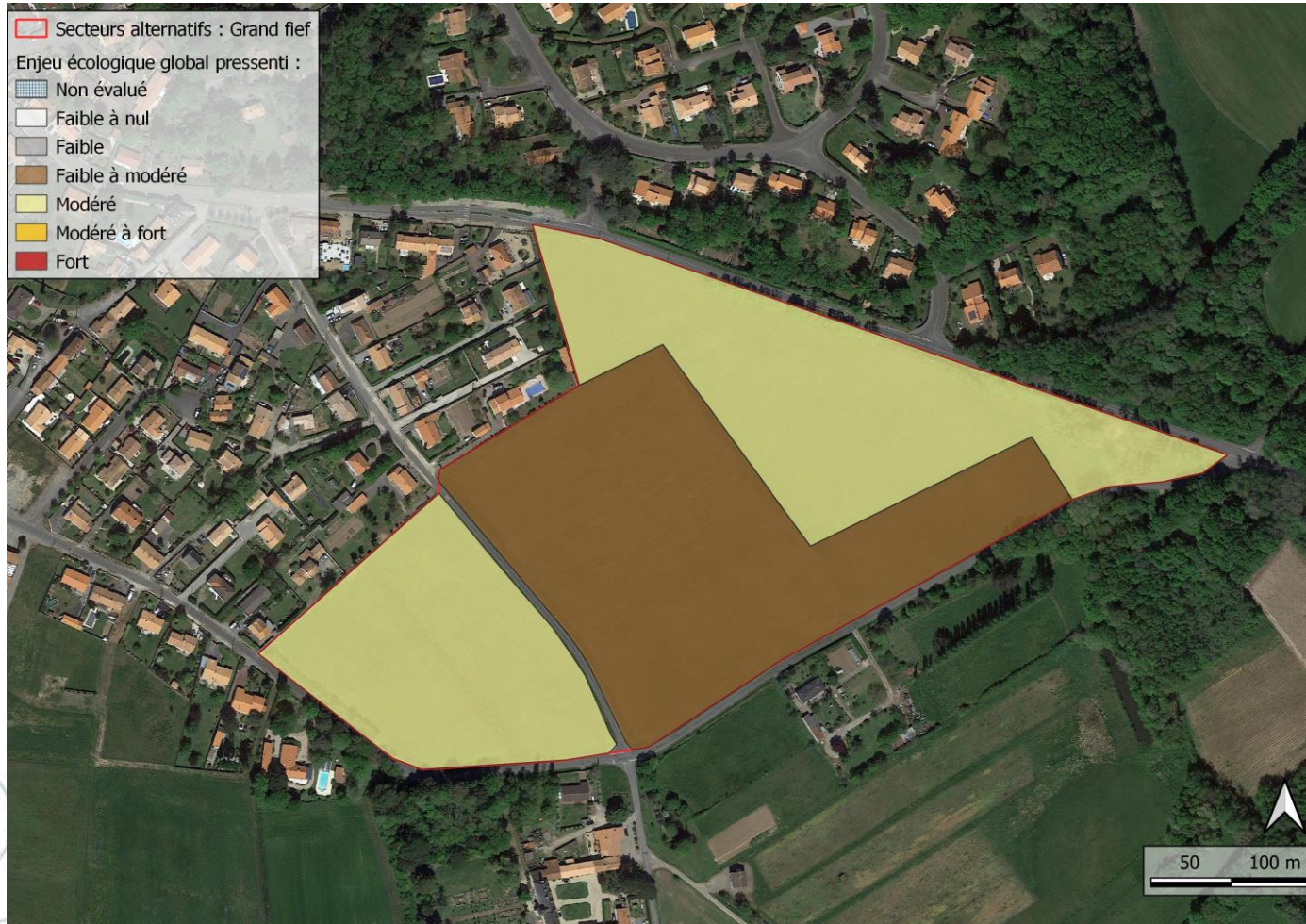


Grand fief / enjeux biodiversité

Enjeux environnementaux :

Enjeux écologiques de niveau modéré, pour la présence de groupement végétal proche des habitats Natura 2000 (prairie de fauche de l'Arrhenatherion).

Possibilités d'évitement et de réduction sur site réalistes, au niveau des prairies des fauche, dérogation peu probable (habitats naturels *a minima*).



3

Sites alternatifs – Pont Saint Martin

Stratégie et méthodologie

+ complexe

- complexe

La Planche Au Bouin

Fonciers : 64 propriétaires différents dont 20 indivisions – duretés foncières avec 3 propriétés

Techniques : HTA, ligne transport de gaz, desserte viaire non évidente

Environnementaux :
Enjeux ZH : pédo et végétation
Enjeux biodiversité : faunes protégées (Reptiles, oiseaux) et à enjeux (chiroptères)
Habitats permettant le

Réglementaires et financiers :
Procédures lourdes à mettre en œuvre (AEU)
DUP au besoin selon les duretés foncières constatées
Equation financière complexe

Champsime et La Haugardière

Fonciers :
Champsime = 11 parcelles dont 8 familles différentes
Haugardière = 22 parcelles dont 14 familles différentes

Techniques :
Ligne aérienne HTA

Environnementaux :
100 % en ZH avec diverses fonctionnalités
Enjeux biodiversité, faune protégée et à enjeux (Chiroptères, avifaune, insecte).

Réglementaires et financiers :
Procédure lourdes à mettre en œuvre dont dossier de dérogation EP
AEU

Grand Fief

Fonciers : 13 Parcelles, 3 propriétaires et Indivision Figureau

Techniques : EPU, BT, HTA, GAZ, EU, EP, FT à proximité selon DT (calibrage à évaluer via MOE)
absence de réseaux aérien, desserte viaire

Environnementaux :
Site nettement moins sensible mais :
Enjeux ZH
Biodiversité limitée, gestion des impacts envisageable dans le périmètre opérationnel

Réglementaires et financiers :
A définir – à minima examen cas par cas des services de l'Etat et un DLE si impact ZH
Recours à la dérogation peu probable
Modif PLU à engager
Compensations agricoles financières à évaluer

Si volonté d'aménager le site du Grand Fief :

Il faut d'abord démontrer les opportunités dans l'enveloppe urbaine, la capacité à renouveler et densifier

Pour cela :

- 1) Présentation d'un diagnostic à l'échelle de la commune avec le besoin de production de logement dont sociaux – Opérations en cours et capacité à réaliser les objectifs (Justification)
- 2) Etude de potentiel dans le tissu urbain – Plan guide / logique d'évitement sur les sites en extension (Capacité)
- 3) Réduction à l'échelle du site retenu (logique ERC)
- 4) Compensations envisagées à ce stade : évaluation / fonciers visé (Logique ERC)

Pré validation avec les services de l'Etat sur la démarche avant lancement d'études préalables d'aménagement sur des sites en extensions.

Si volonté d'aménager le site du Grand Fief

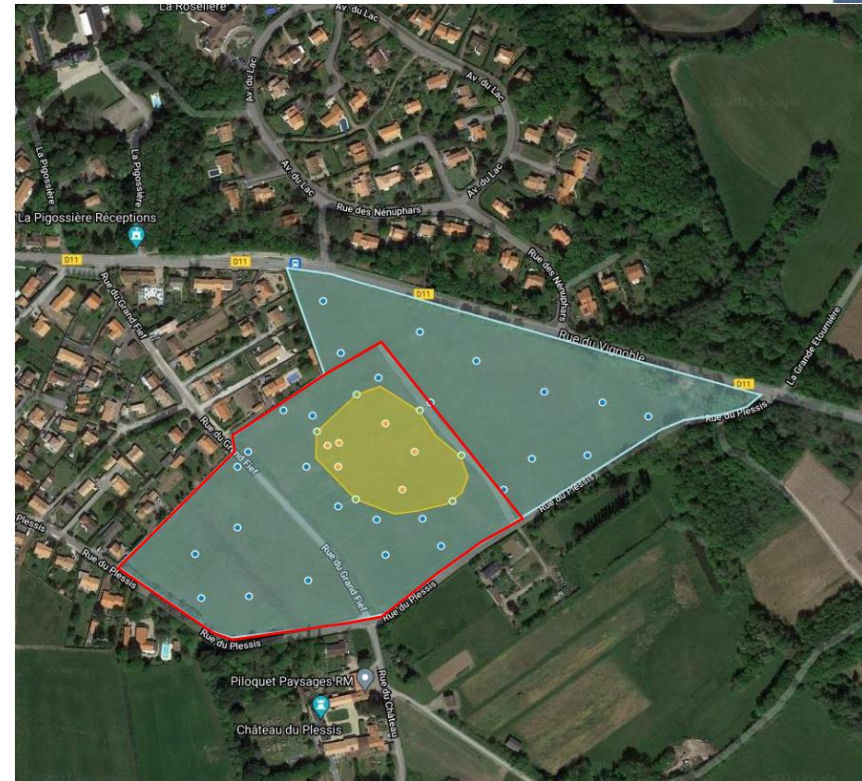
En l'état – Ce projet n'est pas d'intérêt majeur permettant de justifier des impacts (Art L 350-1)

→ Site de 9,4 Ha dont 8,3 Ha en ZH

ERC a mettre en œuvre :

- Evitement : à l'échelle des sites étudiés
- Réduction : à l'échelle du grand Fief + secteurs RU
- Compensation : selon impact ZH / biodiversité et habitat – sur site et hors site

Périmètre aménageable à définir avec une équipe de MOE et un BET environnement



Exemple d'Hypothèse :

- *Périmètre 5,3 Ha après E et R*
- *4,2 Ha de ZH – compensation de 8,4 Ha si 200%*

Capacité du site : + ou – 95 log selon la PLH et densité minimale



CONSTRUIRE
ENSEMBLE
LE CADRE DE VIE
DE DEMAIN

Merci de votre attention

Théo Reveleau – Responsable d'opérations
(PAB)

Camille Vienne Thery – Cheffe de Projet
(AMI)

Jean Raphaël Brossard – Noème
Environnement

Loire Atlantique Développement
2 boulevard de l'Estuaire
44262 – Nantes Cedex 2





CONTEXTE ET ENJEUX

A la demande de la Ville de Pont-Saint-Martin, LAD a étudié les potentialités d'urbanisation alternatives de 4 sites aujourd'hui à usage agricole, ou friches agricoles : Planche au Bouin, Champsiome, La Haugardière, Grand Fief.

Ces sites présentent tous, à des degrés divers, des enjeux environnementaux: présence de zones humides notamment.

Sur le site de la Planche Au Bouin, destiné à accueillir 130 logements dont 50 logements locatifs sociaux, en l'état, LAD estime la faisabilité non acquise au regard de la justification à apporter pour un tel projet au-delà même d'une logique « Eviter Réduire Compenser ».

Parallèlement, les friches agricoles sont en progression en lisière de la Commune (+10% d'espaces boisés et milieux semi-naturels depuis 1949)

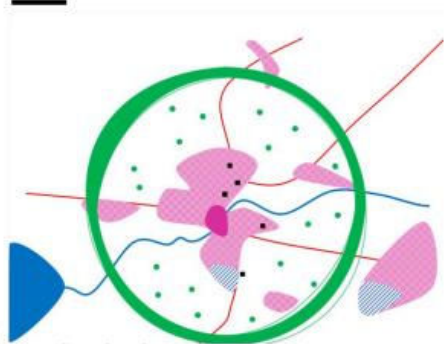
OBJECTIFS

Identifier les sites d'extension possible au regard des contraintes environnementales, en inscrivant ces développements dans une logique de sobriété foncière et de trajectoire « ZAN »

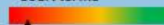
Anticiper les besoins en compensations sur les sites qui pourraient être ouverts à l'urbanisation

Proposer une programmation et un mode de gestion associés pour les lisières naturelles et agricoles.

ECHELLE ET/OU PERIMETRE D'INTERVENTION



Secteurs de projet et ceinture verte, hors enveloppe urbaine



MODALITES DE REALISATION

1. Poursuite du travail de **caractérisation** des franges urbaines: fonctionnalités environnementales et agricoles, dureté foncière
2. Proposition de **vocation(s)** pour les secteurs situés en lisière de l'enveloppe urbaine: espaces naturels, espaces agricoles, développements urbains (logement, loisirs...)
- Mise en place parallèlement d'un **tableau de bord « ZAN »** - logique de compensation à l'échelle communale
3. Identification de **porteurs de projets, modes de réalisation et gestion**

CALENDRIER

PILOTE DE L'ACTION

Ville de Pont-Saint-Martin

PARTENAIRES CONCERNES

ESTIMATION BUDGETAIRE

15 000 €HT

FINANCEMENTS MOBILISABLES

Département :
Etat :

INDICATEURS DE REUSSITE

xxx

LIENS AVEC D'AUTRES FICHES ACTION

xxx

Le projet d'intérêt majeur à vocation à débloquer des opérations complexes sur des emprises stratégiques

Coopération « public – public »

Etablissement d'un contrat pour définir le projet

Article L350-3

Création LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 168

Le contrat conclu en application de [l'article L. 350-1](#) comprend :

- 1° Une présentation du projet d'intérêt majeur, de ses objectifs et de la manière dont il contribue au développement urbain durable du territoire dans lequel il s'insère ;
- 2° Le nombre de logements et le pourcentage de logements sociaux à réaliser dans le cadre du projet. Ces objectifs quantitatifs sont fixés après consultation du comité régional de l'habitat ;
- 3° La stratégie foncière à mettre en œuvre pour permettre la réalisation du projet ainsi que, le cas échéant, les modalités de mobilisation des terrains appartenant aux signataires du contrat et nécessaires pour la conduite du projet ;
- 4° La liste des actions et des opérations d'aménagement et, le cas échéant, des projets d'infrastructure mentionnés au premier alinéa de l'article L. 350-1 ainsi que les conditions de leur mise en œuvre et l'échéancier prévisionnel de leur réalisation ;
- 5° Les conditions générales de financement du projet.



Enjeux environnementaux et réglementaires

Dossiers de procédures environnementales

Etude d'impact

- Systématique si surface projet > 10 ha et/ou surface plancher > 40 000 m²
- Sur avis autorité environnementale sur examen au cas par cas, si surface projet > 5 ha et/ou surface plancher > 10 000 m²

Dossier loi sur l'eau

- Procédure d'autorisation (avec enquête publique) si surface zones humides impactées > 1 ha
- Procédure de déclaration si surface zones humides impactées > 1 000 m² et < 1 ha

Dossier de dérogation pour destruction d'espèce protégée

En cas d'atteinte à une espèce protégée et menacée ou à son habitat

Instruction par CRPN ou CNPN (Conseil Régional/National de Protection de la Nature)

Document d'incidences Natura 2000

Si atteinte aux habitats ou espèces déterminantes des sites Natura 2000

