



1. Rapport de Présentation

AGENCE CITTE CLAES

6, rue Gustave Eiffel case 4005 – 44806 Saint Herblain Cedex
Tel : 02.51.78.67.97 E-mail : agence.citte-claes@citte.biz

SOMMAIRE

I – PRÉAMBULE	2
II – JUSTIFICATION DE L’OUVERTURE À L’URBANISATION	5
III – PRESENTATION DU SITE	22
IV – PRESENTATION DU PROJET	32
V - COMPATIBILITÉ AVEC LE SCOT ET LE PADD DU PLU	37
VI – EVOLUTION DU PLU EN COURS	38
VII – VOLET ENVIRONNEMENT	43
ANNEXE – ETAT DES LIEUX DES ZAE	86

I - PRÉAMBULE

Située au Sud-Ouest du département de Loire Atlantique, dans la région des Pays de la Loire, la commune de La Marne appartient au Canton de Machecoul et à l'arrondissement de Nantes.

La Marne se place à un peu plus de 5 kilomètres de Machecoul-Saint-Même, à environ 10 kilomètres de Saint-Philbert-de-Grand-Lieu, à 35 kilomètres de Pornic et à 30 kilomètres de la ville de Nantes.

Les communes limitrophes sont Machecoul-Saint-Même, Paulx, Saint-Etienne-de-Mer-Morte, La Limouzinière et Saint-Philbert-de-Grand-Lieu.

La commune de La Marne s'est développée à proximité du Tenu, limite administrative entre la commune et celle de Paulx. Le territoire communal s'étend sur une superficie de 1 780 hectares.

La commune est traversée par les routes départementales suivantes :

- ❑ La RD 117 qui se situe entre la RD 13 et la RD 95 à Machecoul et la RD 178 à La Chevrolière
- ❑ La RD 87 qui se situe entre la RD 13 à Fresnay-en-Retz et la RD 63 à La Limouzinière
- ❑ La RD 73 qui se situe entre la RD 90 à Paulx et la RD 61 à Saint-Lumine-de-Coutais



La Marne est une commune appartenant à l'arrondissement de Nantes. Elle fait partie de la Communauté de Communes Sud Retz Atlantique (CCSRA), issue de la fusion entre la Communauté de Communes de la Région de Machecoul et celle de la Loire Atlantique Méridionale depuis le 1^{er} janvier 2017.

Territoire de 42 500 hectares, limitrophe de la Vendée, la CCSRA regroupe environ 25 000 habitants et est constituée des 8 communes de Loire Atlantique suivantes :

- Machecoul-St-Même
- La Marne
- Saint-Mars-de-Coutais
- Touvois
- Corcoué-sur-Logne
- Paulx
- Legé
- Saint-Etienne-de-Mer-Morte

La Communauté de Communes Sud Retz Atlantique a vocation à animer son territoire au travers de diverses disciplines : (extrait du site internet)

La Communauté de Communes Sud Retz Atlantique a fait du développement économique une de ses priorités. Cependant, elle ne souhaite pas agir à la place des acteurs socio-économiques mais soutenir leurs initiatives de promouvoir leur intérêt pour permettre leur développement et l'accueil de nouvelles activités sur son territoire ainsi que la création d'emplois. 12 parcs d'activités dédiés à l'accueil des entreprises sont installés sur le territoire, représentant environ 70 hectares.

La CCSRA dispose d'un service de développement économique chargé d'accueillir et de renseigner les porteurs de projets souhaitant s'installer sur le territoire. Il est également chargé de venir en aide aux entreprises déjà présentes sur le territoire lorsqu'elles rencontrent des difficultés ou lorsqu'elles souhaitent se développer.

La CCSRA accueille dans ses locaux l'association ILAS (Initiative Loire Atlantique Sud) qui a pour mission de venir en aide à la création, à la reprise ou au développement de TPE ou PME pour favoriser la création d'emplois, d'activités ou de services par :

- l'octroi de prêt sans garantie ni intérêt
- un accompagnement des porteurs de projets
- un parrainage et un suivi technique
- la mobilisation d'autres dispositifs locaux de soutien aux TPE et PME

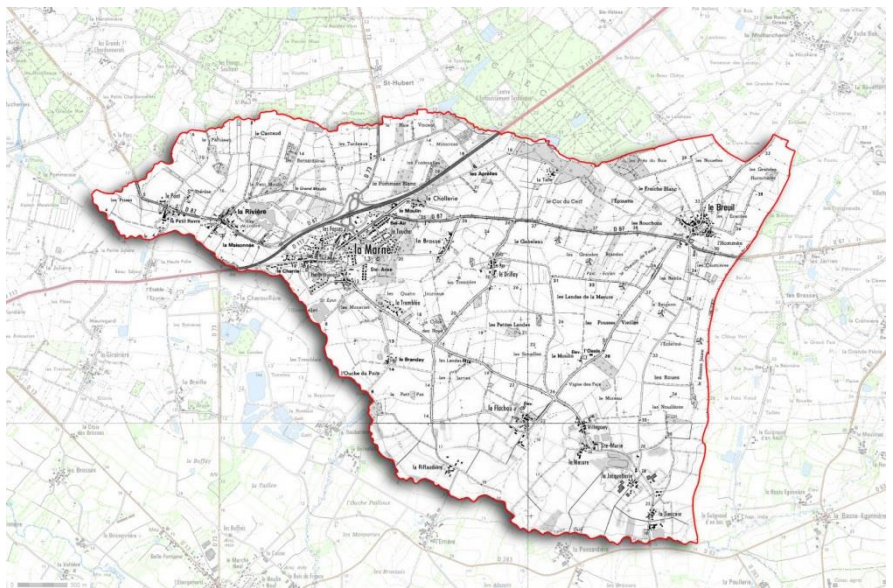
Par délibération du 10 juillet 2019, la Communauté de Communes a adopté son schéma directeur de l'offre économique permettant d'affirmer le positionnement et la vocation des zones d'activités puis de programmer les projets d'extension et/ou création de zones d'activités économiques. Dans ce cadre, la zone économique de La Marne a été repérée comme étant un lieu stratégique pour le développement de l'industrie et l'artisanat de la région. Ce choix a été inscrit dans le PLU de la commune lors de la révision approuvée le 6 mars 2020 : une zone Ufa et 1AUf pour la zone économique existante et en cours d'extension, et une zone 2AU pour les projets à venir, le tout en lien avec une OAP et un règlement appropriés.

Aujourd'hui, la commune de La Marne accueille l'une des zones économiques structurantes de l'intercommunalité Sud Retz Atlantique. Elle souhaite ouvrir une partie de la zone 2AU qui pourra accueillir une entreprise industrielle qui travaille directement avec plusieurs sociétés de la région dont 2 sociétés majeures installées à la Seiglerie à Machecoul-Saint-Même.

C'est dans ce contexte que la commune engage la présente procédure de modification pour ouvrir une partie de la zone 2AU.

Le Plan Local d'Urbanisme a été approuvé le 6 mars 2020 puis a fait l'objet d'une modification simplifiée approuvée le 9 avril 2021.

La commune a engagé la présente modification de son PLU par une délibération du 14 septembre 2023. En application de l'article L. 153-38 du Code de l'Urbanisme, Monsieur le Maire procède à la modification du PLU ayant pour objectif l'ouverture à l'urbanisation du secteur 2AU des Justices située en continuité de la zone d'activités du Grand Moulin.

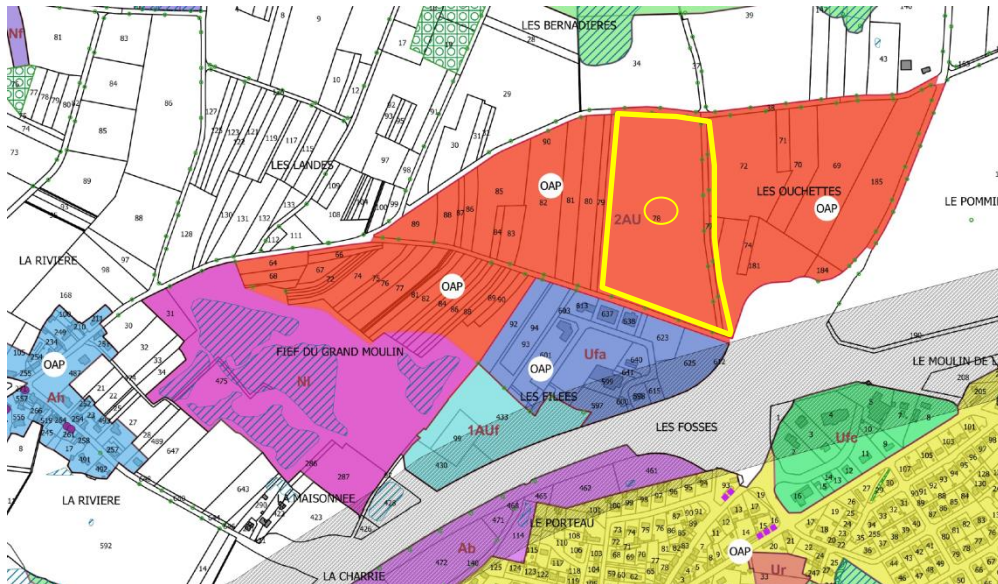


Le secteur ouvert par la présente modification représente une superficie d'environ 6.30 ha environ.

Cette opération est destinée à accueillir une entreprise de logistique industrielle travaillant avec les sociétés de la région.

L'ouverture à l'urbanisation se situe au niveau de la zone du Grand Moulin. Lors de la révision du PLU, ce secteur a été classé en zone :

- Ufa pour le secteur déjà urbanisé
- 1AUf pour la partie qui était en cours d'aménagement au moment de la révision mais qui est quasiment entièrement occupée aujourd'hui
- 2AU pour les zones en devenir



Le choix de la parcelle se fait au regard de la situation environnementale, de la desserte par les réseaux, des accès et de la position en continuité des constructions déjà existantes. Ainsi, la commune souhaite ouvrir la parcelle 78.

Cette procédure s'inscrit dans l'économie générale du PLU et entre dans le champ de la modification. Cette ouverture a pour conséquences :

- l'évolution du zonage à ce niveau
- l'adaptation du règlement
- la création d'une OAP pour ce site et l'adaptation de l'OAP du Grand Moulin

La MRAe a été saisie d'une demande de cas par cas le 6 novembre 2023. Son avis du 3 janvier 2024 a été suivi d'un recours gracieux par la commune en date du 29 février 2024, recours accompagné de compléments d'informations. In finé, la MRAe a rendu un avis conforme modificatif le 17 avril 2024 qui dispense la commune de soumettre la présente modification du PLU à évaluation environnementale.

II – JUSTIFICATION DE L'OUVERTURE À L'URBANISATION

L'article L. 153-38 du Code de l'Urbanisme stipule que : « *Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du Conseil Municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones* ».

Une analyse de la capacité d'urbanisation s'avère donc nécessaire dans le cadre d'une modification visant à ouvrir une zone à l'urbanisation, afin d'en justifier l'utilité.

2.1 Consommation foncière économique et globale (tous secteurs confondus)

La loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (dite loi climat et résilience) fixe l'objectif d'atteindre en 2050 « [...] l'absence de toute artificialisation nette des sols [...] », dit « zéro artificialisation nette » (ZAN). Elle a également établi un premier objectif intermédiaire de réduction du rythme de la consommation d'espaces dans les dix prochaines années (2021 –2030) par rapport à la consommation d'espace réelle de ces espaces observée au cours des dix années précédentes (2011-2021). Cette consommation est entendue comme la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné.

Par délibération du 29 juin 2021, le PETR du Pays de Retz a prescrit la révision du Schéma de Cohérence Territoriale. Le cadre législatif en matière d'urbanisme et de planification a beaucoup évolué ces dernières années. Ainsi, le futur SCoT devra intégrer les principales évolutions suivantes :

Mettre en application les dispositions issues de la loi Climat et Résilience en matière de sobriété foncière et engager le territoire dans la trajectoire du Zéro Artificialisation Nette à l'horizon 2050.

Se rendre compatible avec le nouveau document de planification à l'échelle régionale qu'est le SRADDET (celui des Pays de la Loire devrait être approuvé en 2024).

La révision actuellement en cours du SCoT « Pays de Retz » doit prochainement faire état, pour chaque EPCI le constituant, de la consommation des Espaces Naturels et Forestiers concernant la période de référence 2011-2021.

Pour ce faire, le PETR du Pays de Retz s'est d'abord appuyé sur l'observatoire national de l'artificialisation des sols (ONAS). L'ONAS est un outil de mesure mis en place par l'État permettant de suivre l'évolution de l'artificialisation des sols à l'échelle de chaque commune.

L'observation nationale de l'artificialisation des sols

Sur la base des fichiers fonciers, les résultats ONAS font ressortir à l'échelle du Pays de Retz la donnée suivante :

1 418 hectares de consommation foncière entre la période 2011 et 2021 (source AURAN).

Dont 358 hectares pour le territoire de la Communauté de Communes Sud Retz Atlantique, **tous secteurs confondus (économique, habitat, agricole et maraichage, équipements).**

Dont 16 hectares pour la commune de La Marne.

Cependant, l'analyse d'une consommation foncière se bornant à l'observatoire nationale présente des limites techniques importantes :

- Un outil mobilisant les fichiers fonciers : donnée source d'erreur car n'ayant pas vocation à analyser l'occupation des sols
- Une absence de cartographie des espaces comptabilisés comme consommés
- Des difficultés techniques de gestion et de suivi dans le temps, de la base de données

De ce fait, le SCoT du Pays de Retz en lien avec l'Agence d'Urbanisme de la Région Nantaise a élaboré un observatoire foncier local : le **Conso ZAN 44** ; afin de répondre à la fois aux exigences réglementaires de calcul de la consommation foncière et à la territorialisation de l'objectif ZAN à l'échelle du Pays de Retz. Conso ZAN 44 constituera aussi l'outil de transition vers un suivi du rythme d'artificialisation des sols dans l'attente de l'arrivée des données OCSGE.

L'observation foncier locale : « Conso ZAN 44 »

Les premiers résultats à l'échelle du Pays de Retz font état d'une consommation NAF totale sur la décennie 2010/2021 s'élevant à **160 hectares** environ (habitat/équipement/zones d'activités). Soit une différence significative (198 hectares) entre l'observatoire national et l'observation locale.

Il est ici précisé que le travail de fiabilisation de la consommation à partir de l'observatoire conso ZAN 44 est toujours en cours de finalisation par l'ensemble des EPCI et Communes constituant le SCoT du Pays de Retz.

La Communauté de Communes Sud Retz Atlantique a procédé à un contrôle visuel de toutes les zones d'activités économiques comme relaté dans le dossier de présentation ayant été soumis à l'examen cas par cas.

L'analyse montre le résultat suivant :

	CONSOMMATION NAF PERIODE DE REFERENCE ZAN (10 ANS)	CONSOMMATION ONAS	ECART ONAS
CCSRA	160 hectares <i>(dont 24 hectares de foncier à vocation économique)*</i>	358 hectares	-198

**Confère rapport de présentation, modification n°2 PLU de La Marne*

En matière de mesure de la consommation des espaces, il convient d'indiquer que la méthodologie de calcul reste à certains égards toujours source d'interprétation ou d'ajustement comme en témoigne l'extrait ci-dessous issu du guide pratique du ZAN à propos des ZAC :

« Pour une opération d'aménagement prévue en tout ou partie sur des ENAF, l'élément déclencheur de la comptabilisation de la consommation d'espaces n'est pas l'acte administratif de création ou de réalisation d'une ZAC, mais le démarrage effectif des travaux.

Compte tenu de leur ampleur, certaines ZAC réalisent leurs travaux en plusieurs phases. Il est alors possible, soit de comptabiliser la consommation d'espaces de manière progressive, soit de comptabiliser la ZAC en totalité au démarrage effectif des travaux. Cette règle est notamment applicable pour les ZAC dont les travaux ont débuté avant 2021, et dont la consommation peut être intégralement comptée pour la période 2011-2021. »

(Source : Ministère de la Transition Écologique et de la Transition des territoires).

2.2 Schéma de l'offre économique et développement de zones d'activités : synthèse

Au sein de la Communauté de Communes Sud Retz Atlantique, l'aménagement spatial du foncier économique est raisonné à l'échelle d'une géographie intercommunale pour s'affranchir des concurrences stériles entre zones d'activités situées sur des communes adjacentes. Si la responsabilité de l'aménagement des zones d'activités économiques relève bien de la compétence de l'intercommunalité, la détermination

de l'usage des sols est en revanche fixée par les communes et leur PLU respectif (lui-même soumis aux orientations du SCoT).

Ainsi, par délibération du 10 juillet 2019, la Communauté de Communes a adopté son schéma directeur de l'offre économique permettant d'affirmer le positionnement et la vocation des zones d'activités puis de programmer les projets d'extension et/ou créations de zones d'activités économiques.

C'est un document à la fois stratégique et opérationnel qui a vocation à organiser et qualifier les zones d'implantation des entreprises sous l'angle de la modération de consommation des espaces.

Considérant les impératifs de maîtrise de consommation foncière et de lutte contre l'artificialisation des sols, ce schéma prend en considération les objectifs du SCoT du Pays de Retz à l'horizon de 2030 même si la projection des besoins représente une difficulté importante pour les activités économiques. Il est en particulier très difficile d'estimer la demande future en prenant comme référence la période passée.

Sur la base d'un état des lieux de la dynamique économique locale et des impératifs de réduction de consommation d'espaces naturels et agricoles, les lignes directrices qui ont été arrêtées par les élus sont les suivantes :

- a) Engager un « toilettage » des zonages à vocation économique dans une logique de PLU intercommunal (PLUi),
- b) Maintenir les possibilités d'extension et de (ré) implantation des grandes entreprises machecoulaises (d'où le positionnement d'une zone ZAU sur la commune de Paulx en extension de la zone d'activités de la Seiglerie 3),
- c) Créer les conditions d'un développement économique exogène et à forte valeur ajoutée (site ex-ecospace du département de Loire-Atlantique + ZAC du Grand Moulin sur la Marne),
- d) Optimiser le foncier économique existant (engagement d'un partenariat avec le CEREMA),
- e) Différencier les activités commerciales de détails et les autres activités économiques,
- f) Approfondir la qualité paysagère des constructions, des aménagements et des formes urbaines (engager un partenariat avec le CAUE, etc.),
- g) Affirmer le positionnement et la vocation des zones,
- h) Affirmer le rôle de la Communauté de Communes en matière de structuration et d'animation du réseau économique local et de valorisation des savoir-faire (projet Distillerie des initiatives).

Secteur des justices à la Marne : unique localisation pour l'accueil d'une plateforme logistique au regard des enjeux environnementaux et de sobriété foncière

Un projet localisé conformément à la hiérarchisation des ZAE au sein du SCOT du Pays de Retz

L'organisation de l'offre foncière économique définie par le SCoT actuellement en vigueur s'appuie sur la typologie suivante :

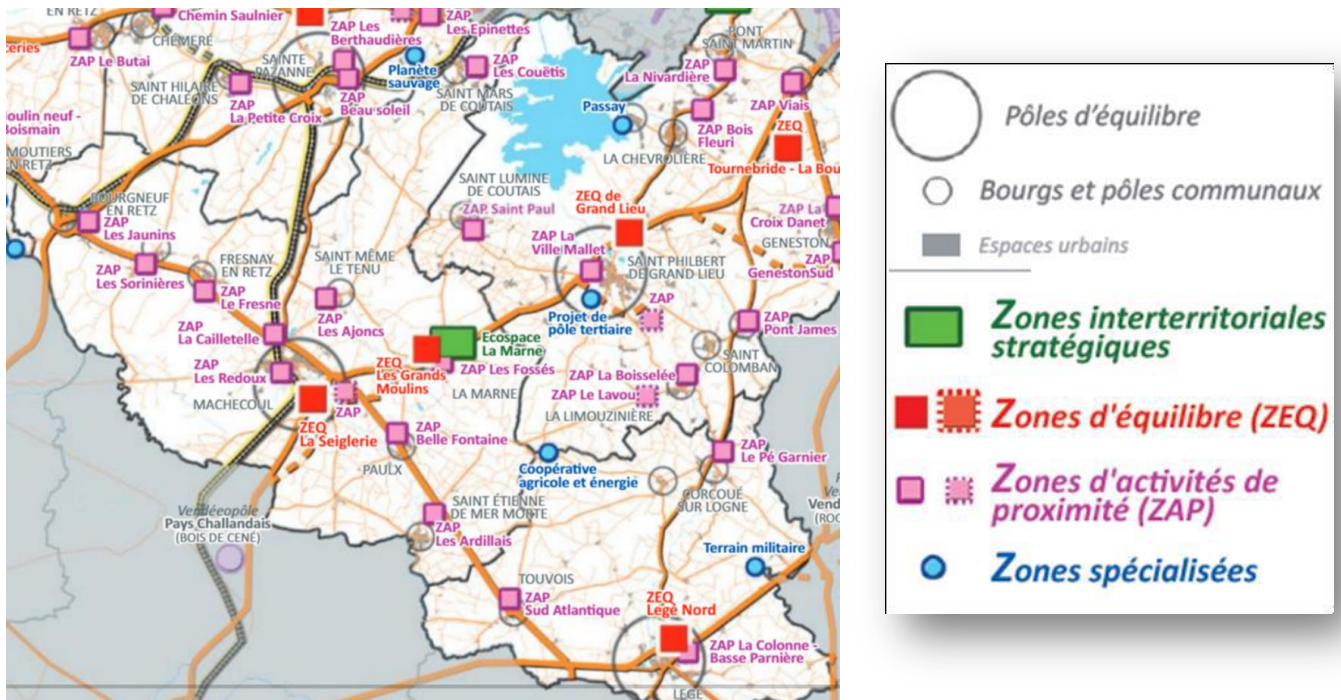
- **ZONES INTERTERRITORIALES STRATEGIQUES** : ces sites d'accueil, au nombre de 3 à l'échelle du SCoT, sont réservés pour de grandes entités économiques, et dont les enjeux dépassent le cadre intercommunal.
 - **La carte ci-dessous extraite du SCoT identifie La Marne comme l'une des 3 zones interterritoriale stratégique.**
- **ZONES D'EQUILIBRE** : ce sont les grandes zones de dimension et d'enjeux intercommunaux. Elles sont destinées à accueillir les PMI et PME, des entreprises de stockage, de logistique.
 - **La carte ci-dessous extraite du SCoT identifie également La Marne et la ZAC du Grand Moulin comme une zone d'équilibre.**

- **ZONES D'ACTIVITES DE PROXIMITE** : zones situées à proximité des centres-villes et des bourgs destinés à accueillir en priorité des entreprises artisanales.

L'implantation d'une plateforme logistique industrielle sur la parcelle ZC n°78 (dite Les Justices) à La Marne est tout-à-fait conforme aux orientations du SCoT du Pays de Retz en termes de localisation territoriale.

Enfin, les travaux menés actuellement dans le cadre de la révision du SCoT doivent prochainement confirmer le secteur des Ouchettes et des Justices à La Marne comme localisations préférentielles de plateformes logistiques industrielles.

Il s'agit, par ailleurs, de l'unique site à l'échelle de la Communauté de Communes susceptible de recevoir ce type d'entreprise.



Source : Document d'Orientation et d'Objectifs

La loi portant lutte contre le dérèglement climatique et le renforcement de la résilience face à ses effets (dite loi climat et résilience) du 22 août 2021 définit une trajectoire vers le « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN) en deux étapes :

- 1ère étape : diviser par deux la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (création ou extension effective d'espaces urbanisés) sur 2021-2031 comparée à 2010-2021,
- 2ème étape : réduire l'artificialisation des sols (surface dont les sols sont imperméabilisés en raison du bâti ou d'un revêtement, ou stabilisés et compactés, ou constitués de matériaux composites) par tranche de 10 ans (2031-2040 et 2041-2050) pour atteindre l'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050.

Si la réduction à atteindre est de -50 % pour la période à venir (2021/2031), alors la consommation maximale admise sur la Communauté de Communes Sud Retz Atlantique sera **de 80 hectares** (160 hectares/2) environ pour toutes activités confondues.

2.3 Optimisation du foncier économique : les actions de réorganisation foncière par la Communauté de Communes

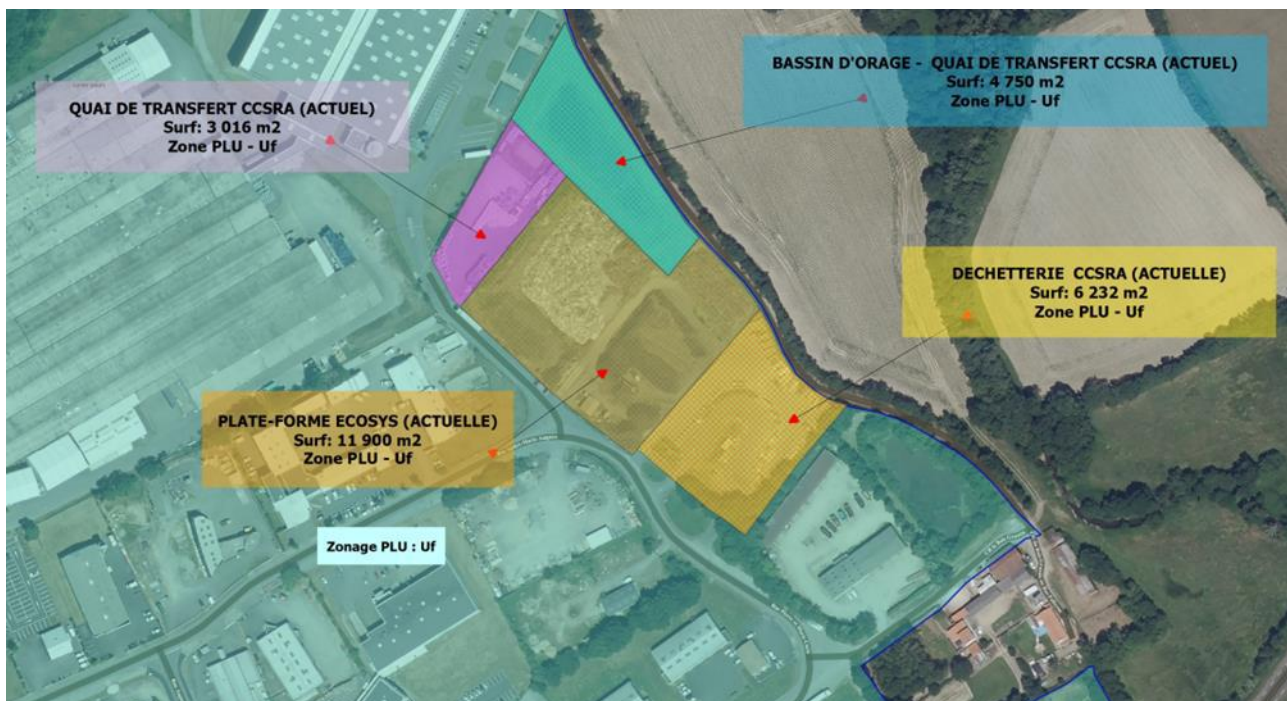
La CCSRA mène au quotidien des actions de longue haleine pour travailler avec l'ensemble des acteurs à l'utilisation économe du foncier. Il s'agit notamment:

- d'un travail auprès des entreprises pour les pousser à optimiser l'utilisation de leur foncier et densifier l'occupation de leurs parcelles
- du rachat par l'intercommunalité de foncier non utilisé par les entreprises pour positionner d'autres entreprises
- de la recherche de déplacement d'équipements collectifs pour permettre des extensions d'entreprises en continuité de leur existant

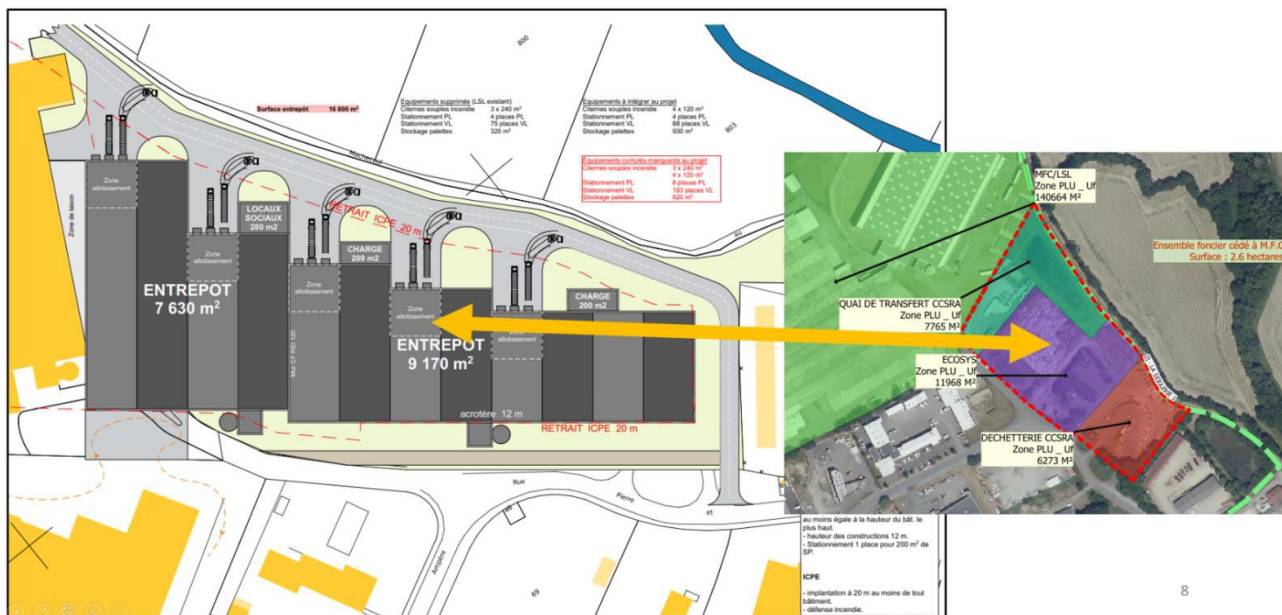
Permettre l'extension de l'entreprise Manufacture Française du Cycle de Machecoul par libération des équipements communautaires adjacents.

Depuis 2021, la Communauté de Communes a engagé un important travail d'études de déplacement de ses équipements sis la Seiglerie 1 à Machecoul. Il s'agit en effet de transférer à la fois un quai de transfert des ordures ménagères, une plateforme de compostage des déchets et la déchèterie soit une superficie de **25 000 m²**.

Le plan ci-dessous matérialise l'implantation des équipements existants au sein de la zone de la Seiglerie 1 à Machecoul.



Le plan ci-dessous matérialise le projet de développement de l'entreprise Manufacture Française du Cycle en lieu et place du quai de transfert des ordures ménagères, de la plateforme de compostage des déchets verts et de la déchèterie.



Le plan ci-dessous matérialise le transfert de l'ensemble des équipements (25 000 m²) depuis la Seiglerie 1 vers la zone de la Seiglerie 3 sur un terrain appartenant à la Communauté de Communes et d'une superficie de 17 000 m² soit 6 000 m² d'optimisation foncière.

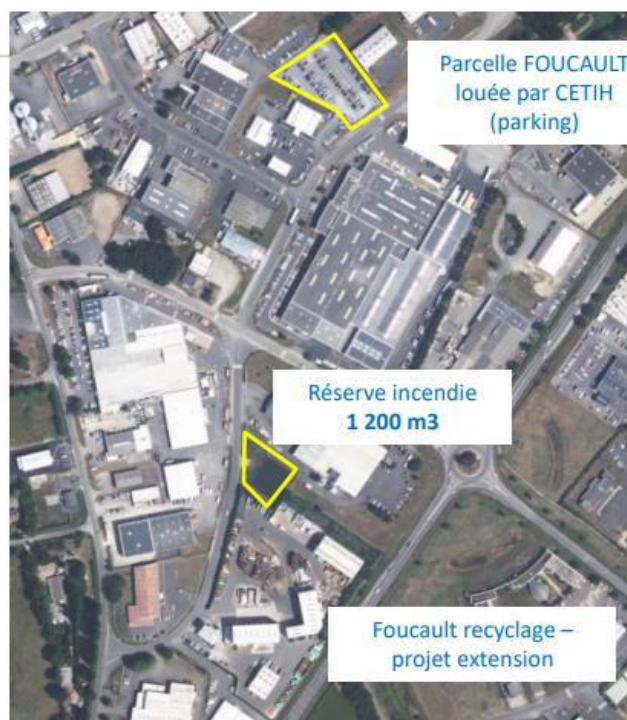


Permettre l'extension de l'entreprise FOUCAULT RECYCLAGE sise à la Seiglerie 1 à Machecoul par déplacement d'un bassin à incendie

Contexte

- Foucault recyclage réalise une extension de son site et est intéressé pour récupérer le terrain réservé actuellement à la réserve d'eau en cas d'incendie de 1 200 m³

- CETIH est intéressé pour acquérir le terrain situé rue Eiffel, aujourd'hui en location auprès de Foucault Recyclage



Projet Foucault Recyclage

Foucault recyclage conserverait sur le terrain aujourd'hui occupé par la réserve de 1 200 m³ une partie de la réserve incendie, d'environ 300 m³.

Afin de conserver les 1 200 m³ de réserve actuelle, il faut donc envisager la création d'un **bassin de 900 m³ en complément.**



Réserve incendie complémentaire

Ci-dessous la projection à l'échelle d'un bassin d'eaux d'extinction de 900m³ (30x10x prof3), avec zone accès pompiers en proximité directe de la rue Eiffel.



2.4 Etat du stock foncier à vocation économique dans les PLU et son déclassement dans le cadre du schéma de développement économique

Inventaires des disponibilités et gisements fonciers : une offre foncière insuffisante et inadaptée au projet

Etat des lieux sur les friches industrielles / commerciales

L'observatoire national du Céréma (carto-friches) fait état de cinq friches toutes localisées à Machecoul-Saint-Même :

→ **Friche « Forge Dériez » sise au sein du Périmètre Petite Ville de Demain**

Superficie : 1 200 m²

Commentaire : friche faisant l'objet d'une maîtrise d'ouvrage communale pour transformation et programmation en logements sociaux.

→ **Friche « Julien Redois » sise rue Pasteur au sein du Périmètre Petite Ville de Demain**

Superficie : 1 156 m²

Commentaire : friche faisant l'objet d'une maîtrise d'ouvrage communale pour transformation et programmation en logements sociaux.

→ **Friche « » sise rue Alexandre Riou au sein du Périmètre Petite Ville de Demain**

Superficie : 3 300 m²

Commentaire : friche faisant l'objet d'une maîtrise d'ouvrage communale pour transformation et programmation en logements sociaux.

→ **Friche « Manufacture Française du Cycle »**

Superficie : 66 000 m²

Commentaire : ERREUR D'APPRECIATION

L'entreprise « Manufacture Française du Cycle » est la plus ancienne et plus grande entreprise de Machecoul-Saint-Même. Elle produit près de 600 000 vélos (musculaire et à assistance électrique) par an et emploie jusqu'à 600 personnes. C'est le 1er fabricant de vélos français.

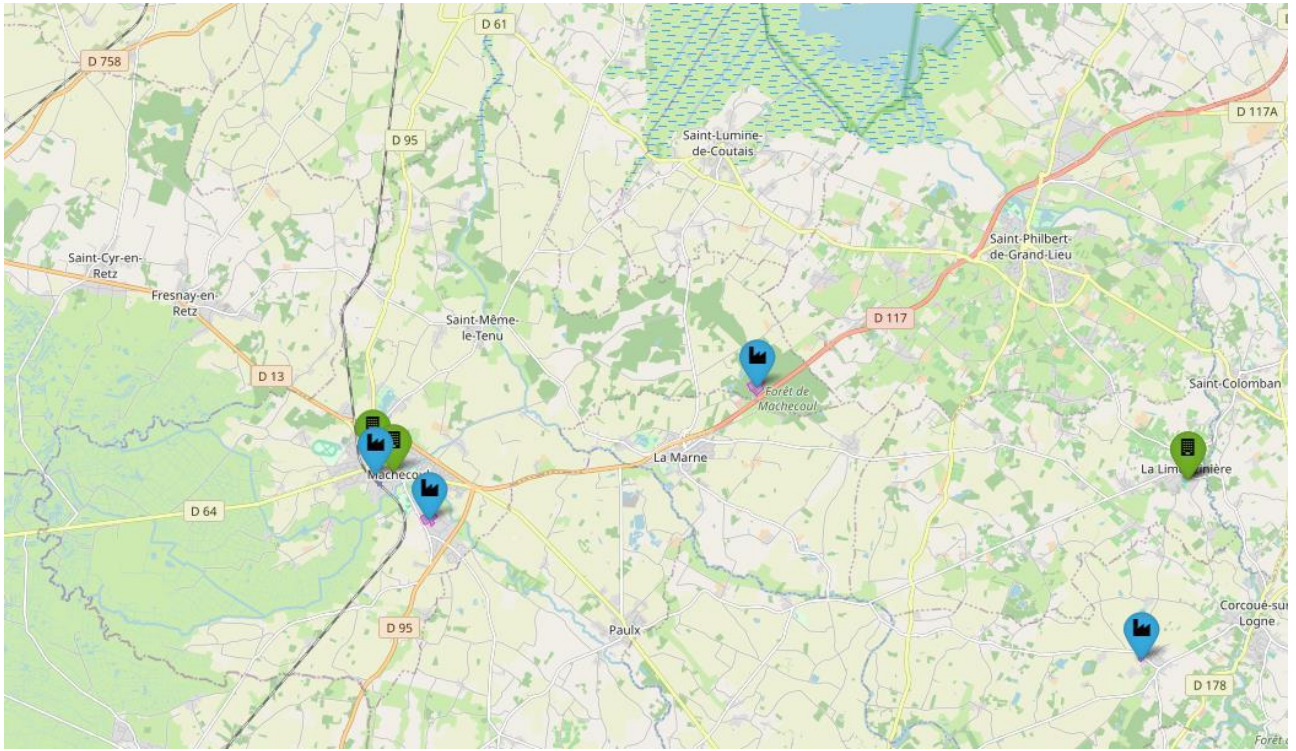
D'ailleurs, cette entreprise doit faire face actuellement à des besoins d'extension de leurs entrepôts de stockage et de logistique (+ 15 000 m² de surface de plancher environ) : le projet d'implantation d'une plateforme logistique à la Marne constitue une des réponses au besoin de l'entreprise MFC.

→ **Friche « Centre d'Enfouissement des Ordures Ménagères des Six Pièces »**

Superficie : 89 000 m²

Commentaire : site reconverti en centrale photovoltaïque des Six Pièces produisant 4 500 MWh/an (plus grand parc photovoltaïque public de Loire-Atlantique). Année 2015.

Le projet de Six Pièces a permis de donner une seconde vie à des terres non agricoles ; c'est un bel exemple de reconversion d'un site pollué.



Source : Céréma, cartofriches

En définitive, le territoire Sud Retz Atlantique se caractérise à ce jour par l'absence de friches industrielles et/ou commerciales.

En 2019, la Communauté de Communes a, par ailleurs, fait appel à l'Etablissement Public Foncier de Loire Atlantique pour l'acquisition et la requalification de la dernière friche industrielle à Corcoué-sur-Lognon, zone d'activités du Pé Garnier.

Le recensement du foncier économique à l'échelle de l'intercommunalité a permis d'établir les projections de développement de nouvelles activités d'ici 2030. Sont concernées les 8 communes ayant des zones économiques classées en zone 1AU ou 2AU.

Cette étude établit le constat de l'existant et la volonté de réduction conséquente des espaces à consommer : de 154 hectares inscrits dans les PLU actuels, seuls 83 hectares seraient conservés pour les besoins d'aménagement de zones d'activités d'ici 2030 à minima.

Stock foncier des zonages 1AU et 2AU économique

Communes	Surfaces totales à urbaniser et à vocation économique en 2019 (1AU et 2AU)	Surfaces reconsidérées pour le schéma directeur de développement économique 2020-2035 (1AU et 2AU)
Machecoul-Saint-Même	50.38 ha	6.38 ha
Legé	18.9 ha	16.3 ha
La Marne	62.63 ha	32.27 ha
Touvois	8 ha	3 ha
Paulx	6.6 ha	2.3 ha 16.3 ha
Saint-Etienne-de-Mer-Morte	3 ha	3 ha
Saint-Mars-de-Coutais	4.5 ha	3.5 ha
Corcoué-sur-Logne	0 ha	0 ha
Surfaces totales en ha	154 ha	83.1 ha
Temps de consommation en années (5 hectares par an)	$154/5 = 30.8$	$83.1/5 = 16.62$

Si cette surface de 83 hectares à vocation économique est l'objectif visé, sa répartition surfacique entre les communes reste indicative et variable.

L'effort de réduction de consommation de l'espace s'exerce plus particulièrement dans deux secteurs :

- sur Machecoul, 44 hectares sont « retirés » dans le secteur du Fief de l'Ehor. En contrepartie, la projection de réalisation d'une nouvelle zone d'activités économiques s'effectuera sur la commune de Paulx en prolongement de la Seiglerie 3 sur une surface de 3,5 fois inférieure. Cette stratégie libèrera des espaces en centre-ville de Machecoul destinés à l'habitat et directement desservis par les gares ferroviaires et routières,
- sur la commune de La Marne, l'effort a été réalisé lors de la dernière révision du PLU (PLU exécutoire depuis mars 2020) avec une réduction effective de près de la moitié des surfaces 2AU depuis l'entrée en vigueur du PLU révisé.

Notons qu'il existe également des consommations d'espaces résiduels dans les zones Ue appartenant à des propriétaires privés et évalués à 33 hectares sur toute la Communauté de Communes.

S'agissant des zones d'activités économiques, la Communauté de Communes a réalisé des diagnostics écologiques sur les zones économiques qu'elle projetait d'ouvrir à l'urbanisation d'ici 2031.

Les résultats des études quatre saisons et des premiers sondages zones humides remettent en cause la projection établie par la Communauté de Communes en matière d'ouverture à l'urbanisation des zones de la Seiglerie 4 à Paulx et des Couëtis à Saint-Mars-de-Coutais (rapports des diagnostics en annexe).

Ainsi, une seule opération nouvelle serait à comptabiliser dans la consommation d'espaces futurs à savoir :

- La zone d'activités économiques objet de la modification n°2 du PLU de la commune de La Marne (6 hectares)

Le foncier à ce jour opérationnel, commercialisable et appartenant à la Communauté de Communes s'élève à **12,5 hectares, toutes ZAE confondues.**

Aussi, les 12,5 hectares ne peuvent pas être comptabilisés dans leur intégralité dans la consommation d'espaces puisque la trajectoire ZAN impose une réduction de 50 %. La Communauté de Communes rythmera la cession de ses terrains pour respecter la trajectoire ZAN à l'horizon 2031.

Par conséquent, l'évaluation de la consommation totale du foncier économique sera au maximum de 12 hectares soit 50 % de réduction par rapport à la décennie de référence : 6 hectares consommés par le projet de plateforme logistique à La Marne + 6 hectares maximum du foncier économique disponible consommé d'ici 2031.

Le tableau ci-dessous détaille le rythme de consommation par zone d'activité.

Source OUTIL ZAN 44	Parcs d'activités	Superficie NAF consommée en m² 2010 - Août 2021 inclus (arrondie à 12 ANS)	Surfaces cessibles en m² en 2022 (terrains détenus par la CCSRA)	Nouvelles zones ouvertes à l'urbanisation en m² jusqu'en 2031 inclus (10 ans)	Consommation NAF stock disponible + consommation aménagement nouvelles zones période 2022 à 2031 (10 ANS) (hypthèse conso 50 %)
Corcoué-sur-Logne	Pé-Garnier	3 720	4 734	0	2 367
La Marne	Le Grand Moulin 1 et 2	35 185	21 781	60 000	60 000
Legé	Legé Nord - La Charrie	17 437	15 339	0	14 617
	Legé Nord - Le Petit Rousillon	0	9 750		
	ZAC La Colonne (Lidl)	8 812	0	0	0
Machecoul-St-Même	Seiglerie 1	81 963	0		0
	Seiglerie 2	11 673	0		0
	Seiglerie 3	40 721	30 141	0	27 000
	Redoux	0	0	0	0
	Ajoncs	21 608	11 051	0	4 853
	Cailletelle	0	0	0	
Paulx	Belle Fontaine	25 917	17 928	0	9 064
St-Etienne-de-Mer-Morte	Ardillais	5 886	2 320	0	1 160
St-Mars-de-Coutais	Couetis	10 747	0	0	0
Touvois	Sud Atlantique	1 783	12 058	0	6 021
		265 452	125 102	Extension Nord - Les Justices (60 000 m²)	125 082
		SOIT 24 HECTARES RAPPORTEE A UNE ECHELLE DE 10 ANNEES (loi Climat et Résilience)			
TRAJECTOIRE ZAN = -50% sur les flux d'artificialisation 2011-2021					

Enfin, il convient également de préciser que la Région Pays de la Loire devra territorialiser d'ici la fin de l'année 2024 le taux de réduction de la consommation d'espaces à la maille des SCoT et qu'une enveloppe pourra être mutualisée pour les projets industriels, projets routiers et projets d'entrepôts logistiques.

INFORMATIONS GENERALES			Surface totale commercialisable à l'achèvement de l'opération d'aménagement en m²	DISPONIBILITES FONCIERES CCSRA au 15 février 2024	GISEMENTS FONCIERS IDENTIFIÉS au 15 février 2024
Nom du parc d'activités	Année de réception de la zone	Commune d'implantation		Surface disponible au 15 février 2024 en m² (terrains appartenant à la Communauté de communes)	Surface d'un seul tenant > à 2 000 m²
Pé Garnier 1	2007	Corcoué-sur-Logne	20 712	1 965	0
Pé Garnier 2	2019	Corcoué-sur-Logne	13 082	2 769	2 276
Le Grand Moulin (tranche 1)	2013	La Marne	41 715	3 202	0
Le Grand Moulin (tranche 2)	2022	La Marne	22 796	18 579	0
La Charrie-Légé Nord	2016	Légé	33 768	15 339	0
Le Petit Rousillon-Légé Nord	2005	Légé	30 000	9 750	10 699
Le Roussignon - Légé Nord	1999	Légé	80 000	0	8 308
Seiglerie 1	1990	Machecoul	120 000	0	0
Seiglerie 2	2004 et 2008	Machecoul	75 840	0	7 316
Seiglerie 3	2010	Machecoul	78 653	30 141	0
La Cailletelle	2003	Machecoul	33 000	0	5 869
Belle Fontaine	2012	Paulx	23 347	17 928	0
Les Ardillais	2013	Saint-Etienne-de-Mer-Morte	7 915	2 320	2 254
Les Couëtis	2003 et 2008	Saint-Mars-de-Coutais	20 561	0	0
Les Ajoncs	2012	Saint-Même-le-Tenu	21 561	11 051	0
Sud Atlantique	2004	Touvois	18 656	1 655	0
Sud Atlantique	2013	Touvois	10 383	10 403	0
				125 102	36 722

Commentaire :

Le tableau ci-dessus montre le stock de foncier disponible et commercialisable au 15 février 2024.

La superficie totale de terrain commercialisable et appartenant à la Communauté de Communes s'élève à 125 102 m².

Le plus grand terrain d'un seul tenant appartenant à la Communauté de Communes se situe dans la ZAE de la Seiglerie 3 pour une superficie de 1.7 hectares : il est par conséquent très insuffisant pour recevoir le projet d'une plateforme logistique objet de la modification de PLU.

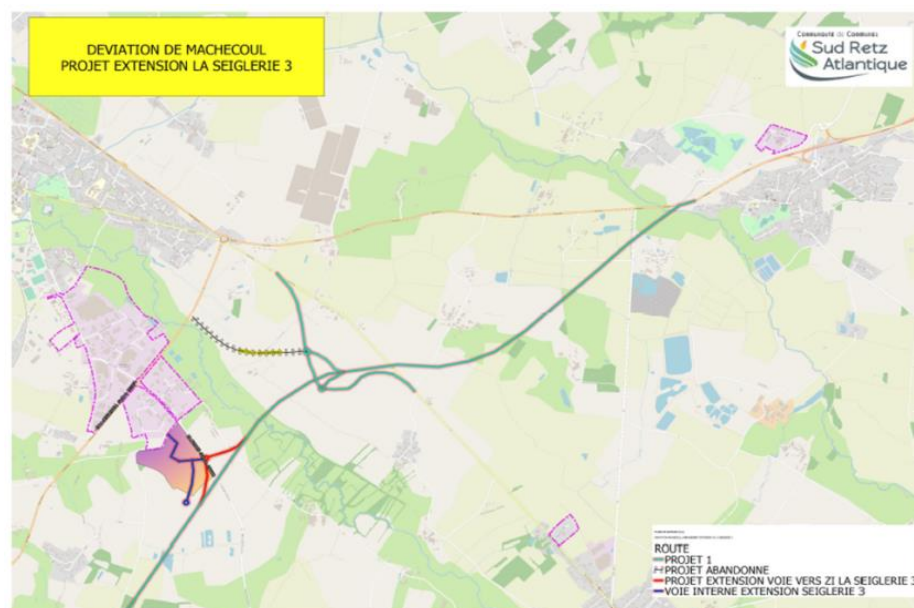
Enfin, s'agissant de l'identification des gisements fonciers à vocation économique, l'analyse fait ressortir l'impossibilité d'implanter le projet sur du foncier résiduel.

2.5 Les orientations prioritaires de la Communauté de Communes sur le développement des nouvelles zones d'activités

1^{ère} orientation : La Communauté de Communes fait face aux sollicitations régulières des entreprises machecoulaises pour des agrandissements de locaux et de création de nouvelles activités. Elle a acquis en 2019, environ 22 ha sur la commune de Paulx pour permettre la réalisation du nouvel aménagement routier.

La commune de Paulx présente plusieurs intérêts stratégiques et économiques. En effet, son caractère limitrophe avec la commune de Machecoul-Saint-Même et tout particulièrement avec la Zone d'Activités de la Seiglerie, fait de cet emplacement une continuité industrielle.

D'autre part, une fois que le projet de déviation routière sera abouti, cette extension de la zone d'activité sera desservie par un axe routier principal et sera également relié au poumon économique de la Communauté de Communes.



Représentation de la zone 2AU sur la commune de Paulx (matérialisée en bleu) soit environ 17 hectares.

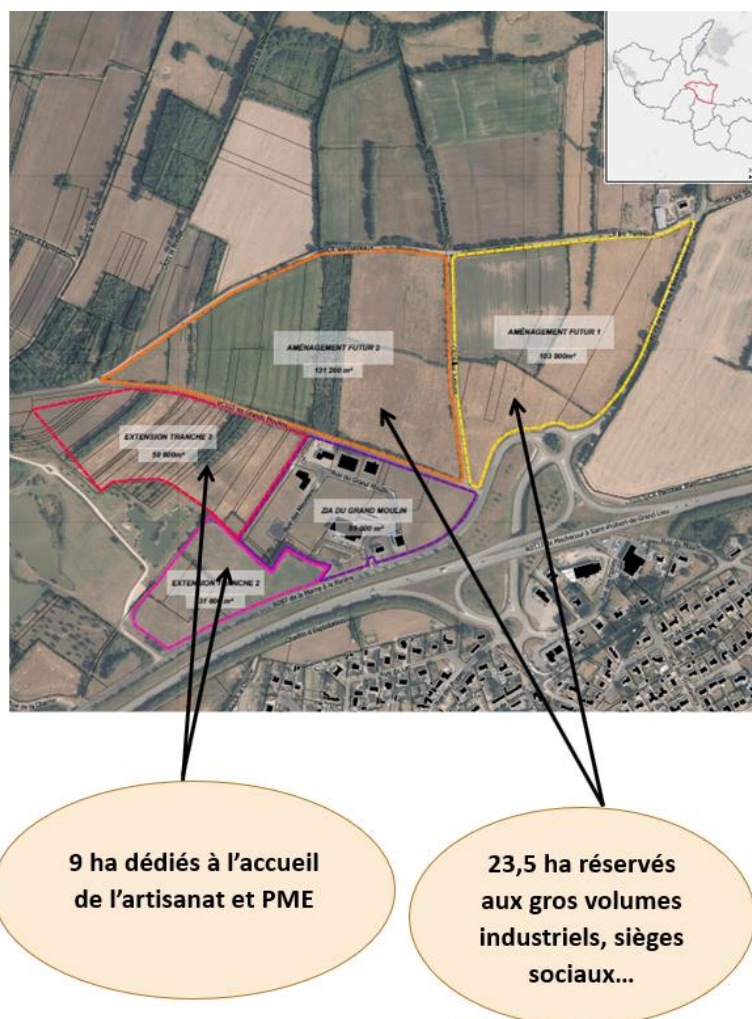
Parallèlement, la Seiglerie dispose de nombreux avantages pour les entreprises :

- la crèche inter-entreprises
- les services aux entreprises (notaires, comptables, architectes)
- les zones agricoles non pérennes du SCoT
- la desserte Routière

Le site de Paulx présente plusieurs intérêts stratégiques et économiques dont son caractère limitrophe en continuité industrielle avec la Zone d'Activités de la Seiglerie commune de Machecoul-Saint-Même.

2^{ème} orientation : La commune de La Marne est identifiée comme un site stratégique au sein de la Communauté de Communes pour les implantations des entreprises extra-communautaires. Cette orientation confirme celle du SCoT mais avec une forte réduction de l’emprise foncière.

Le secteur situé au Nord de la ZAC du Grand Moulin constitue l’espace d’accueil de grands sièges économiques issus de la Métropole nantaise et/ou du territoire national ayant un rayonnement conséquent. Le site complet représente une surface de zone 2AU de 32 hectares. Ceci permet d’accueillir des unités économiques comme des installations classées de plusieurs hectares d’un seul tenant.



Vigilance : Les futures zones d’activités des communes de Paulx et La Marne ne sont pas concurrentielles mais se différencient par les vocations suivantes :

- la première est dédiée au maintien des PME/PMI de Machecoul-Saint-Même
- la seconde est dévolue à la captation de sièges extérieurs au territoire mais aussi complémentaires aux activités en place
- 5 kms séparent les zones du Grand Moulin et de la Seiglerie

La Communauté de Communes a adopté son schéma directeur de développement économique en juillet 2019. Ce dernier projetait la réalisation :

d'une future zone d'activités sur la commune de Paulx et en prolongement de la zone d'activités existante de la Seiglerie 3

d'une future zone d'activités de 32 hectares sur la commune de La Marne

Afin d'envisager les possibilités d'aménagement d'une future zone d'activités à Paulx, la Communauté de Communes a missionné la société BIOTOPE le 22 juin 2023 pour une mission de diagnostic écologique « 4 saisons ». Les investigations ont débuté en septembre 2023 et s'achèveront en octobre 2024.

Or, les premiers retours de la société BIOTOPE montrent d'ores et déjà la caractérisation de zones humides pour au moins 50 % du périmètre envisagé de création de la zone.

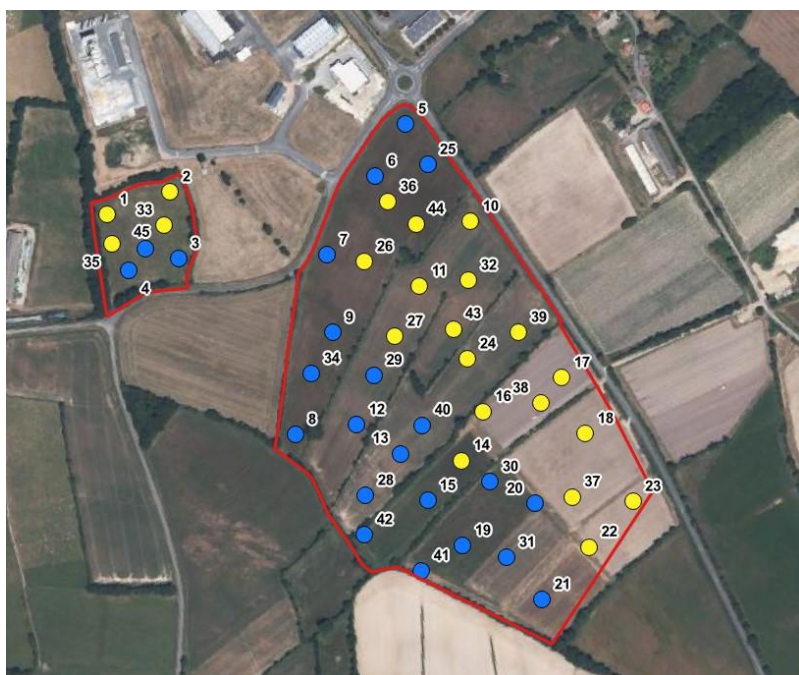
Les cartes ci-dessous illustrent les enjeux environnementaux concernant l'état des sols et des haies à conserver.

L'inventaire faune est en cours d'expertise par Biotope.

Etat actuel des contraintes avec la zone humide et les haies :



Etat des sondages pédologiques de la zone projetée à Paulx :



Etat des sondages pédologiques de la zone de la Marne, objet de la modification :



En conclusion, le secteur de La Marne et plus précisément les parcelles « des Justices » objet de la modification n°2 du PLU, constitue bien la seule localisation possible tant du point de vue de la sobriété foncière que de celui des enjeux environnementaux.

La démarche « Eviter-Réduire-Compenser » entre le site 2AU de Paulx et le 2AU de La Marne est en faveur du site de La Marne.

2.6 Conclusion

La volonté de la Communauté de Communes est traduite dans le schéma directeur de l'offre économique adopté le 10 juillet 2019. Il s'agit d'opérer une rationalisation du développement des zones d'activités et de s'inscrire dans une démarche de spécialisation de ces zones. Leur recensement fait état d'un maillage territorial resserré : chaque commune dispose d'une zone d'activités dite de proximité dont la vocation principale est d'ancrer l'artisanat local. Exceptée la zone des Couëtis à Saint Mars de Coutais, toutes offrent encore des disponibilités foncières : il existe 5 hectares destinés à la demande de proximité répartis dans les zones de Sud Atlantique - Touvois, Les Ardillais - Saint Etienne de Mer Morte, Belle Fontaine - Paulx et Pré Garnier – Corcoué sur Logne. Aucune de ces zones n'est en mesure de recevoir des entreprises dont l'emprise foncière serait supérieure à 5 000 m².

Dans le but de capter de nouvelles entreprises et de garantir le développement des petites et moyennes entreprises existantes, la Communauté de Communes crée les conditions d'accueil sur les sites reconnus stratégiques que sont :

- **Le secteur du Grand Moulin, Commune de La Marne**
- Le secteur de la Seiglerie, Commune de Paulx

Seuls ces sites sont voués à de futurs aménagements en extension ou en création de zones d'activités pour les 10 prochaines années et voir au-delà considérant les contraintes budgétaires et les délais réalistes de création d'une zone économique.

A partir des priorités définies par la Communauté de Communes et des surfaces cessibles actuelles recensées, le tableau ci-après montre le rythme de la consommation induit par l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones d'activités identifiées aux futurs PLU.

La vocation de la zone des Justices est l'accueil des entreprises de taille conséquente à vocation industrielle. À ce jour, l'intercommunalité n'a plus de place pour accueillir ce type d'entreprises ; comme le montre l'inventaire elle ne possède plus de foncier d'un seul tenant suffisamment grand.

C'est pourquoi, suite à la demande d'une entreprise, la commune ouvre à l'urbanisation une surface de 6ha30 (dont 5 400 m² de zone humide préservée) pour accueillir cette unité industrielle qui travaille avec les entreprises locales, notamment machecoulaises. Cette ouverture se fait dans le cadre de la réduction globale de consommation d'espace et dans le respect du schéma de développement économique intercommunal.

III – PRESENTATION DU SITE

Depuis plusieurs années, le site des Justices est à vocation économique. Lors de la dernière révision de 2019, la commune a confirmé ce site qui fut, à une période, reconnu comme site d'intérêt économique départemental. Suite au retrait de la volonté du département, l'intercommunalité a acquis le foncier de ce secteur et l'a inscrit dans son schéma de développement économique.

Cet espace fait partie du pôle d'activité du Grand Moulin.

3.1 Les enjeux socioéconomiques

Le projet se situe sur la commune de La Marne qui compte, en 2020, 1 628 habitants sur un territoire de 1 780 ha, soit une densité de population de 91.4 hab/km² selon les données les plus récentes de l'INSEE.

	2008	%	2013	%	2019	%
Ensemble	1 369	100,0	1 371	100,0	1 621	100,0
0 à 14 ans	339	24,8	330	24,1	406	25,1
15 à 29 ans	262	19,1	223	16,2	262	16,2
30 à 44 ans	362	26,4	340	24,8	395	24,4
45 à 59 ans	231	16,9	265	19,3	313	19,3
60 à 74 ans	111	8,1	139	10,1	176	10,9
75 ans ou plus	64	4,7	74	5,4	68	4,2

Sources : Insee, RP2008, RP2013 et RP2019, exploitations principales, géographie au 01/01/2022.

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2008	2008 à 2013	2013 à 2019
Variation annuelle moyenne de la population en %	-0,4	0,6	0,6	1,0	4,6	0,0	2,8
due au solde naturel en %	0,1	0,5	0,3	0,1	1,4	1,0	0,7
due au solde apparent des entrées sorties en %	-0,6	0,1	0,2	0,9	3,1	-0,9	2,1
Taux de natalité (‰)	15,7	16,8	12,4	9,7	19,9	15,8	12,3
Taux de mortalité (‰)	14,4	11,5	9,2	8,7	5,5	6,0	5,1

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2022.

Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombremments, RP2008 au RP2019 exploitations principales - État civil.

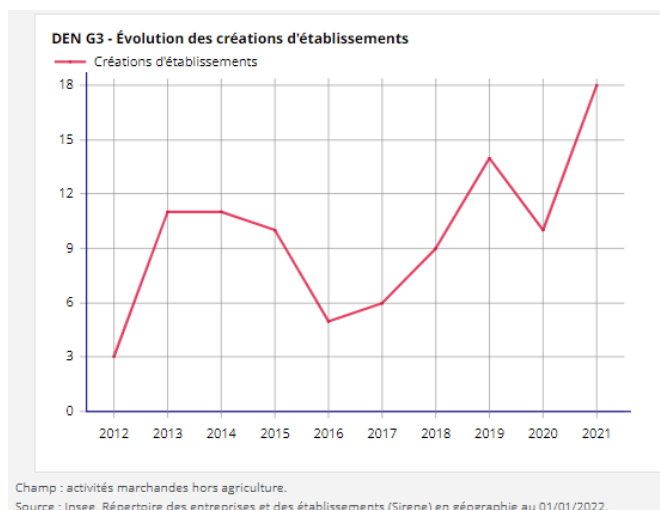
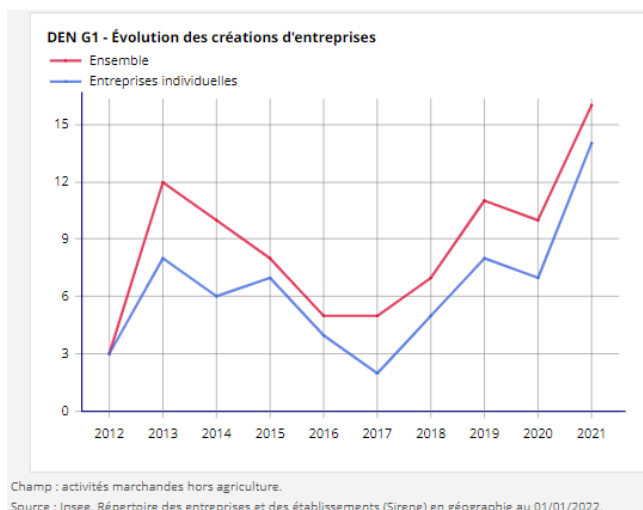
	2008	2013	2019
Nombre d'emplois dans la zone	155	723	634
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	665	671	802
Indicateur de concentration d'emploi	23,4	107,7	79,0
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	70,5	69,1	72,6

L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.

Sources : Insee, RP2008, RP2013 et RP2019, exploitations principales lieu de résidence et lieu de travail, géographie au 01/01/2022.

	2008	%	2013	%	2019	%
Ensemble	665	100	671	100	802	100
Travaillent :						
dans la commune de résidence	100	15,0	87	12,9	121	15,1
dans une commune autre que la commune de résidence	565	85,0	584	87,1	681	84,9

Sources : Insee, RP2008, RP2013 et RP2019, exploitations principales, géographie au 01/01/2022.



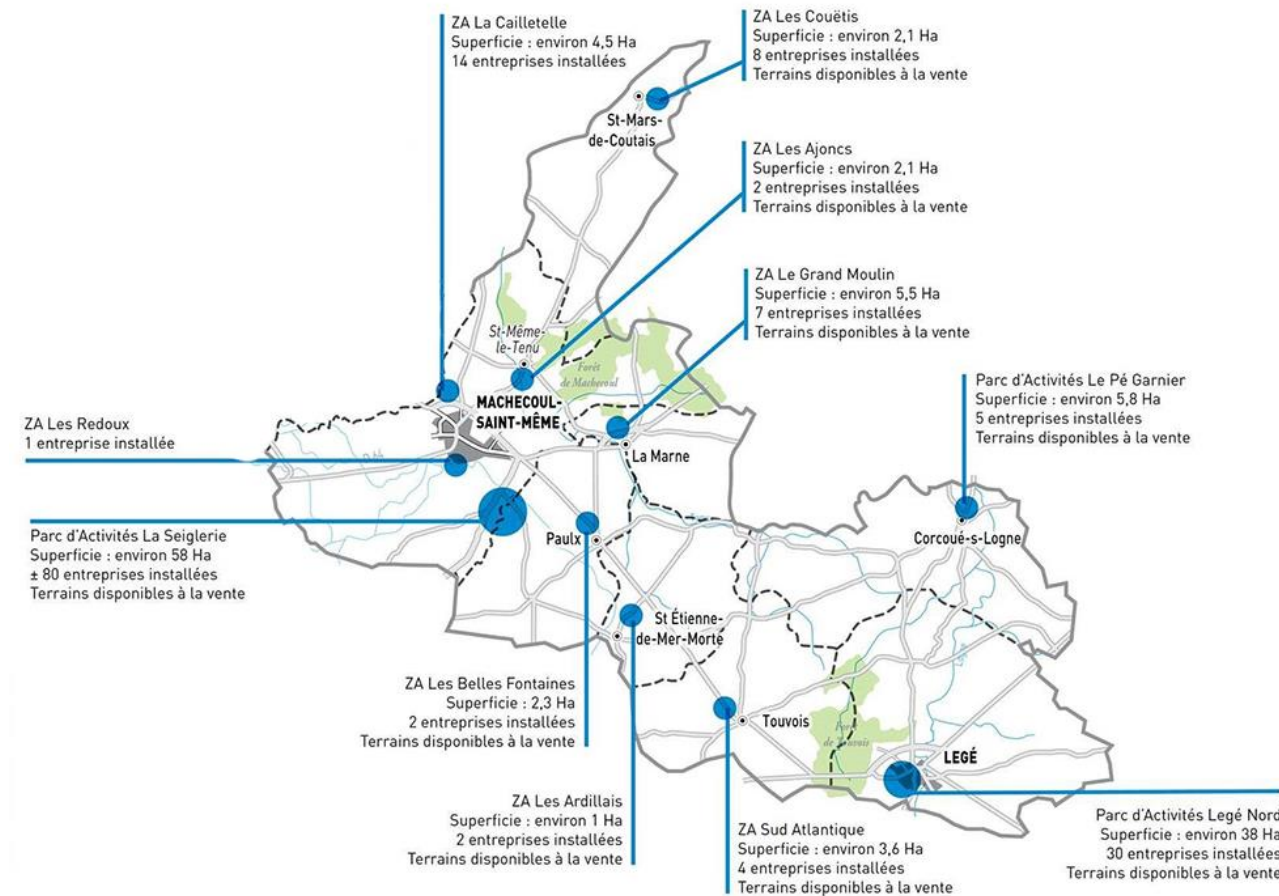
La commune fait partie de la Communauté de Communes Sud Retz Atlantique dont le développement économique est une compétence importante dans la dynamique d'un secteur qui a historiquement toujours été très actif. Le rôle de l'intercommunalité ne consiste pas à faire « à la place » des acteurs socio-économiques mais de les soutenir dans leurs initiatives et de créer des conditions favorables à leur développement et à l'accueil de nouvelles activités sur le territoire. L'objectif est de favoriser la création d'emplois et de richesses.

Les principales actions de la Communauté de Communes pour le développement territorial sont les suivantes :

- Aménagement, gestion, commercialisation et entretien des parcs d'activités
- Construction et gestion d'immobiliers d'entreprises
- Promotion des projets de développement économique (zones intercommunales d'activités, ZACOM, ateliers, implantation d'entreprises, services aux entreprises)
- Développement du projet de « cité des compétences »
- Gestion des ateliers relais
- Définition d'une stratégie touristique communautaire

Les objectifs sont clairs :

- Disposer de parcs d'activités de qualité et attractifs
- Faciliter le développement des entreprises
- Améliorer et renforcer l'offre de services aux salariés
- Renforcer les synergies entre les acteurs



Zones de Développement économique de la Communauté de Communes Sud Retz Atlantique

La Marne subit plusieurs phénomènes communs à la plupart des communes du territoire national. D'une part, la spécialisation accrue des activités indique une plus grande mobilité des actifs soucieux de trouver un travail en rapport avec leurs compétences. D'autre part, l'amélioration des réseaux de transport notamment la RD 117 reliant La Marne à Nantes ou Machecoul permet des liaisons plus rapides entre les différentes unités urbaines, ce qui incite de nombreux actifs à emménager dans les communes riveraines de leur lieu de travail (la double activité croissante des ménages renforce ce schéma).

Enfin, les prix du foncier et de l'immobilier plus attractifs au fur et à mesure que l'on s'éloigne du centre des villes favorisent l'installation des ménages. Cette augmentation de la mobilité des ménages s'accompagne du développement de leur taux de motorisation.

La position géographique de la commune engendre un besoin essentiel en moyen de transport qui est essentiellement tourné vers la voiture. Ceci est en lien aussi avec la faible part des transports en commun (cars Lila ligne 12).

La commune de La Marne est identifiée comme un site stratégique au sein de la Communauté de Communes pour les implantations des entreprises extra-communautaires. Cette orientation confirme celle du SCot mais avec une forte réduction de l'emprise foncière.

Le secteur situé au Nord de la ZAC du Grand Moulin constitue l'espace d'accueil de grands sièges économiques issus de la métropole nantaise et/ou du territoire national ayant un rayonnement

conséquent. L'ambition est de créer les conditions du développement économique exogène et à haute valeur ajoutée.

La captation des nouvelles industries en lien avec l'innovation et la transition énergétique (recherche et développement, industries du futur).

Pour capter les gros volumes, un partenariat devra être noué avec l'Agence Régionale des Pays de la Loire afin :

- d'assurer sur le long terme une offre foncière permettant à la Loire Atlantique de répondre aux prospects nationaux pour l'implantation d'industrie
- de garantir une offre foncière permettant une localisation des entreprises qui ne peuvent pas s'implanter ailleurs
- d'améliorer la répartition territoriale de l'activité économique à l'échelle du département

3.2 Les enjeux d'accès au site

Le périmètre de projet se situe :

- au Nord de la zone d'activités « Le Grand Moulin » qui accueille des activités économiques artisanales et industrielles,
- le long de la Route Départementale RD 117 reliant le Sud de la Région Nantaise à la Vendée,
- en connexion directe sur l'échangeur d'accès à la RD 117.

Situé de l'autre côté de la voie départementale par rapport au bourg, ce secteur vient épaissir la frange Nord de la zone économique et poursuit l'urbanisation de ce pôle structurant à vocation industrielle dans la cartographie des zones économiques de l'intercommunalité.

Il est bordé par deux voies communales et un chemin rural.



Chemin rural



Voie communale Sud



3.3 Les enjeux urbains

Le secteur se situe en continuité de la zone d'activité du Grand Moulin de l'autre côté de la voie communale. Il vient accompagner la frange urbaine de l'échangeur de la RD 117. Son positionnement permet un accès direct depuis les voies de l'échangeur et d'être en continuité de la zone déjà urbanisée.

3.4 Les enjeux environnementaux

Le site choisi présente les mêmes caractéristiques de haies que les parcelles voisines : même typologie de strates arbustives, mêmes essences, mêmes expositions majoritairement Nord Sud et une haie Est Ouest... Ainsi, les parcelles alentours présentent une valeur écologique comparable au site choisi. Une autre implantation sur les parcelles voisines a été étudiée, mais après lecture des cartes de zones humides du SDAGE, le risque de zone humide était beaucoup plus important que sur la parcelle choisie.

Afin de positionner les 6ha nécessaires, la parcelle choisie préserve la zone humide et ne supprime qu'une seule haie contrairement au parcellaire à l'Ouest (qui nécessiterait la suppression d'un linéaire plus important). Pour ce qui est des zones humides, le projet est dans une logique d'évitement à 100%.

Ce site permet aussi de mieux insérer le bâtiment dans son environnement, de renforcer les haies situées au pourtour, de valoriser et préserver le boisement situé à l'Est qui constitue une jeune chênaie à protéger.

L'ensemble des enjeux environnementaux est développé item par item dans le dernier chapitre.

Notons que la compensation de la haie centrale à 200% de son linéaire permet de conserver la continuité entre la haie périphérique et le boisement à l'Ouest. Les espèces constatées à la base de la haie centrale resteront connectées au boisement Ouest par la haie périphérique et la nouvelle haie créée. La base de la haie centrale est conservée dans le cadre du projet futur, et les travaux sur le reste de la haie seront effectués à une période favorable pour ne pas affecter la reproduction de la faune.

3.5 Les enjeux paysagers

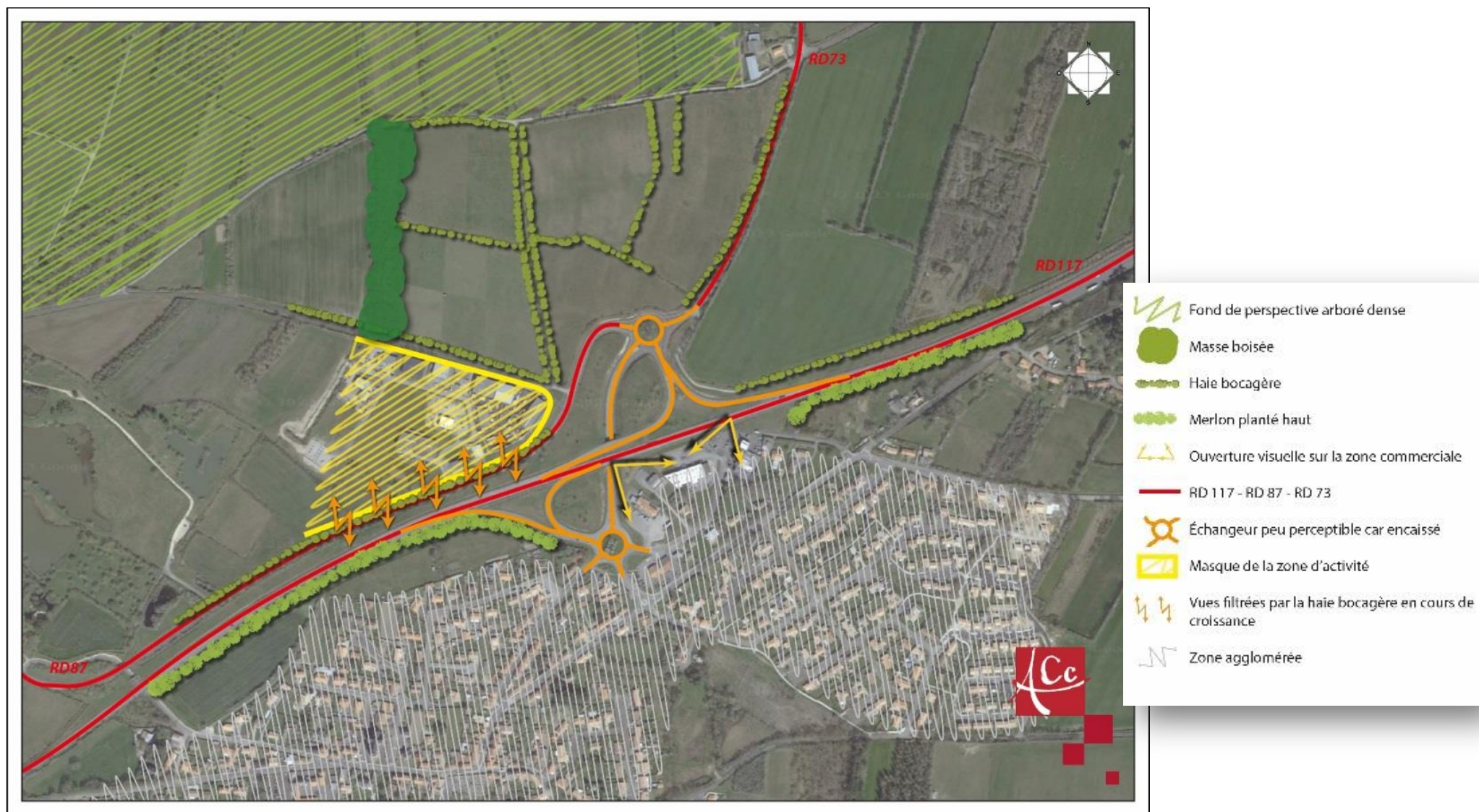
Le site s'insère dans un plateau bocager, composé d'un réseau de haies bocagères semi-ouvertes. Ainsi, la perception globale de l'horizon Nord depuis la RD 117 mais aussi depuis les chemins communaux est un fond de perspective arborée.

La partie Sud vers la zone agglomérée du bourg est isolée de la RD 117 et de la zone économique par un merlon assez haut (2 à 3 m) planté sur tout son linéaire. Celui-ci a un rôle d'écran visuel et sonore par rapport aux habitations situées au Sud.

La zone économique s'insère dans le paysage grâce à des haies bocagères constituées d'arbres de haut jet. Ceci masque partiellement les vues depuis la RD 117 et crée une vue filtrée par un rideau d'arbres semi fermé. Depuis la RD 83 et les voies communales, le site est peu visible car ces voies sont accompagnées de haies bocagères relativement denses, constituées de plusieurs strates de végétation qui donne une certaine densité végétale.

Depuis la RD 73, le site est peu visible car la voie est légèrement en contre-bas des terrains sur une bonne partie de son linéaire. Elle est également coupée visuellement du site par une série de haies bocagères qui masque les vues réciproques.

Notons que d'un point de vue paysage, les parcelles à l'Est offre un paysage très ouvert depuis la RD 117 alors que le site choisi offre une meilleure insertion dans le paysage par le pourtour de haies bocagères qui sera complété et renforcé. Envisager le projet sur les parcelles à l'Est (10ha) aboutirait à miter le parcellaire (alors que seuls 6ha sont nécessaires).



Carte de localisation





Le site est perceptible depuis les voies départementales car il se situe un peu plus haut que ces voies. Il est à niveau des voies communales alentour mais le maillage bocager atténue fortement l'impact visuel. C'est pourquoi, le projet maintiendra les masses arborées et renforcera certaines haies afin d'assurer la bonne insertion du projet dans le paysage.

Le site est actuellement en prairie de fauche. En effet, l'intercommunalité et la commune font régulièrement faucher le site dans le cadre de son entretien. Il n'y a pas réellement d'activité agricole sur le site proprement dit et le terrain est libre de toute occupation.

Le Nord du site est également marqué par la présence d'une zone humide. Celle-ci sera préservée dans son intégralité.

Le périmètre du site est bordé de haies bocagères intéressantes car relativement dense. Celles-ci seront préservées. Seule une percée sera réalisée dans la pointe Sud-Est afin d'aménager l'entrée au site. La haie transversale au centre de la parcelle sera également retirée afin de permettre la réalisation du bâtiment dans la recherche d'optimisation du foncier. Cette percée et cette haie seront compensées par la création de haies Nord et Sud et par le renforcement des haies périphériques.

A l'Ouest du site, hors périmètre, existe une belle masse boisée que l'OAP et le zonage confirment comme devant être maintenue (disposition non existante à ce jour).

Plusieurs éléments sont pris en compte dans l'urbanisation du secteur :

- un réseau de **haies bocagères**, reste de la structure agricole communale, visible dans le paysage, source de richesse écologique et à protéger et conforter dans le cadre du projet,
- une **zone humide** présente au Sud du secteur à considérer au titre de l'environnement.

Ainsi, l'OAP impose le maintien de la zone boisée située à l'Ouest, la préservation et le renforcement des haies périphériques, ainsi que la constitution de zones tampons paysagées.

Notons que le site est également en continuité de l'urbanisation existante, sans rupture si ce n'est la voie communale. De plus, le foncier est propriété de l'intercommunalité, alors que la maîtrise foncière n'est que partielle sur les terrains adjacents.

3.6 Les enjeux réseaux et voiries

Les parcelles à l'Est et à l'Ouest ne sont pas desservies par les réseaux alors que le foncier retenu a une arrivée de réseaux en angle Sud Est en venant de la ZA du Grand Moulin existante.

Les parcelles à l'Est sont desservies par une voie qui n'est pas calibrée pour recevoir un trafic de camions comme le nécessite le site du projet. Le projet sera pour sa part desservi par un rond-point directement sur la RD 87 (études d'exécution en cours). Les parcelles à l'Est se situent en surplomb du giratoire et de la RD 73. Ceci signifie donc des talutages et jeux de déblais/remblais consommateur d'espace et peu cohérent avec le projet envisagé.

La desserte du site sera assurée par la présence de l'ensemble des réseaux au niveau de la jonction de la voie communale avec la RD 83 et l'échangeur de la RD 117. De plus, les réseaux sont dimensionnés pour recevoir les branchements de ce projet.

Le réseau d'assainissement eaux usées vient d'être créé et est raccordé au réseau public communal. Le réseau est par conséquent présent au droit du terrain objet de la modification du Plan Local d'Urbanisme.

La STEP est surdimensionnée par rapport au nombre d'habitants de la commune afin de pouvoir raccorder la zone économique. Elle ne gère que les effluents de la Marne. Si la STEP devait être agrandie, ceci se ferait par la création de nouveaux lagunages sur le foncier voisin communal et disponible. Suivant le rapport du délégataire, la capacité de la STEP est à 50% de sa charge hydraulique (44%) et charges polluantes (61%).

Des travaux récents ont été faits pour augmenter la qualité et la capacité des rejets. L'ensemble des éléments techniques est exposé dans le document annexe.

D'autre part, le réseau d'eaux usées existe à l'angle de la parcelle du projet, depuis la ZA existante.

Dans sa conception, le projet minimise la surface de voirie (voirie pompier perméable interdite à la circulation en périphérie du site), conserve au Nord la zone humide et la surface adjacente pour infiltrer et gérer les eaux pluviales. Ces dernières seront à 100 % gérées sur la parcelle en respectant le débit de fuite maximal autorisé. Un dossier Loi sur l'Eau sera effectué par le porteur de projet dans le cadre du dossier d'enregistrement ICPE.

3.7 Les enjeux agricoles

Le PLU en vigueur a été élaboré en intégrant les composantes agricoles du territoire.

Le secteur de développement de la zone d'activités doit tenir compte des enjeux suivants :

- de la présence de parcelles agricoles déclarées au recensement parcellaire graphique (RPG 2016)
- d'un périmètre de réciprocité agricole (mais non contraignant pour des activités économiques)
- ainsi que d'éléments bocagers et de mares identifiées dans les diagnostics



Carte extraite de l'évaluation environnementale de la révision du PLU de 2019 :

- rouge : impact fort sur l'agriculture et/ou l'environnement
- orange : impact faible sur l'agriculture et/ou l'environnement
- blanc : sans impact sur l'agriculture et/ou l'environnement

Le site d'ouverture à l'urbanisation n'est pas concerné par une exploitation agricole. Le site présente une superficie non concernée par des terres agricoles cultivées.

3.8 Le foncier

L'ensemble du périmètre est propriété de l'intercommunalité.

IV – PRESENTATION DU PROJET

L'ouverture à l'urbanisation de 6.3 ha vise à accueillir une entreprise de logistique industrielle aux professionnels nécessitant une surface de 6 ha d'un seul tenant.

Le projet vise à la création d'un nouveau site en complément des sites actuels. L'objectif est d'avoir un outil logistique moderne au plus proche du bassin d'implantation des clients distribués (à minima 70% de clients) qui sont des professionnels et des entreprises PME/PMI.

Cette entreprise emploie actuellement 600 personnes réparties sur différents sites. Le nouveau site de la Marne permettra la création de 90 emplois avec un recrutement local ; seuls quelques emplois à la marge seront délocalisés.

4.1 Le choix du développement

Les sites actuels sur lesquels sont répartis l'activité logistique ne présentent pas de possibilité d'extension. Cette conclusion est tirée de plusieurs études ayant été menées sur ces différents sites qui ont conclu soit à une impossibilité de densifier l'occupation du site (problème de hauteur, prospect, taille et forme des parcelles...) soit à la disponibilité de foncier en continuité de l'existant.

Pour pallier ce manque de surface exploitable, une partie de l'activité a été déportée sur des sites sous-traitants. Mais ceci ne favorise pas l'optimisation des flux et ne répond pas à la totalité du besoin de l'entreprise.

En conséquence l'entreprise doit se développer par la création d'un nouveau site. Ce développement répond à une demande croissante des activités des PME/PMI locales du Pays de Retz notamment, en proposant un site proche, adaptable et à disposition directe des clients finaux.

L'activité associée à ces clients est actuellement domiciliée sur 4 sites en Loire-Atlantique, en Vendée et en Ille-et-Vilaine. Le regroupement sur un seul site va permettre d'être plus proche des clients et d'augmenter la capacité de la base logistique.

L'autre enjeu de ce projet est de permettre aux 4 sites actuels de libérer des espaces, et ainsi mieux répondre à leurs clients de proximité qui ont eux aussi une demande croissante.

Comme indiqué précédemment, la création de cette surface d'environ 26 000 m² de stockage répond à la fois au besoin des PME/PMI autour de La Marne, et permet la réaffectation des espaces des stockages à sa clientèle de proximité :

- Site 1 Ille et Vilaine : réaffectation de 7 000 m² (hauteur 10m) pour des clients du Nord Ille et Vilaine – pas d'extension possible
- Site 2 Ille et Vilaine : réaffectation de 7 000 m² (hauteur 10m) pour des clients du Sud Ille et Vilaine – pas d'extension possible
- Site Loire Atlantique : 6 000 m² (hauteur 10m) – pas d'extension possible
- Site Vendée : 6 000 m² (hauteur 10m) – pas d'extension possible
- Accroissement de la clientèle locale : 4 000 m² (hauteur 10m)

Ceci représente un besoin d'une surface de 30 000 m² avec une hauteur de 10 m de stockage pour le site de La Marne. L'augmentation de la hauteur de stockage sur ce projet (11.50 m) a permis de réduire le besoin en surface de stockage à 26 000 m².

4.2 Le choix du site

Dans le cadre de ce projet de développement, le porteur de projet a effectué des recherches sur plusieurs communes du Sud-Loire et proches du Pays-de-Retz. Des études ont été menées notamment sur des sites existants (à Saint-Philbert-de Grand-Lieu par exemple). Mais ceux-ci ne répondent pas aux attentes du

client : dimensionnement trop petit, problème de desserte et accès depuis les routes départementales, problème de topographie trop marquée ne permettant pas de bâtiment long au même niveau...

Lors de ces études, le site de la Marne a été étudié et choisi. En effet, il apporte la réponse aux différentes préoccupations de l'entreprise :

- la parcelle envisagée est stratégiquement située le long de la départementale 117. Cette route à deux fois deux voies est également directement connectée à l'autoroute A83 au Sud de Nantes,
- la position de la parcelle évite la traversée de zones habitées par le futur flux de camions,
- cette localisation permettra de desservir directement les clients locaux du Sud Loire-Atlantique et Nord Vendée. Actuellement, les clients de ce périmètre sont éclatés dans les 4 sites plus éloignés et qui nécessitent des interconnexions. Cette nouvelle implantation réorganisera le schéma de distribution en optimisant les déplacements par une proximité plus effective entre distribution et clients,
- la taille de la parcelle envisagée qui offre une légère topographie compatible avec la création d'une dalle à niveau d'un seul tenant,
- l'ensemble des réseaux existant à proximité.

Au sein de la zone 2AU elle-même, le choix s'est porté sur la parcelle ZC n°78 pour les raisons suivantes :

- cette parcelle est en continuité des entreprises existantes et permet de créer une continuité urbaine
- l'accès au site va pouvoir se faire à l'angle de la parcelle en connexion directe sur la RD 87. L'ensemble des réseaux arrive à ce niveau
- l'unité de 6.30 ha est bien identifiée et bordée de haies, ce qui facilite l'insertion du projet dans le paysage
- la parcelle plus à l'Est, oblige un accès beaucoup plus au Nord car le rond-point est en contrebas du terrain

4.3 Le projet de construction

Le projet permet d'accueillir un bâtiment de :

- 26 000 m² d'entrepôt
- 400 m² de bureaux associés en RDC avec possibilité de doubler en étage la surface par la suite
- 11.5 m de hauteur intérieure de stockage toute hauteur
- 24 quais de déchargement
- 120 places de stationnement véhicules légers et 7 stationnements poids lourds

Le site sera en fonctionnement la semaine de 7h le matin à 20h le soir.

À terme, un flux de 80 poids lourds /jour en moyenne est attendu.

Un portail coulissant permettra de sécuriser le site en dehors des horaires d'ouverture.

La densification sur site

Le projet effectue une réduction de consommation d'espace par rapport aux ratios habituels d'ICPE 1510 : le rapport de surface entre la parcelle et le bâtiment est de 2,5 ce qui est optimisé par rapport aux ratios habituels pour cette typologie de projet. Ce rapport intègre les surfaces de la zone humide, des espaces boisés et des haies remarquables. En enlevant ces surfaces du calcul, le rapport tombe à 2,1, ce qui est très bas.

Le besoin initial était de 30 000 m² avec une hauteur de 10 m de stockage. L'augmentation de la hauteur à 11.5 m de stockage intérieure permet de réduire le besoin en surface à 26 000 m².

La surélévation du bâtiment de 1.5 m permet la réduction de 4 000 m² de construction.

Le bâtiment sera équipé de palettiers (rack) toute hauteur et sur toute la surface.

- Les futurs utilisateurs de l'ouvrage souhaitent une voirie lourde tout autour du bâtiment. Mais le porteur de projet a positionné uniquement une voie pompier (obligatoire pour l'ICPE) en limite arrière du bâtiment. Elle est perméable pour faciliter la gestion des eaux pluviales.
- Le voisinage d'un boisement protégé assurant l'absence d'un autre bâtiment proche a aussi permis d'abaisser la distance entre le bâtiment et la limite parcellaire de 20 m à 15 m.

L'enjeu sociétal

Ce nouvel outil logistique sur cette parcelle à La Marne induira pour la grande majorité la création d'emplois locaux.

Le projet futur prévoit des effectifs d'environ 90 personnes dont 65 personnes à temps plein en entrepôt et 25 personnes dans les bureaux.

Ces emplois directs seront répartis entre les métiers de la logistique en entrepôt et métiers du management et de l'administratif.

Cette activité permettra de générer une centaine d'emplois indirects locaux.

Préservation de l'environnemental et du paysage

Lors des études préalables, des diagnostics faune flore et zones humides ont été menés. Le détail des résultats est en annexe du présent dossier.

La conclusion de ces études montre la présence d'une zone humide en partie Nord de la parcelle. Celle-ci occupe une surface d'environ 5 400 m². Le projet prévoit d'éviter cette zone et de la préserver.

De même, il a été relevé la présence de reptiles dans la haie transversale du site. Or, sa position en plein centre de la parcelle est problématique par rapport au dessin optimal de l'entreprise en termes de consommation foncière. C'est pourquoi l'étude ERC a conclu à la possibilité de compenser la destruction de cette haie par la compensation sur parcelle de celle-ci : plantations de haies transversales en partie Sud et Nord, recréant des continuités écologiques.

Pour une intégration optimale dans l'écosystème, et pour favoriser l'apport de biodiversité, le projet prévoit :

- La préservation intégrale de la zone boisée à l'ouest du projet
- La préservation de l'ensemble des haies périphériques, et la réalisation de complément si nécessaire
- Le reboisement en périphérie Sud de la parcelle, permettant également une intégration paysagère du projet
- La création de haies bocagères le long de toutes les clôtures. Les clôtures seront composées d'un grillage vert ou gris de tonalité sombre, ne dépassant pas 2 m de haut
- Les espaces verts seront plantés en prairie fleurie favorisant l'accueil de nombreux insectes utiles à notre écosystème
- Aucune enseigne lumineuse ne sera implantée sur l'entrepôt afin de limiter la pollution lumineuse et contribuer aux économies d'énergies
- Le projet inclura différents aménagements destinés à favoriser l'accueil de la biodiversité et, notamment de la petite faune. Ces aménagements incluront :
 - ✓ une haie de Benjes (haie sèche, réalisée à partir de bois, de branches et de tailles de haies, constituera un abri favorable à l'accueil de micromammifères, d'insectes et d'amphibiens),
 - ✓ des nichoirs
 - ✓ un pierrier à reptiles

La gestion des eaux pluviales

Une partie des eaux pluviales sera collectée dans une cuve de récupération permettant un usage sanitaire (WC et urinoirs) et d'arrosage avec une autonomie de 25 jours.

Le reste des eaux pluviales de toiture et de voirie sera collecté et dirigé vers des bassins de régulation permettant de limiter le débit de fuite en sortie de la parcelle.

L'infiltration à la parcelle sera favorisée selon les caractéristiques de perméabilité du terrain.

L'eau sera ensuite rejetée dans le milieu naturel pour alimenter une zone humide, minimisant ainsi l'impact du projet.

Les parkings et les voiries pompiers seront réalisés en revêtement perméable afin de favoriser l'infiltration.

La gestion des eaux pluviales du futur projet fera l'objet d'une étude loi sur l'eau intégrée au dossier d'enregistrement ICPE.

La sobriété énergétique

Isolation performante

L'entrepôt formant 24 000 m² de stockage sera constitué d'une enveloppe performante passive. Cela signifie que l'isolation mise en place permettra de respecter les consignes de température de l'exploitant sans recours à un moyen de chauffage. Le recours aux énergies fossiles est évité sur cette opération.

Production d'énergie

La toiture intègre une centrale en panneaux photovoltaïques d'environ 6 000 m² pour une puissance de 1220 kWc. Cette installation, fonctionnant soit en autoconsommation et revente, soit en réinjection directe permettra de produire plus d'énergie que le bâtiment en consomme.

Des discussions sont en cours à ce sujet avec l'intercommunalité. En effet, elle a créé un SAS d'autoconsommation d'énergie photovoltaïque. Il y aura ainsi un partenariat avec le groupe l'entreprises afin que les entreprises et des privés puissent acheter l'électricité produite sur le toit du bâtiment.

Basse consommation

Le projet intègre des éclairages de type LED, dont la durée de vie plus importante (heures en utilisation), permet de réduire sensiblement la maintenance du relamping.

Confort d'été passif

Pour favoriser le confort d'été, et afin d'éviter le recours à un moyen de rafraîchissement, les toitures seront d'une couleur claire pour réfléchir les apports solaires.

Les déplacements

Le choix du site répond à un souci de desserte cohérent et optimum vis-à-vis des clients de l'entreprise dont une part importante se situe dans le Pays de Retz dont Machecoul.

L'accès se fera depuis la RD 117 par l'échangeur sur la RD 83.

La position de l'entreprise va éviter aux flux de camions (80 par jour) liés à l'activité de traverser des zones habitées et le bourg.

D'autre part, la proximité du bord de l'autre côté de la RD 117, permet aux employés de pouvoir rejoindre en vélo le bourg et la zone commerciale située en entrée de zone agglomérée. Ceci se fait de manière sécurisée grâce à l'échangeur en place.

De même, des connexions douces actuelles permettent de se rendre sur la zone de loisirs du Moulin située plus au Sud-Ouest, lieu privilégié permettant de déjeuner aux beaux jours.

Simulation possible



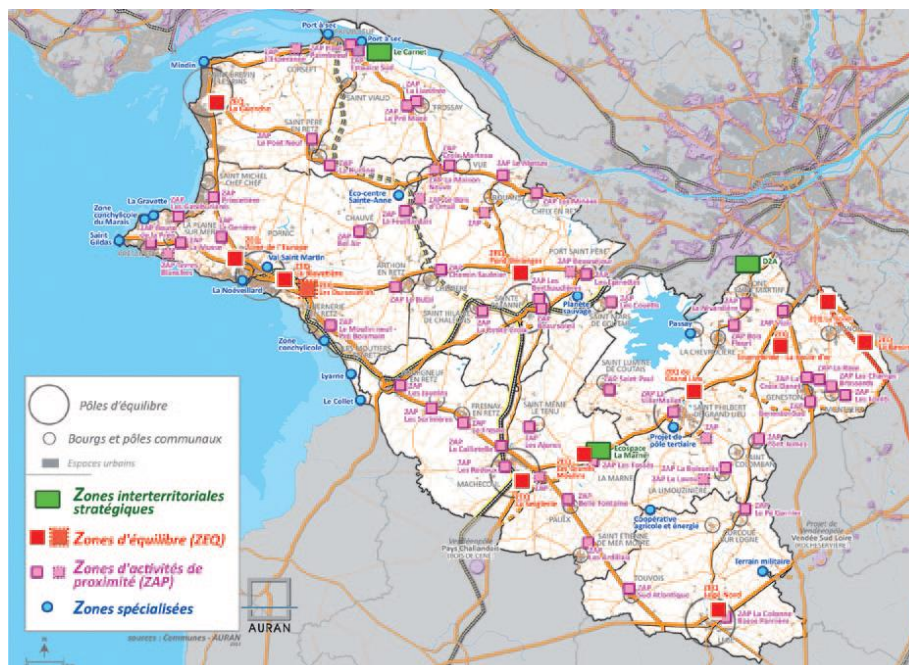
V - COMPATIBILITÉ AVEC LE SCOT ET LE PADD DU PLU

Le SCoT et le PLH sont respectés.

Comme exposé dans le chapitre précédent, le projet respecte le SCoT en termes d'activité économique.

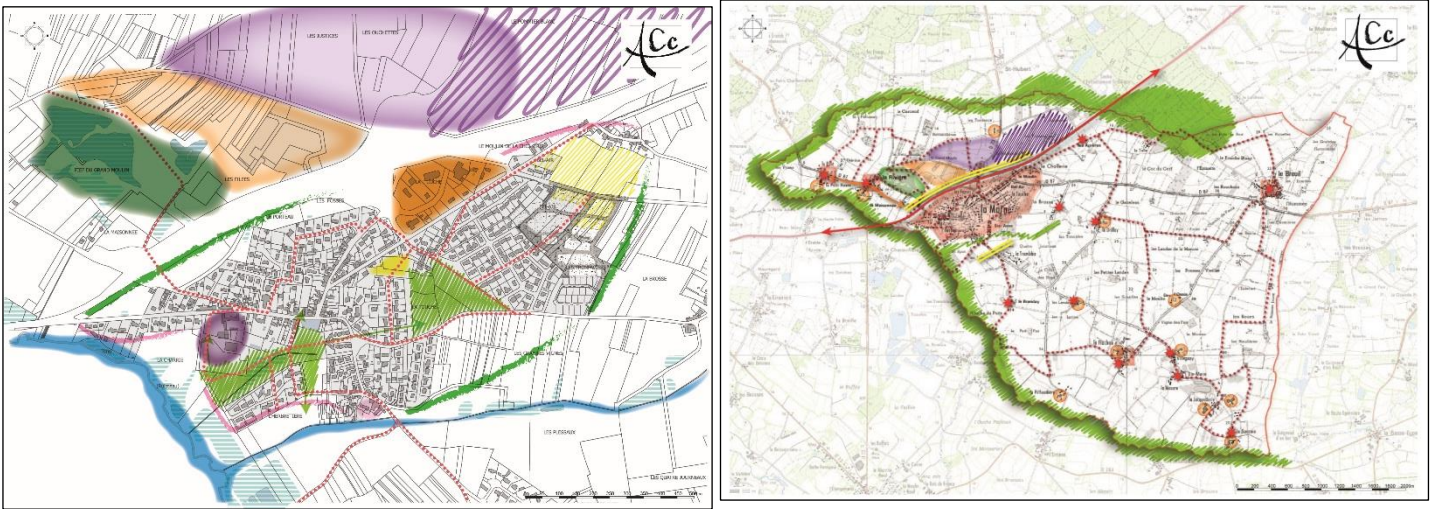
Extrait du SCoT :

- « **Le constat** : Le Pays de Retz présente un fort dynamisme économique (43 000 emplois), mais le nombre d'emplois reste inférieur au nombre d'actifs.
- **La stratégie** : Poursuivre la dynamique de création d'emplois, en encourageant une économie diversifiée : artisanat, agriculture, services, industrie, commerce, tourisme à l'année... Améliorer l'aspect qualitatif des zones d'activités.
- **Les orientations** :
 - Pour offrir une bonne lisibilité de l'offre foncière, les zones d'activités sont organisées pour répondre à tous types de besoins :
 - les zones d'intérêt stratégique qui accueilleront les très gros projets, Hiérarchisation des Zones d'Activités Economiques (ZAE) et espaces spécialisés activités et services dans les POS et PLU
 - les zones d'équilibre, de rayonnement intercommunal, pour les PME-PMI, entreprises de logistique, pôles de recherche...
 - les zones d'activités de proximité, plutôt pour l'accueil d'entreprises artisanales
 - les zones d'activités spécialisées (pêche, conchyliculture, énergie, déchets...).
- L'aménagement des zones d'activités sera plus qualitatif : moindre consommation d'espace (optimisation des parcelles), meilleur aménagement paysager des zones, plantations sur les sites, amélioration environnementale du fonctionnement de la zone (gestion des eaux pluviales, performance énergétique des bâtiments, traitement des déchets...).



Ainsi, la zone de la Marne est relevée comme étant une zone interterritoriale stratégique et une zone d'équilibre (ZEQ) à vocation économique et de portée intercommunale, comme rappelé dans le schéma de développement économique de l'intercommunalité.

Le PADD exprime le devenir et la vocation du site objet de la présente modification. Ceci se fait au travers de 2 cartographies et de texte.



« - La collectivité maintient la zone économique artisanale et commerciale située en entrée de bourg et développe la ZAC du Grand Moulin située en façade de la RD 117.

– Parallèlement, afin de répondre à un besoin ressenti à l'échelle de l'intercommunalité, la commune de la Marne intègre le développement du site de l'Ecospace, à vocation industrielle, à moyen et long terme. Ce secteur accueillera plus particulièrement les entreprises nécessitant de grandes surfaces, type logistique. »

Le projet envisagé et l'OAP sont en accord avec le PADD notamment dans le respect de la vocation de la zone et de développement de la zone intercommunale.

VI – EVOLUTION DU PLU EN COURS

6.1 L'Orientation d'Aménagement et de Programmation

Le site économique du Grand Moulin fait l'objet d'une OAP qui englobe l'ensemble des zones Ufa, 1AUf et 2AU. Afin de mettre en cohérence le PLU et le projet envisagé et souhaité sur le site, l'OAP des Justices est créée pour détailler les points de composition de ce site ouvert à l'urbanisation. Parallèlement, des évolutions ponctuelles de l'OAP du Grand Moulin sont effectuées pour mettre celles-ci en cohérence avec l'OAP des Justices.

OAP des Justices

Cette OAP vient indiquer précisément certains points. Elle précise que cette zone doit :

- accueillir des activités industrielles nécessitant de grandes surfaces d'implantation
- assurer la bonne insertion de l'opération dans l'environnement naturel, paysager et urbain du site, et en lien avec les connexions viaires et les réseaux
- organiser et sécuriser le fonctionnement de l'opération par rapport aux accès et voies

Les principes d'aménagement sont exposés comme suit :

- l'accès au site doit se faire en angle Sud-Est pour limiter l'emprise sur la voie communale. Cependant, pour des raisons de dessertes « pompiers » et/ou de sécurité, des accès ponctuels peuvent être effectués sur les voies communales
- le site doit réaliser des connexions douces à l'intérieur du site et vers l'extérieur
- l'aménagement de l'ensemble des parkings pour véhicules légers doit être réalisé en matériaux perméables : pavés à joint engazonnés, graviers sur dalles alvéolaires, enherbement avec uniquement la bande de roulement en béton, enherbement sur mélange terre/pierre...
- les haies existantes du site doivent préserver et valoriser. Seul un frangement de la haie en angle Sud-Est est autorisé pour créer l'accès au site en toute sécurité
- la zone humide doit être préservée et valorisée par un rejet partiel ou total des eaux pluviales du périmètre vers celle-ci pour en assurer la pérennité
- en partie Sud, une zone tampon végétalisée doit être aménagée pour assurer une meilleure intégration du bâtiment et éventuellement accueillir quelques équipements techniques ponctuels. Dans un même souci de limiter les impacts visuels, les aires de stockages et espaces de logistique doivent être intégrés dans un volume bâti tout comme les édifices techniques
- Le boisement à l'Ouest du périmètre doit être préservé et sa frange peut être renforcée par quelques essences bocagères locales. Ceci est aussi traduit dans le zonage par une trame spécifique
- le stockage des déchets en attente de collecte ne doit pas être visible depuis les voies et continuités douces environnantes. Les bacs, bennes et autres équipements doivent être dans les bâtiments ou masqués qualitativement par des écrans végétaux, des murs enduit, masques en bois...
- la gestion des eaux pluviales à la parcelle doit être recherchée. Parallèlement, des actions sur la réutilisation de l'eau sur site doivent être menées
- un dispositif en faveur de la production d'énergie renouvelable doit mis en place
- la hauteur des constructions est limitée à 16 m au point le plus haut de la construction. Seuls des éléments techniques ponctuels peuvent exceptionnellement avoir 1 m de plus. Dans un souci de qualité, ces éléments techniques ne doivent pas se situer dans le prolongement des façades mais en retrait de celles-ci, d'un recul supérieur ou égal à leur hauteur au-dessus du toit
- afin de limiter les pollutions lumineuses, le projet d'éclairage du site devra être limité au stricte nécessaire pour assurer la sécurité des déplacements et la surveillance. Une recherche d'extinction automatique totale ou partielle d'éclairage devra être recherchée. De même, les enseignes lumineuses sont interdites
- une recherche de qualité de traitement des façades est demandée afin d'éviter le côté monobloc du bâtiment
- afin d'aller dans le sens de la biodiversité et permettre le passage de la petite faune, il est demandé que les clôtures soient constituées d'éléments tels que grilles ou grillages

Schéma de l'OAP projeté



OAP du Grand Moulin

Contrairement à précédemment, il est demandé que le chemin agricole au Nord soit maintenu comme support de continuité douce. Parallèlement, l'OAP est compétée pour assurer le maintien des haies situées de part et d'autre du chemin. De même, en cohérence avec le projet envisagé, la zone boisée située au cœur de la zone Nord, à l'Ouest de la zone 1AUF projetée, est indiquée comme devant être préservée. Enfin, la flèche d'accès au site est supprimée ; elle est précisée sur l'OAP des Justices.

Schéma OAP en cours

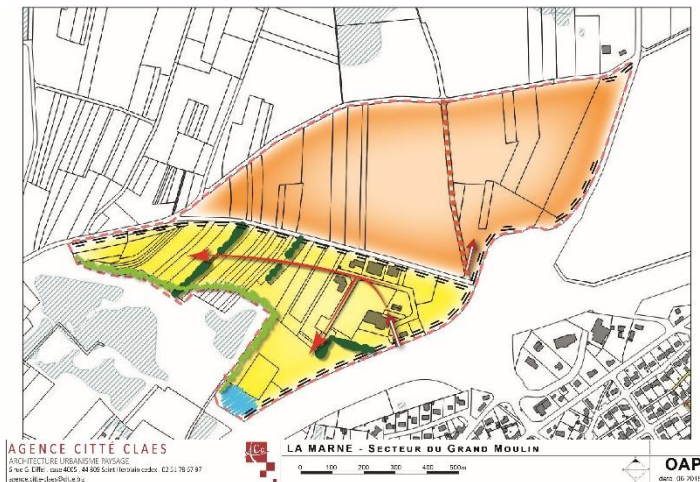


Schéma OAP projeté



- Périmètre de l'OAP
- Secteur pour les petites à moyennes unités économiques
- Secteur pour les grandes unités économiques
- Secteur privilégié pour l'implantation d'ouvrage hydraulique
- Accès à la zone
- Voie de desserte
- Accès direct des parcelles interdit sauf accès sécurité incendie ou sortie fournisseur
- Bande tampon paysagère à créer
- Haies à valoriser
- Disparition possible de l'ancien chemin d'exploitation

- Périmètre de l'OAP
- Secteur pour les petites à moyennes unités économiques
- Secteur pour les grandes unités économiques
- Secteur privilégié pour l'implantation d'ouvrage hydraulique
- Accès à la zone
- Voie de desserte
- Accès direct des parcelles interdit sauf accès sécurité incendie ou sortie fournisseur
- Bande tampon paysagère à créer
- Zone boisée à préserver
- Haies à valoriser
- Disparition possible de l'ancien chemin d'exploitation
- Zone humide repérée

6.2 Évolution du règlement

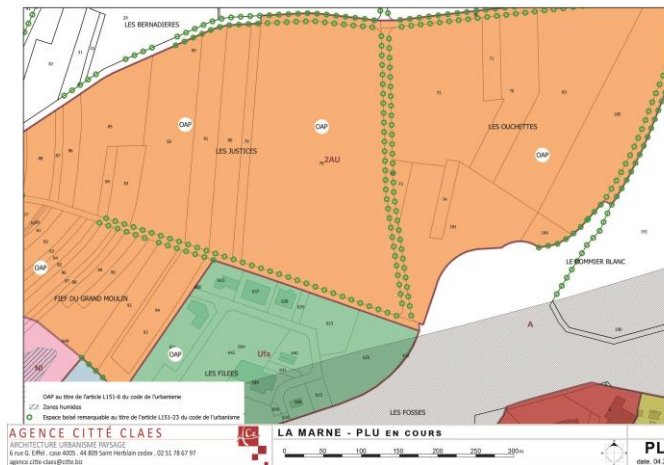
Afin de permettre la réalisation du projet envisagé, le règlement est ponctuellement adapté comme exposé ci-après :

Zone 1AUf Article 3.1.2	Afin d'assurer une optimisation d'utilisation du foncier, la hauteur maximale autorisée de la construction est portée à 16 m. En effet, le stockage intérieur monte à 11.5 m. À cela, il faut rajouter la hauteur de la structure porteuse et tenir compte de la déclivité du terrain. Ainsi, au point le plus défavorable, la hauteur sera de 15.60 m environ. Par sécurité, il est imposé 16 m maximum au règlement.	3.1.2. Hauteur maximale des constructions <i>La hauteur des constructions* est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.</i> <i>Les hauteurs définies ci-dessous ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement admises dans la zone (telles que pylônes, antennes), cheminées et autres éléments annexes à la construction.</i> <i>La hauteur maximale* des constructions* ne peut excéder : 14 mètres à l'égout du toit* ou au sommet de l'acrotère.</i> Au niveau de la zone 1AUf des Justices, conformément à l'OAP, la hauteur maximale est de 16 m au sommet de l'acrotère.
Zone 1AUf Article 4.1.3	Afin de tenir compte du côté paysager du site, mais aussi et surtout permettre le passage de la faune de tout type (petits mammifères, reptiles...), le type de clôture autorisé est différent sur cet espace en lien direct avec des haies bocagères.	<i>Les clôtures devront être de 2,00 m de haut maximum. Elles doivent comprendre une partie pleine obligatoire de 0.40 m de haut maximum.</i> Au niveau de la zone 1AUf des Justices, conformément à l'OAP, la clôture doit être constituée de grille ou grillage sans partie pleine afin d'être favorable au passage de la petite faune.

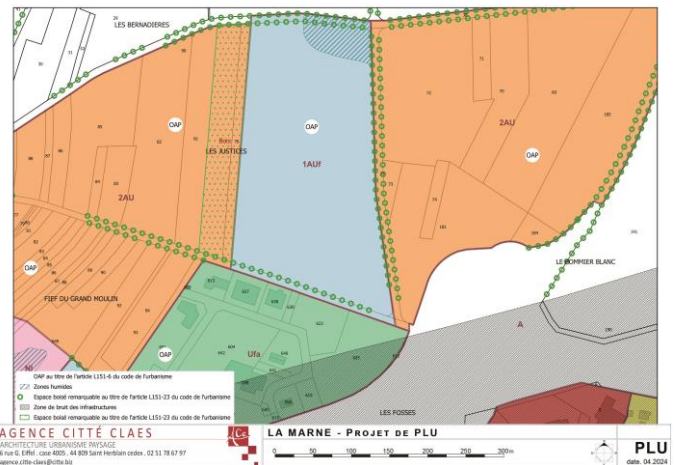
6.3 Évolution du zonage

En termes de zonage, 6.3 ha environ de zone 2AU passent en 1AUf, secteur à vocation économique identique au site voisin de la zone d'activité du Grand Moulin.
Afin d'être en cohérence avec l'OAP, les haies périmétriques et le boisement voisin font l'objet d'une protection au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme.

PLU en cours



Projet de PLU



La surface de la zone 2AU ouverte est de 6.72 ha. Mais cette surface comprend la voie communale Sud et celle au Nord, déjà urbanisée. La parcelle elle-même fait 6.30 ha. Sur cette surface, seuls 5.76 ha seront artificialisés.

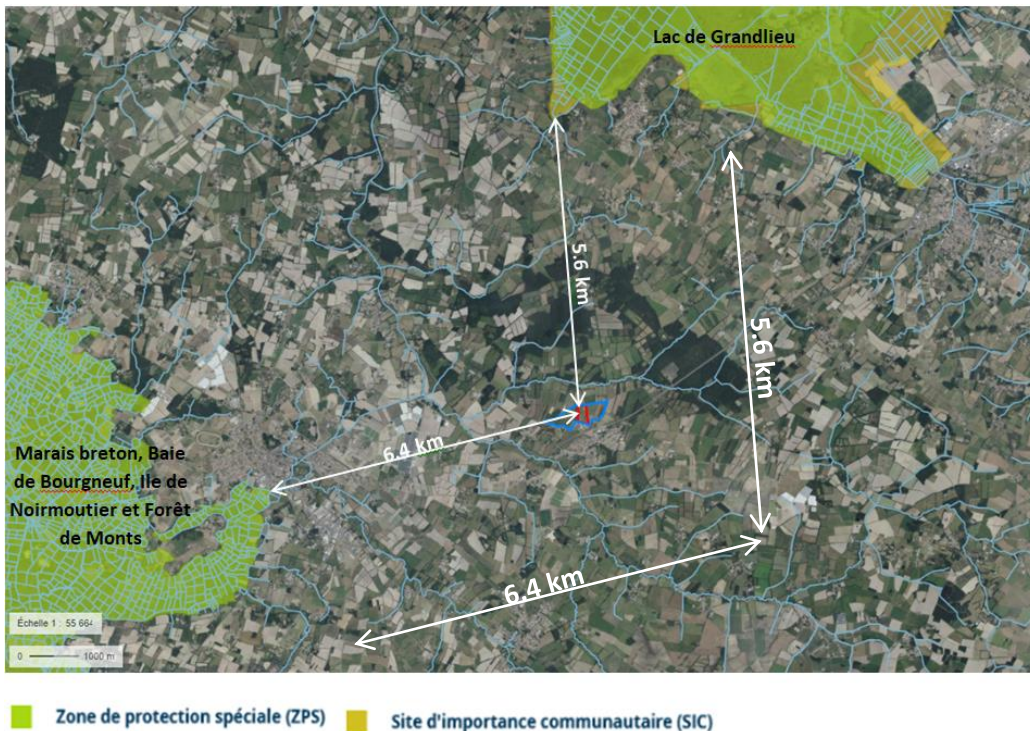
Zones	PLU en cours	Projet de PLU modifié	Différence
1AUf	3.29	10.01ha	+6.72
2AU	35.39	28.67ha	-6.72

VII – VOLET ENVIRONNEMENT

7.1 Les effets notables probables sur l'environnement

Un diagnostic écologique a été réalisé entre décembre 2021 et avril 2023 par CALIDRIS sur le site d'étude. La mention à cette étude, annexée au dossier de demande d'examen au cas par cas, sera faite ainsi : « expertise écologique Calidris 2023 ».

Vis-à-vis des sites Natura 2000



Le secteur visé par la modification du PLU est éloigné des sites Natura 2000 les plus proches. Il ne présente aucun lien hydraulique ou écologique (absence de corridors écologiques entre le site et la zone Natura 2000) avec ces zones Natura 2000.

Le site est occupé par les habitats naturels suivants, déterminé par l'expertise écologique Calidris :

HABITAT	CODE EUNIS	CODE CORINE BIOTOPE	CODE NATURA 2000
HAIES	FA	Pas de correspondance	-
PRAIRIES INTENSIVES	E.2.61	81.1 x 81.2	-
MARE	C1	22.13	-
BOIS	G5.72	31.8	-

Selon cette analyse, le site ne dispose donc pas d'habitats naturels caractéristiques des zones Natura 2000 proches ou ayant justifiés leur désignation.

Niveau d'enjeu vis-à-vis de la thématique	Incidences probables du projet d'ouverture à l'urbanisation	Niveau d'incidence
Faible	Dégradation de la qualité des eaux superficielles par les rejets d'effluents ou d'eaux pluviales	Faible

Incidences sur les milieux naturels et la biodiversité

Le site est éloigné de toutes **zones naturelles remarquables** protégées ou faisant l'objet d'inventaire. Les seules zones naturelles remarquables les plus proches correspondent aux ZNIEFF de type II suivantes :

- Forêt de Machecoul (520006613) située à environ 1.1 km au Nord du site d'étude : le site ne présente pas de connexion hydraulique ou écologique avec le site au regard de la trame verte et bleue régionale (SRCE) ou locale (PADD/SCOT)
- Vallée et marais du Tenu en amont de Saint-Mars-de-Coutais (520616262) située à environ 3 km à l'Ouest du site d'étude : le site présente une faible connexion hydroécologique via le ruisseau des Fontenelles



Vis-à-vis des **continuités écologiques à l'échelle du SRCE Pays de la Loire**, la vallée du Tenu, localisée au sud-ouest de la ZIP, constitue un corridor écologique caractérisé notamment par le chevelu de la rivière couvrant plusieurs secteurs. Cette trame bleue est connectée, à l'ouest du site d'étude, au cours d'eau des Fontenelles dont le lit parcourt le secteur au nord. Le cours d'eau traverse quelques réservoirs de biodiversité liés aux milieux boisés, dont la forêt de Machecoul. D'importants réservoirs de biodiversité sont situés vers le nord et le sud de la ZIP. Ces zones sont caractérisées par le lac de Grand-Lieu et le marais breton, constituant des sites Natura 2000.

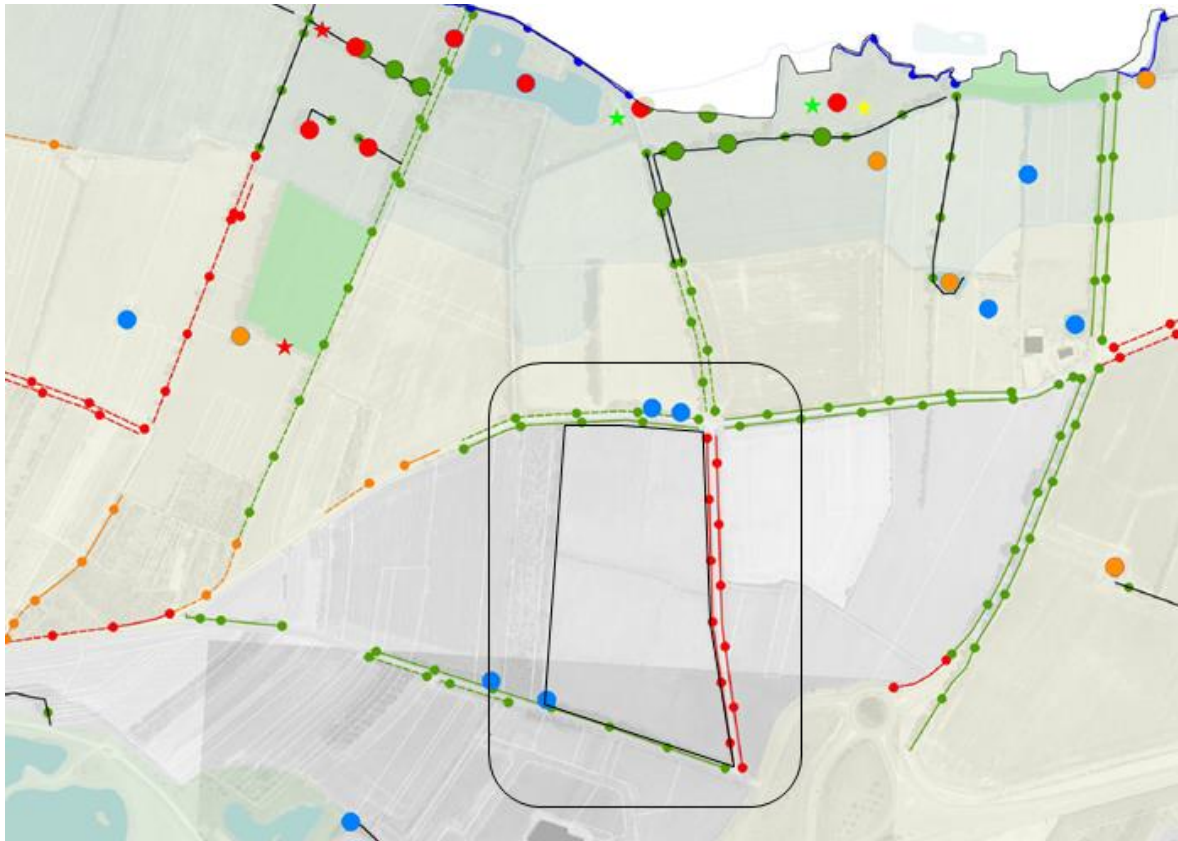
Toutefois, le réseau routier forme des éléments linéaires fragmentant, limitant les déplacements de la faune vers ces réservoirs. Localement, ces obstacles sont représentés par les routes D117 passant juste au sud de la ZIP, et la route D61 plus au nord.

Vis-à-vis des **continuités écologiques à l'échelle du SCOT Pays de Retz**, les corridors et réservoirs de biodiversité constituant la TVB sont les mêmes que ceux définis dans le SRCE des Pays de la Loire (vallée du Tenu, forêt de Machecoul et boisements en connexion, cours d'eau des Fontenelles).

Dans le respect de la politique du SCOT du Pays de Retz visant à protéger et valoriser les espaces agricoles et naturels et les grands paysages (Enjeux du DOO), l'OAP thématique « Trame verte et bleue » réaffirme les orientations du PADD du PLU en matière de Trame Verte et Bleue. Elle se décline selon plusieurs objectifs :

- **OBJECTIF OAP #1 : Protection des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques :** La cartographie de l'OAP localise en trame de fond les secteurs protégés par le PLU à travers son zonage et son règlement écrit : les règles d'occupation des sols (interdites et soumises à condition) des différents secteurs de la zone naturelle N (N, Ni, Nf, NI), ainsi que les prescriptions au titre des articles L.113-1 du code de l'urbanisme (boisements classés) et L.151-23 (cours d'eau, zones humides, haies), assurent la protection des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques. Au sein de ces espaces naturels, des projets de valorisation patrimoniale, d'entretien ou de restauration, sont possibles dans le respect des enjeux écologiques propres à chaque site, compatibles avec la réglementation en vigueur, et dans le respect de la doctrine « Eviter, Réduire, Compenser » les éventuels impacts qu'ils auraient
- **OBJECTIF OAP #2 : Préservation et restauration de la trame verte bocagère :** La protection du bocage est garantie par la partie réglementaire du PLU (zonage L.151-23, règlement écrit). La cartographie de l'OAP situe et précise par un code couleur les objectifs de préservation, restauration et de réhabilitation du réseau bocager communal, afin de garantir la perméabilité écologique du territoire communal. À compter de l'approbation du PLU, la commune s'est fixée comme cap à échéance 2030 de préserver et entretenir les haies identifiées sur la carte et de remplacer environ 13 km de haies classées en mauvais état. Ce travail de long terme s'effectuera en partenariat avec les exploitants agricoles, avec la Chambre d'agriculture et tout autre partenaire institutionnel ou associatif concerné.
- **OBJECTIF OAP #3 : Préservation des micro-réservoirs de biodiversité du Nord du territoire :** Sont également intégrés à la 2nde cartographie de l'OAP, les éléments de continuités écologiques recensés sur le secteur Nord de la commune, au niveau des futurs secteurs à vocation économique :
 - ✓ ZAC du Grand Moulin : préservation des mares et prise en compte du corridor à amphibien dans la haie de la ZAC (batrachoduc prévu entre les tranches 1 et 2) et dans son prolongement en direction du Nord-Ouest le long de la zone des étangs de loisirs ;
 - ✓ Zone Ab Nord du zonage : prise en compte des mares à amphibiens et à odonates, corridors bocagers associés, vieux arbres têtards, présence du grand capricorne, secteurs floristiques d'intérêt...

La commune a décidé d'inscrire ces différents paramètres écologiques dans l'OAP afin que, avant toute révision du PLU pour ouverture à l'urbanisation, ce secteur soit reproducté et diagnostiqué et que les micro-réservoirs de biodiversité soient confirmés ou infirmés. Dans l'attente, la TVB locale est préservée.



Bocage à préserver et entretenir

- Haie en bon état, dense, sur talus
- Haie en bon état, dense
- Haie en bon état, peu dense, sur talus
- Haie en bon état, peu dense

Bocage à restaurer

- Haie en état moyen, dense, sur talus
- Haie en état moyen, dense
- Haie en état moyen, peu dense, sur talus
- Haie en état moyen, peu dense

Bocage à remplacer

- Haie en mauvais état, dense, sur talus
- Haie en mauvais état, dense
- Haie en mauvais état, peu dense, sur talus
- Haie en mauvais état, peu dense

Continuités écologiques (sous-trame bocagère) à préserver

- Ripisylve du ruisseau des Fontenelles
- Haies corridors entre mares et/ou cours d'eau

Micro réservoirs de biodiversité à préserver

- Vieux arbres et têtards
- ★ Présence Grand Capricorne
- Mare - Interet fort batracien + Interet fort odonates
- Mare - Interet fort batracien
- Mare - Interet moyen batracien + Interet fort odonates
- Mare - Interet moyen batracien
- Mare - Faible interet batracien
- ↑ Présence Fluteau nageant
- ★ Présence Rainette verte
- ★ Présence Grenouille agile
- ★ Présence Triton marbré

Selon l'OAP Trame Verte et Bleue du PLU de La Marne, le site est bordé au Sud et au Nord par une haie en bon état, dense. En limite Est, la haie est jugée en mauvais état, dense. Une mare est identifiée dans l'angle Sud-Ouest du site. D'autres sont présentes directement au Nord du site, hors site. Dans ce contexte, un diagnostic écologique complet a été réalisé par CALIDRIS entre décembre 2021 et avril 2023.

L'expertise écologique Calidris a mise en évidence les enjeux suivants sur le site d'étude :

<i>Sous-thématique considérée</i>	<i>Synthèse des résultats d'inventaire</i>	<i>Synthèse des sensibilités identifiées</i>	<i>Niveau d'enjeu</i>
Habitats naturels	Le site est occupé à 89% par des prairies intensives pâturées par des bovins une partie de l'année. Le site conserve un	Aucun habitat protégé, patrimonial ou typiquement humide	Faible enjeu de conservation

	maillage bocager constitué de haies rectangulaires basses ou arbustives hautes. Une petite mare est présente en pied de haie dans l'angle Sud-Ouest du site. Le site est attenant à un jeune boisement de chênes de faible surface (hors site).		
Flore	62 taxons recensés	Aucune espèce protégée, caractéristique de zones humides ou présentant un statut de conservation défavorable. Aucune espèce invasive	Faible
Zones humides	Aucune zone humide pré-localisée par la DREAL Pays de la Loire ou par l'inventaire du PLU. 24 sondages pédologiques ont été réalisés dont 2 se révélant caractéristiques de zones humides.	Une zone humide pédologique de 4530 m ² a été détectée dans l'angle Nord-Est du site.	Modéré
Oiseaux	42 espèces recensées : • 33 protégées • 3 espèces présentant un enjeu de conservation modéré à fort	En période de nidification, la plupart des espèces fréquentent le site ponctuellement pour transiter ou se nourrir. Ainsi, seules 13 espèces semblent se reproduire au sein des milieux que l'on retrouve sur la zone d'implantation potentielle du projet. Ces espèces sont liées aux différentes haies ainsi qu'aux lisières de boisements, et trois d'entre-elles présentent un enjeu de conservation considéré comme modéré à fort : Le Bruant jaune, la Linotte mélodieuse et le Tarier pâtre.	Fort au niveau des haies et lisières de boisement Faible vis-à-vis des espèces en période de migration interrégionale.
Mammifères terrestres	5 espèces de mammifères identifiées. Le site semble principalement fréquenté comme zone de transit ou de nourrissage. Il est cependant important de noter la présence d'une blaireautière au sein de la haie présente entre les deux parcelles concernées par le projet. Cette espèce reste néanmoins chassable et ne présente pas d'enjeu de conservation.	Aucune espèce protégée ou présentant un statut de conservation défavorable. Aucune espèce invasive	Faible

Sous-thématique considérée	Synthèse des résultats d'inventaire	Synthèse des sensibilités identifiées	Niveau d'enjeu
Chiroptères	Aucune colonie détectée. Les haies ne sont pas propices à la présence de gîtes. Un arbre au sein d'une haie arbustive haute pourrait accueillir un individu lors du transit printanier ou estival. Le boisement localisé à l'ouest présente des essences (chêne pédonculé) ayant un intérêt pour les chiroptères, notamment pouvant accueillir de potentiels gîtes de transit. Cinq espèces ont été contactées pour un total de 3860 contacts. Toutes les espèces représentent un enjeu de conservation allant de modéré, pour la Pipistrelle commune et le Grand Murin, à fort, pour les autres contacts.	Le boisement à l'ouest représente un milieu favorable aux chiroptères (gîtes de transit). Les haies arbustives représentent un lieu de transit et de chasse important pour la plupart des espèces contactées. La mare peut constituer un secteur de nourrissage intéressant. Les prairies ont peu d'intérêt pour les chiroptères. Globalement, les espèces suivantes ont été contactées par ordre de niveau d'activité décroissant : Pipistrelle commune, Barbastelle d'Europe, Noctule commune, Grand Murin, Groupe des oreillards, Groupe des murins, Pipistrelle de Nathusius. La plus forte activité a été enregistrée en lisière de boisement (zone de chasse et de transit).	Modéré au niveau de la lisière du boisement, des haies arbustives et de la mare. Faible au niveau des haies rectangulaires basses et des prairies
Amphibiens	Une espèce observée au sein d'une mare, au Nord de la zone d'étude. Aucune espèce n'a été contactée au niveau de la mare qui semble peu favorable à la reproduction des espèces potentiellement observables sur le secteur.	La Grenouille verte (Pelophylax kl. Esculentus) observée au sein d'un fossé au Nord du site bénéficie d'une protection nationale et présente un enjeu de conservation modéré	Modéré au niveau de la mare au Sud-Ouest. Faible ailleurs sur le site
Reptiles	3 espèces inventoriées : Lézard des murailles, Lézard à deux raies, Vipère aspic Les contacts ont été obtenus au niveau des haies d'orientation Est-Ouest en limite Sud et en partie centrale du site	Toutes les espèces sont protégées. Les lézards présente un statut de conservation favorable tandis que la Vipère présente un statut défavorable car en danger au niveau régionale.	Fort au niveau des haies d'exposition Sud Modéré au niveau des haies en limite Est Faible ailleurs sur le site
Insectes	Les inventaires réalisés au printemps 2023 ont permis d'observer 7 espèces d'insectes, dont 6 espèces de Lépidoptères et une espèce de Coléoptère	Le Grand Capricorne est inscrit à l'annexe II de la Directive Habitats et présente un statut défavorable à l'échelle européenne. Il est protégé en France.	Fort au niveau de l'arbre présentant des indices de présence en lisière du boisement. Faible ailleurs sur le site.

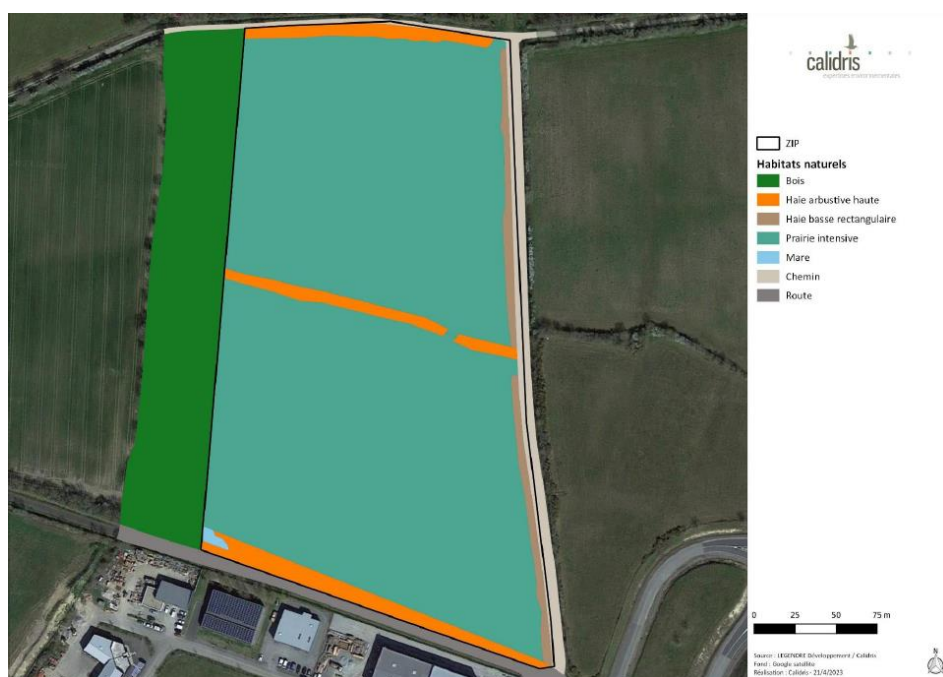
Les principaux enjeux sur les parcelles concernées par le projet industriel sont liés à la présence de haies que l'on retrouve en bordure des différentes parcelles agricoles.

Ces secteurs sont favorables à la nidification de certaines espèces d'oiseaux considérées comme patrimoniales (Bruant jaune, Linotte mélodieuse et Tarier pâtre), ainsi qu'à la présence de la Vipère aspic et à la chasse des chiroptères. Ces milieux peuvent être considérés comme présentant un enjeu fort.

La mare localisée au sud-ouest des parcelles concernées par le projet, bien que peu favorable pour les amphibiens est considérée comme présentant un enjeu modéré. Elle est également potentiellement utilisée comme zone de chasse par la plupart des chiroptères en été.

Les autres habitats de la zone d'implantation potentielle, correspondant aux prairies pâturées, représentent un enjeu faible pour la faune et la flore.

Ainsi, mis à part la haie traversant le site d'est en ouest, les enjeux globaux relatifs à la faune, la flore et les habitats, se concentrent sur les bordures de la zone d'implantation potentielle du projet.



Habitat	Phytosociologie	Code EUNIS	EUR 28	Surface	% de la ZIP	Bioévaluation des groupements végétaux PDL	Enjeux de conservation
Haie	non rattachable	FA	-	5 964,9 m ²	9,09 %	-	Faible
Prairie intensive	non rattachable	E2.61	-	58 434,94 m ²	89,07 %	-	Faible
Mare	non rattachable	C1	-	103,09 m ²	0,16 %	-	Faible
Bois	non rattachable	G5.72	-	32,24 m ²	0,05 %	-	Faible
Voirie	non rattachable	J4.2	-	1 071,97 m ²	1,63 %	-	Faible

Habitats naturels du site

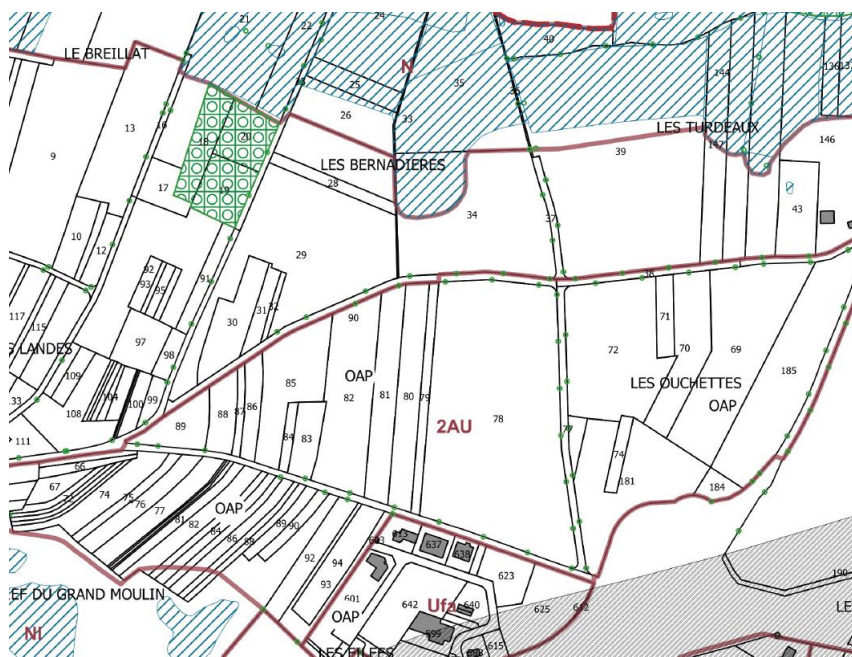


Zones humides

■ Zones humides

Cartographie des zones humides effective dans les environs du site

(Source : Réseau Partenarial des Données sur les Zones Humides)



Légende

- Cours d'eau
- OAP OAP au titre de l'article L151-6 du code de l'urbanisme
- Patrimoine et changement de destination au titre de l'article L151-19 et L151-11-2 du code l'urbanisme
- Zones humides
- Espace boisé remarquable au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme
- Patrimoine à préserver au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme
- Zone d'inconstructibilité de 100m autour de la STEP
- Zone de bruit des infrastructures
- Emplacement réservé au titre de l'article L151-41 du code de l'urbanisme
- Espace boisé classé au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme
- Zonage

Extrait du règlement graphique du PLU dans le secteur d'étude



Délimitation de la zone humide détectée sur site

Point de sondage	Profondeur des traces d'oxydoréduction	Classe d'hydromorphie	Zone humide	Milieu échantillonné
1	Absence de traces d'oxydoréduction dans les 50 premiers cm du sol	-	NON	Prairie
2	Absence de traces d'oxydoréduction dans les 50 premiers cm du sol	-	NON	Prairie
3	Présence de traces d'oxydation à 20 cm et de réduction à 30-35 cm.	Vlc	OUI	Prairie
4	Présence de traces d'oxydation à 20 cm et de réduction à 30-35 cm.	Vlc	OUI	Prairie
5	Absence de traces d'oxydoréduction dans les 50 premiers cm du sol	-	NON	Prairie
6	Absence de traces d'oxydoréduction dans les 50 premiers cm du sol	-	NON	Prairie
7	Absence de traces d'oxydoréduction dans les 50 premiers cm du sol	-	NON	Prairie
8	Absence de traces d'oxydoréduction dans les 50 premiers cm du sol	-	NON	Prairie
9	Absence de traces d'oxydoréduction dans les 50 premiers cm du sol	-	NON	Prairie
10	Absence de traces d'oxydoréduction dans les 50 premiers cm du sol	-	NON	Prairie
11	Absence de traces d'oxydoréduction dans les 50 premiers cm du sol	-	NON	Prairie
12	Absence de traces d'oxydoréduction dans les 50 premiers cm du sol	-	NON	Prairie
13	Absence de traces d'oxydoréduction dans les 50 premiers cm du sol	-	NON	Prairie
14	Absence de traces d'oxydoréduction dans les 50 premiers cm du sol	-	NON	Prairie
15	Absence de traces d'oxydoréduction dans les 50 premiers cm du sol	-	NON	Prairie
16	Absence de traces d'oxydoréduction dans les 50 premiers cm du sol	-	NON	Prairie
17	Absence de traces d'oxydoréduction dans les 50 premiers cm du sol	-	NON	Prairie
18	Absence de traces d'oxydoréduction dans les 50 premiers cm du sol	-	NON	Prairie
19	Absence de traces d'oxydoréduction dans les 50 premiers cm du sol	-	NON	Prairie
20	Absence de traces d'oxydoréduction dans les 50 premiers cm du sol	-	NON	Prairie
21	Absence de traces d'oxydoréduction dans les 50 premiers cm du sol	-	NON	Prairie
22	Absence de traces d'oxydoréduction dans les 50 premiers cm du sol	-	NON	Prairie
23	Absence de traces d'oxydoréduction dans les 50 premiers cm du sol	-	NON	Prairie
24	Absence de traces d'oxydoréduction dans les 50 premiers cm du sol	-	NON	Prairie

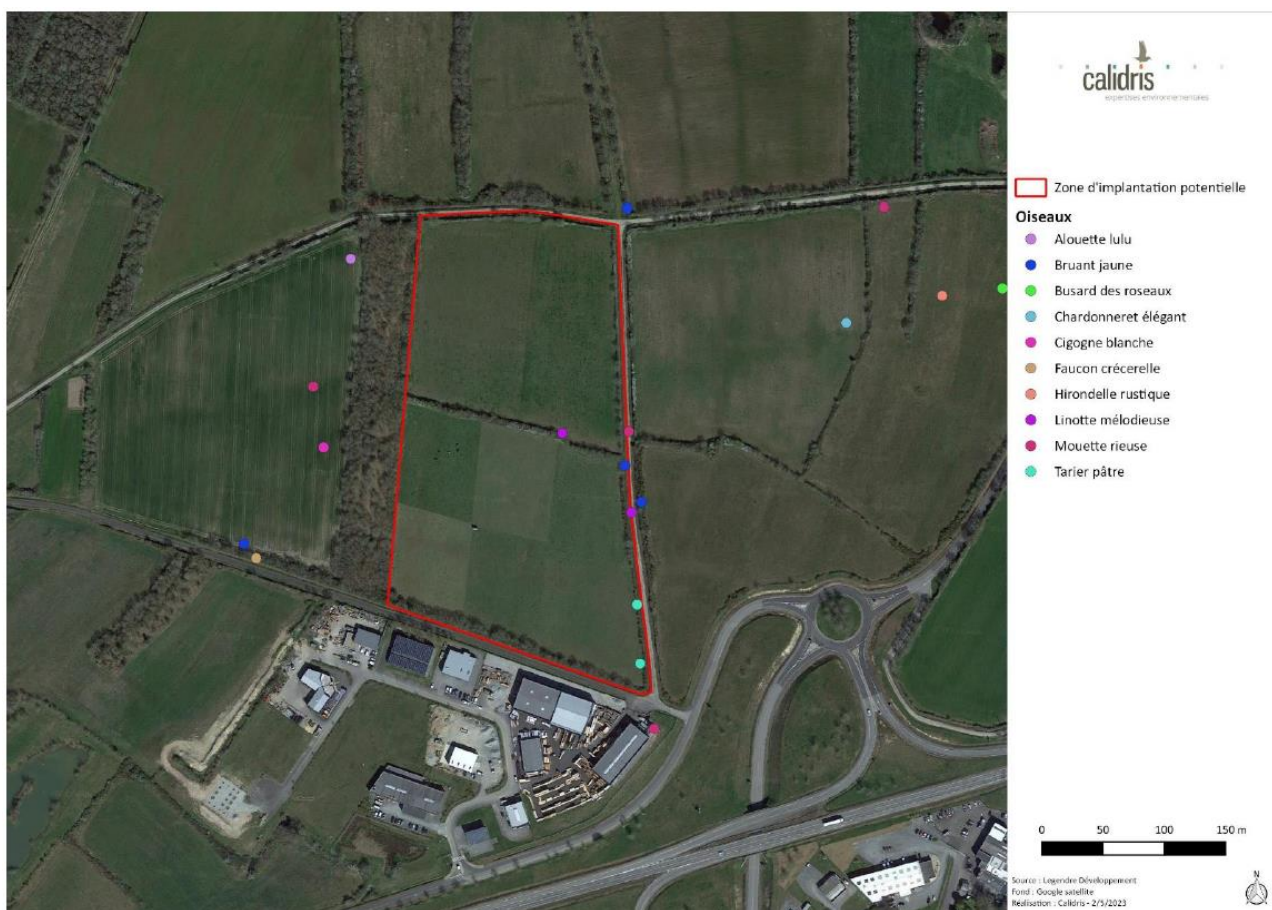


Localisation des observations d'oiseaux protégés

Nom commun <i>Nom scientifique</i>	Ann. I DO	LRE	PN	LRF Ni- cheurs	LRF hi- ver- nants	LRF De passage	LRR Ni- cheurs	LRR Hi- ver- nants	Code atlas	Nicheur sur la ZIP	Statut sur le site			Enjeu de conservation	Enjeu dans la ZIP
Accenteur mouchet <i>Prunella modularis</i>		LC	Art. 3	LC	NAd		LC		05 probable	x	x	x	x	Faible	Faible
Alouette des champs <i>Alauda arvensis</i>		LC		NT	LC	NAd	NT		-			x		Faible	Faible
Alouette lulu <i>Lullula arborea</i>	A247	LC	Art. 4	LC	NAd		LC		03 possible		x			Modéré	Faible
Bergeronnette grise <i>Motacilla alba</i>		LC	Art. 3	LC	NAd		LC		02 possible		x	x		Faible	Faible
Bruant jaune <i>Emberiza citrinella</i>		LC	Art. 3	VU	NAd	NAd	EN		03 possible			x		Fort	Fort
Bruant zizi <i>Emberiza cirlus</i>		LC	Art. 3	LC		NAd	LC		05 probable	x	x	x		Faible	Faible
Busard des roseaux <i>Circus aeruginosus</i>	A081	LC	Art. 3	NT	NAd	NAd	VU		-				x	Modéré	Faible
Buse variable <i>Buteo buteo</i>		LC	Art. 3	LC	NAd	NAd	LC		02 possible		x	x	x	Faible	Faible
Chardonneret élégant <i>Carduelis carduelis</i>		LC	Art. 3	VU	NAd	NAd	NT		02 possible		x			Fort	Faible
Choucas des tours <i>Corvus monedula</i>		LC	Art. 3	LC	NAd		LC		02 possible		x		x	Faible	Nul
Cigogne blanche <i>Ciconia ciconia</i>	A031	LC	Art. 3	LC	NAd	NAd	LC		02 possible		x			Modéré	Nul
Corbeau freux <i>Corvus frugilegus</i>		VU		LC	LC		LC		-				x	Faible	Faible
Corneille noire <i>Corvus corone</i>		LC		LC	NAd		LC		02 possible		x	x	x	Faible	Faible
Coucou gris <i>Cuculus canorus</i>		LC	Art. 3	LC		DD	LC		02 possible		x			Faible	Faible
Étourneau sansonnet <i>Sturnus vulgaris</i>		LC		LC	LC	NAd	LC		-			x	x	Faible	Faible

Nom commun Nom scientifique	Ann. I DO	LRE	PN	LRF Ni- cheurs	LRF hi- ver- nants	LRF De passage	LRR Ni- cheurs	LRR Hi- ver- nants	Code atlas	Nicheur sur la ZIP	Statut sur le site			Enjeu de conservation	Enjeu dans la ZIP
Mouette rieuse <i>Chroicocephalus ridibun- dus</i>		LC	Art. 3	NT	LC	NAd	LC		-		x	x	x	Modéré	Nul
Pic vert <i>Picus viridis</i>		LC	Art. 3	LC			LC		02 possible		x		x	Faible	Faible
Pie bavarde <i>Pica pica</i>		LC		LC			LC		02 possible		x		x	Faible	Faible
Pigeon ramier <i>Columba palumbus</i>		LC		LC	LC	NAd	LC		03 possible	x	x	x	x	Faible	Faible
Pinson des arbres <i>Fringilla coelebs</i>		LC	Art. 3	LC	NAd	NAd	LC		05 probable	x	x	x	x	Faible	Faible
Pipit des arbres <i>Anthus trivialis</i>		LC	Art. 3	LC		DD	LC		03 possible		x			Faible	Faible
Pipit farlouse <i>Anthus pratensis</i>		LC	Art. 3	VU	DD	NAd	EN		-			x	x	Faible	Faible
Pouillot véloce <i>Phylloscopus collybita</i>			Art. 3	LC	NAd	NAd	LC		03 possible		x	x		Faible	Faible
Roitelet à triple bandeau <i>Regulus ignicapilla</i>		LC	Art. 3	LC	NAd	NAd	LC		-			x		Faible	Faible
Rossignol philomèle <i>Luscinia megarhynchos</i>		LC	Art. 3	LC		NAd	LC		03 possible		x			Faible	Faible
Rougegorge familier <i>Erithacus rubecula</i>		LC	Art. 3	LC	NAd	NAd	LC		05 probable	x	x	x	x	Faible	Faible
Tarier pâtre <i>Saxicola rubicola</i>		LC	Art. 3	NT	NAd	NAd	NT		04- probable	x				Modéré	Modéré
Troglodyte mignon <i>Troglodytes troglodytes</i>		LC	Art. 3	LC	NAd		LC		03 possible	x	x	x	x	Faible	Faible

Localisation des observations d'oiseaux protégés et à enjeu de conservation





Spatialisation des enjeux pour les oiseaux en période de nidification



Spatialisation des enjeux pour les oiseaux en période internuptiale (migration et hiver)



Spatialisation des enjeux pour les mammifères terrestres

Nom commun Nom scientifique	Ann. II DH	LRE	PN	LRF	LRR	Enjeu de conservation	Enjeu dans la ZIP
Blaireau européen <i>Meles meles</i>		LC		LC	LC	Faible	Faible
Chevreuril européen <i>Capreolus capreolus</i>		LC		LC	LC	Faible	Faible
Lièvre d'europe <i>Lepus europaeus</i>		LC		LC	LC	Faible	Faible
Mulot sylvestre <i>Apodemus sylvaticus</i>		LC		LC	LC	Faible	Faible
Sanglier <i>Sus scrofa</i>		LC		LC	LC	Faible	Faible



Potentialités de gîtes à chiroptères



Spatialisation des enjeux pour les chiroptères

Nom commun Nom scientifique	Ann. II DHFF	LRE	PN	LRF	LRR	Enjeu de conservation	Enjeu site	Total de contacts	Part de l'activité (%)
Pipistrelle commune <i>Pipistrellus pipistrellus</i>		LC	Art. 2	NT	NT	Modéré	Modéré	3823	99,03%
Barbastelle d'Europe <i>Barbastella barbastellus</i>	1308	VU	Art. 2	LC	LC	Fort	Modéré	28	0,74%
Grand Murin <i>Myotis myotis</i>	1324	LC	Art. 2	LC	NT	Modéré	Modéré	2	0,06%
Groupe des oreillards <i>Plecotus sp.</i>	-	-	-	-	-	-	-	2	0,06%
Groupe des murins <i>Myotis sp.</i>	-	-	-	-	-	-	-	1	0,04%
Noctule commune <i>Nyctalus noctula</i>		LC	Art. 2	VU	VU	Fort	Modéré	1	0,03%
Pipistrelle de Nathusius <i>Pipistrellus nathusii</i>		LC	Art. 2	NT	VU	Fort	Faible	1	0,03%
Total								3860	100%

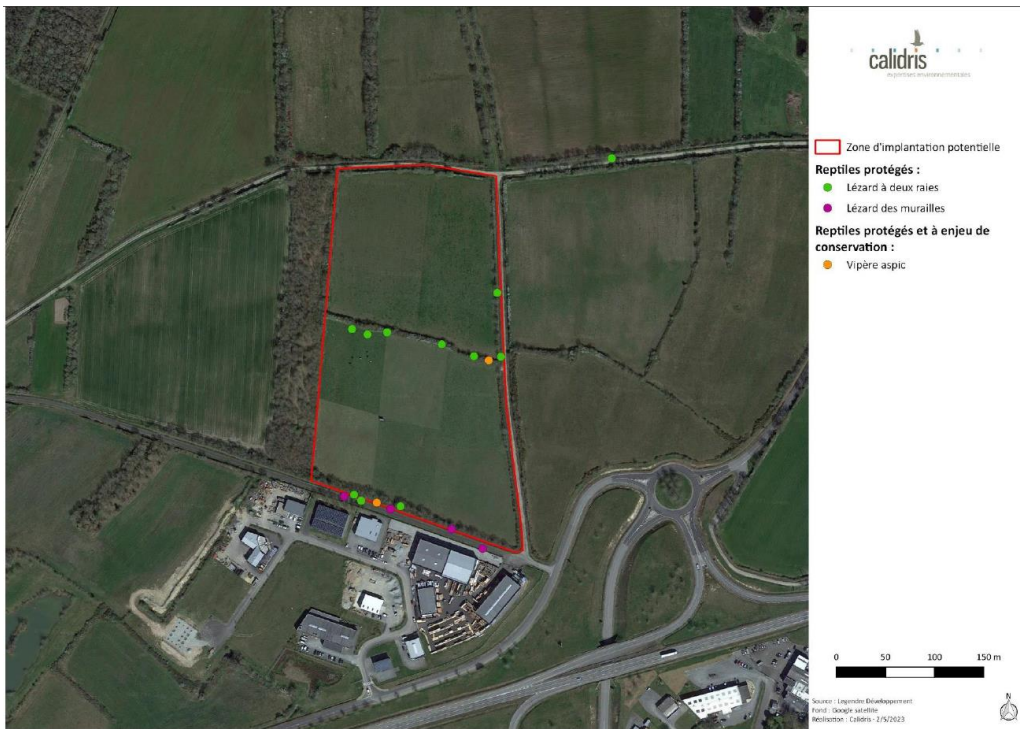


Nom commun Nom scientifique	Ann. II DH	LRE	PN	LRF	LRR	Enjeu de conservation	Enjeu dans la ZIP
Grenouille verte <i>Pelophylax kl. esculentus</i>			Art. 4	NT	NT	Modéré	Faible

Localisation des observations d'amphibiens protégés



Spatialisation des enjeux pour les amphibiens



Localisation des observations de reptiles protégés et à enjeu de conservation

Nom commun Nom scientifique	Ann. II DH	LRE	PN	LRF	LRR	Enjeu de conservation	Enjeu dans la ZIP
Lézard des murailles <i>Podarcis muralis</i>		LC	Art. 2	LC	LC	Faible	Faible
Lézard à deux raies <i>Lacerta bilineata</i>		LC	Art. 2	LC	LC	Faible	Faible
Vipère aspic <i>Vipera aspis</i>		LC	Art. 2	LC	EN	Fort	Fort



Spatialisation des enjeux pour les reptiles

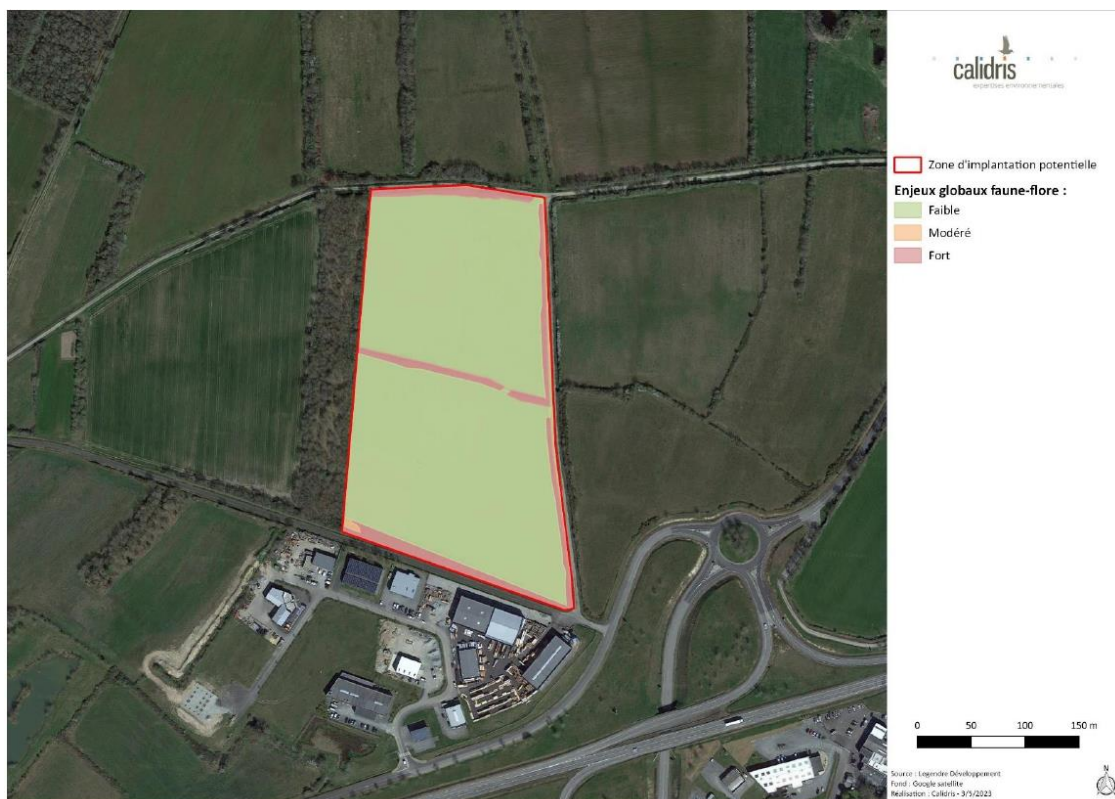


Localisation des observations d'insectes protégés et à enjeu de conservation

Nom commun Nom scientifique	Ann. II DH	LRE	PN	LRF	LRR	Enjeu de conservation	Enjeu dans la ZIP
Aurore <i>Anthocharis cardamines</i>		LC		LC	LC	Faible	Faible
Azuré des Nerpruns <i>Celastrina argiolus</i>		LC		LC	LC	Faible	Faible
Citron <i>Gonepteryx rhamni</i>		LC		LC	LC	Faible	Faible
Grande Tortue <i>Nymphalis polychloros</i>		LC		LC	LC	Faible	Faible
Tircis <i>Pararge aegeria</i>		LC		LC	LC	Faible	Faible
Vulcain <i>Vanessa atalanta</i>		LC		LC	LC	Faible	Faible
Grand Capricorne <i>Cerambyx cerdo</i>	1088	NT	Art. 2			Modéré	Faible



Spatialisation des enjeux pour les insectes



Zones à enjeux relatives à la conservation de la faune et de la flore
sur la zone d'implantation potentielle du projet

Niveau d'enjeu vis-à-vis de la thématique « zones naturelles remarquables »	Incidences probables du projet d'ouverture à l'urbanisation	Niveau d'incidence
Faible	Absence de zones naturelles remarquables dans les alentours directs du site, sans connexions écologiques marquées selon les cartographies du SRCE et du SCOT Pays de Retz. Un lien hydroécologique faible est identifié avec la Vallée du Tenu vis-à-vis du rejet d'effluents ou d'eaux pluviales	Faible
Niveau d'enjeu vis-à-vis de la thématique « biodiversité »	Incidences probables du projet d'ouverture à l'urbanisation	Niveau d'incidence
Faible à fort	Destruction d'individus d'espèces faunistiques protégées et/ou patrimoniales, dégradation d'habitats naturels essentiels à l'accomplissement du cycle biologique des espèces	Fort au niveau des haies, lisière de boisement
	Destruction de zones humides	Modéré au niveau de la mare du site
		Modéré en termes de zones humides

Incidences en termes de consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers

Le projet d'ouverture à l'urbanisation de ce secteur engendre la consommation de 6.2 ha de prairies agricoles intensives et de haies.

Cette consommation d'espace est conforme aux objectifs fixés dans le SCOT Pays de Retz au regard de la consommation de l'espace par rapport aux tendances passées. A noter que le registre parcellaire et les données sur l'agriculture disponible auprès de la Mairie de La Marne n'indiquent pas d'activité agricole au droit de la zone d'étude.

Niveau d'enjeu vis-à-vis de la thématique	Incidences probables du projet d'ouverture à l'urbanisation	Niveau d'incidence
Moyen à fort	Respect des objectifs de consommation d'ENAF prévus au PLU en conformité avec le SCOT, notamment vis-à-vis du développement des zones d'activités du territoire. Consommation d'uniquement 19% de la surface de la zone 2AU du Grand Moulin pour respecter un échelonnage dans le temps.	Faible

➔ Se reporter au paragraphe 1.7 « Rappel des objectifs de réduction de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers ».

Incidences sur les zones humides

Le secteur pour lequel il est demandé une ouverture à l'urbanisation n'est pas concerné par des zones humides pré-localisées par la DREAL Pays de la Loire ou au PLU de La Marne. Les cartographies prédictives de zones humides et milieux humides probables, ainsi que les cartographies du SDAGE Loire-Bretagne, précisent que la partie Nord du site (la pente du site est orientée vers le Nord) est potentiellement humide.

Au titre du SAGE Estuaire de la Loire, le site est localisé hors Zone humide stratégique pour la gestion de l'eau et en-dehors d'une tête de bassin versant (concepts qui seront officialisés dans le cadre de la révision du SAGE). En l'occurrence le site est principalement situé sur le bassin versant de la masse d'eau « Le ruisseau des Fontenelles et ses affluents depuis la source jusqu'à la confluence avec le Tenu » (FRGR2079).

Toutefois, dans le cadre de l'expertise écologique Calidris, une zone humide pédologique d'environ 4 530 m² a été détectée dans l'angle Nord-Est du site.



En reprenant les critères d'évaluation de la Méthode nationale d'évaluation des fonctionnalités des zones humides, cette dernière présente un enjeu modéré en raison des considérations suivantes :

- un couvert végétal du sol faiblement développé et peu pérenne en fonction de l'activité agricole
- une emprise réduite ainsi qu'une zone contributive réduite (la route présente au Sud du site constituant la ligne de crête topographique faisant partage des eaux entre les bassins versants du ruisseau des Fontenelles au Nord et le Tenu au Sud)
- un caractère relativement anthropique lié à l'usage agricole intensif
- sa distance par rapport au ruisseau des Fontenelles
- un drainage limité mais existant considérant la présence de fossés au Nord et à l'Est, en limites de site

En l'état ses fonctionnalités hydrologiques et biogéochimiques sont donc relativement faibles.

Toutefois, vis-à-vis de l'accomplissement du cycle de vie des espèces, bien que les habitats naturels associés ne révèlent pas d'enjeu notable, des espèces de reptiles et amphibiens, et peut-être certains oiseaux sont susceptibles de fréquenter ce milieu, notamment la Vipère aspic.

Niveau d'enjeu vis-à-vis de la thématique	Incidences probables du projet d'ouverture à l'urbanisation	Niveau d'incidence
Moyen	Risque de destruction de zones humides par remblaiement drainage, mise en eau ou par coupure d'alimentation en eau Risque de pollution de la zone humide	Modéré

Incidences vis-à-vis de l'eau potable

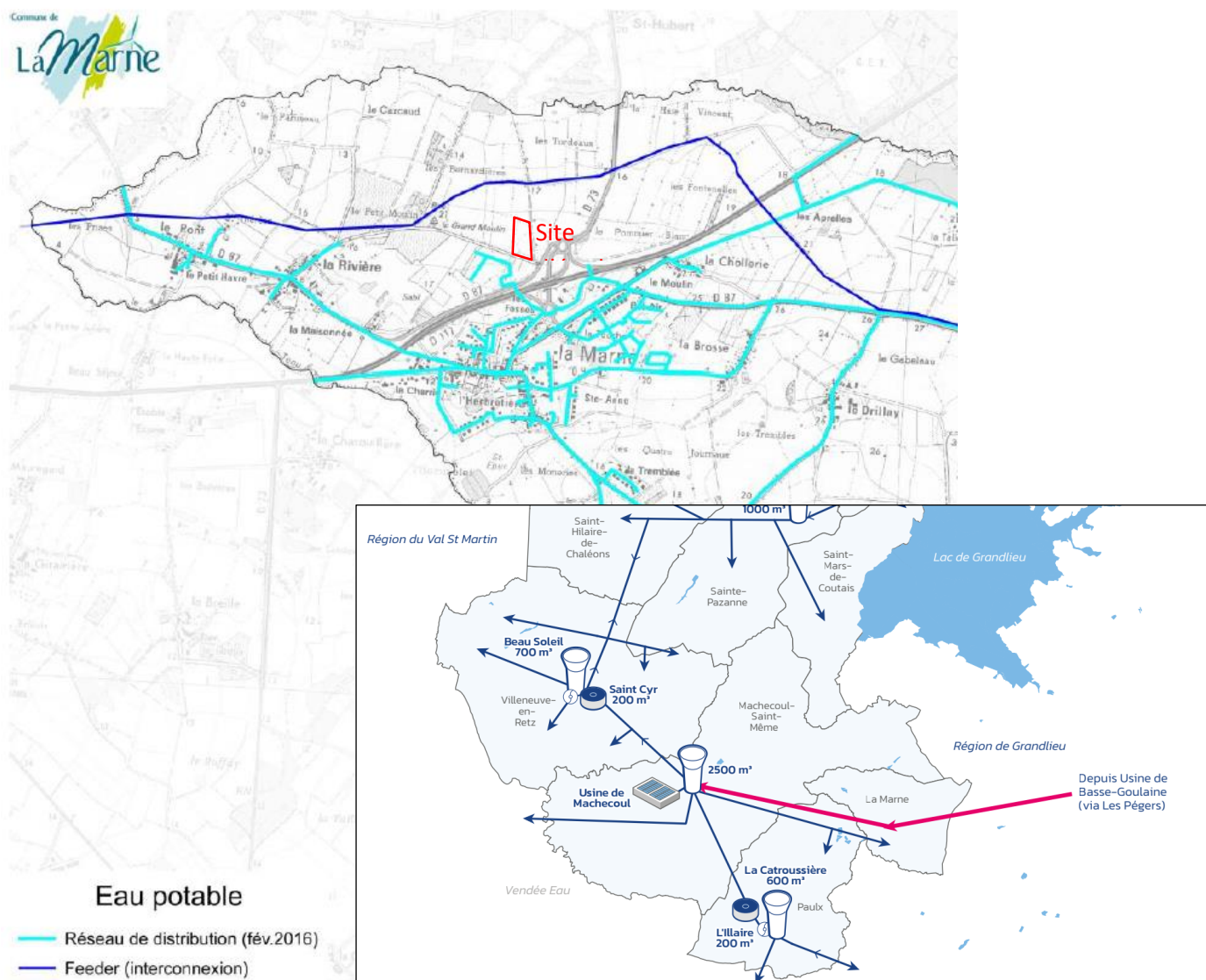
La distribution publique de l'eau potable est assurée par le SIAEP du Pays de Retz-Unité de Machecoul, et gérée par un prestataire dans le cadre d'une délégation de service public, qui s'occupe du fonctionnement, de la surveillance et de l'entretien des ouvrages du réseau. Elle se charge aussi de la mise en service des branchements des particuliers.

Les nappes exploitables sur le département de la Loire-Atlantique sont peu nombreuses et situées essentiellement dans les formations sédimentaires sableuses ou calcaires. La Marne n'est concernée par aucune nappe ou captage destiné à l'alimentation en eau potable.

Le secteur d'étude n'est pas positionné au sein d'un périmètre de captage AEP. Il ne fait pas partie non plus d'une Aire d'alimentation de captage à ce jour. D'une manière plus générale, la nappe d'eaux souterraines dans le secteur (masse d'eau souterraine (bassin versant de l'Estuaire de la Loire – FRGG022) ne présente pas d'usages sensibles, ces derniers étant propres à l'agriculture.

L'eau distribuée à La Marne provient de l'usine de Basse-Goulaine et de trois puits ou forages situés à l'Ouest de Machecoul.

Un feeder, conduite d'eau potable de 300 mm de diamètre traverse le territoire communal. Sa présence conditionne trois types de précautions : inconstructibilité au-dessus de la conduite ; dégagements inconstructibles de 5 m de part et d'autre ; choix d'essences végétales à racines peu profondes pour éviter de détériorer la canalisation.



La Marne est alimentée par le biais du réseau de distribution d'eau potable. Un réservoir d'eau potable est situé au village du Breuil, au Nord-Est de la commune. Datant de 1960, il a été réhabilité en 2016.

Selon le rapport d'activité Atlantic'Eau de 2021, sur le Pays de Retz, 20 235 abonnés sont recensés. 47 433 habitants sont desservis par l'usine de Basse-Goulaine. La Marne compte en 2021, 694 abonnés pour 1 628 habitants, correspondant à une consommation annuelle totale d'environ 62 000 m³. 75.5% de la consommation à l'échelle des abonnés d'Atlantic'Eau est attribuée aux consommations domestiques.

L'usine de Basse Goulaine dispose d'une capacité nominale de 72 000 m³/j.

Le captage de Machecoul dispose d'une capacité nominale de 1 900 m³/j.

Le projet d'ouverture à l'urbanisation correspond au souhait de permettre l'implantation d'une entreprise de logistique sur la zone du Grand Moulin. Les projections et discussions avec l'entreprise intéressée permettent de conclure que cette dernière totalisera environ 90 emplois (65 en ateliers et 25 en administratif/bureaux).

Nombre d'employés	Ratio pris en compte	Consommation en eau journalière
65 en atelier, usine	1 emploi = 0.5 EH	32.5 EH, soit 3.9 m3/jour
25 en bureaux	1 emploi = 1/3 EH	8.25 EH, soit 0.99 m3/jour
100 emplois		40.75 EH soit 1785 m3/an, ou 4.89 m3/jour

En considérant un volume journalier de 120 L/jour/EH, cette augmentation de consommation en eau potable représente une augmentation insignifiante de la capacité nominale de l'usine de Basse Goulaine la consommation des abonnés de La Marne. L'impact sur les sources d'approvisionnement en eau potable est donc faible. Un repiquage sur le réseau AEP de la partie de la ZAC aménagée au Sud sera à prévoir, ainsi que les dispositions nécessaires à la défense incendie conformément aux règles en vigueur et aux préconisations du SDIS.

Bien que des études soient menées pour essayer d'anticiper les conséquences du changement climatique et des épisodes de sécheresse (sans compter les risques de pollution des eaux brutes) sur la production d'eau potable au niveau de l'usine de Basse-Goulaine, les « arrêtés sécheresse » pris sur l'ensemble du territoire national montrent la vulnérabilité vis-à-vis de l'approvisionnement en périodes de crise.

Niveau d'enjeu vis-à-vis de la thématique	Incidences probables du projet d'ouverture à l'urbanisation	Niveau d'incidence
Moyen à fort en cas d'épisodes de sécheresse	Augmentation très faible de la consommation domestique en eau potable sur le territoire de La Marne, hors industries	Faible

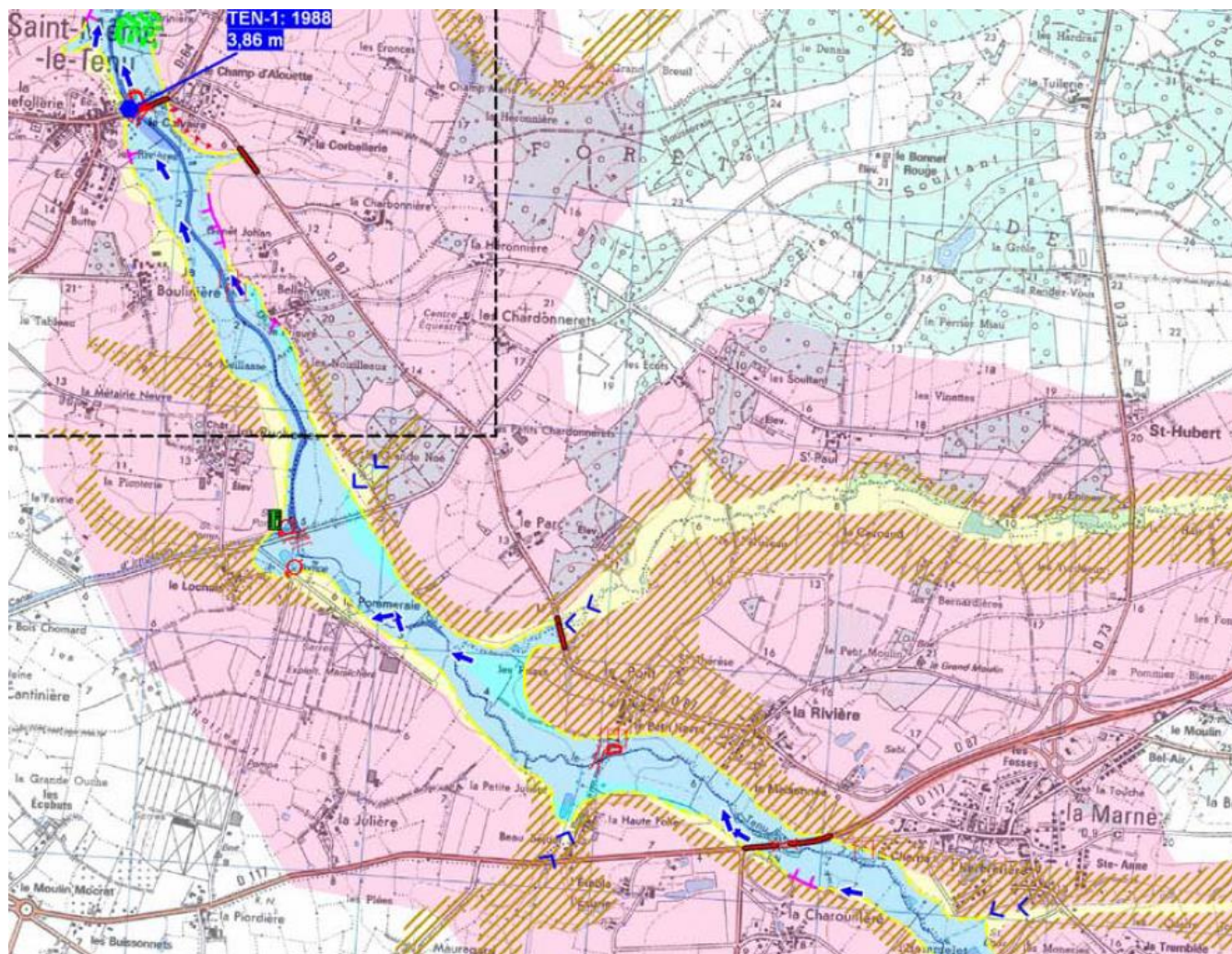
Incidences vis-à-vis des eaux pluviales

Aucun zonage d'assainissement pluvial n'est en vigueur sur le territoire de La Marne ou de la Communauté de communes à ce jour. Les règles de gestion des eaux pluviales sont donc stipulées par le SDAGE Loire-Bretagne et le SAGE Estuaire de la Loire et classiquement reprises dans le PLU.

Concernant la gestion des eaux pluviales dans le cadre de projets générant une imperméabilisation des sols, il est donc d'usage sur le territoire de retenir une pluie de période de retour avec un débit de fuite de 3 L/s/ha. L'infiltration des eaux pluviales doit cependant être recherchée de manière prioritaire.

À noter que la commune de La Marne est intégrée dans l'Atlas des zones inondables du Tenu (AZI Grandlieu). En particulier, le secteur d'étude est positionné sur le versant des zones inondables à environ 2.2 km à l'Est des zones inondables connues du Tenu.

Considérant que les terrains de La Marne ne sont pas très perméables en raison de leur contexte géologique, et considérant la régression du maillage bocager sur le territoire dans le temps passé, le risque d'aggravation des risques d'inondation par ruissellements non maîtrisés des eaux pluviales est donc réel.



Le projet d'ouverture à l'urbanisation du secteur d'étude correspond à une procédure qui doit permettre à une entreprise de logistique de s'implanter. Selon les besoins de cette entreprise, les surfaces imperméabilisées ou semi-imperméabilisées suivantes sont nécessaires :

- 26 000 m² de toitures pour le bâtiment
- 120 places de stationnement pour les véhicules légers et 7 places poids-lourds
- Des voiries de circulation internes notamment pour des poids-lourds

Une imperméabilisation d'environ 3.7 ha est donc prévisible, dont les conséquences sur les eaux pluviales seront les suivantes si aucune mesure spécifique n'est prise :

- Augmentation importante des débits de pointe pour l'ensemble des périodes de retour considérées
- Augmentation du risque d'inondation en aval hydraulique
- Augmentation du transfert de pollutions chroniques des eaux pluviales urbaines (MES, DCO, DBO5, métaux) vers les milieux naturels aquatiques, dont les zones humides
- Augmentation du risque de pollution accidentelle des eaux superficielles (hydrocarbures, produits chimiques de type biocides pour le traitement des surfaces).

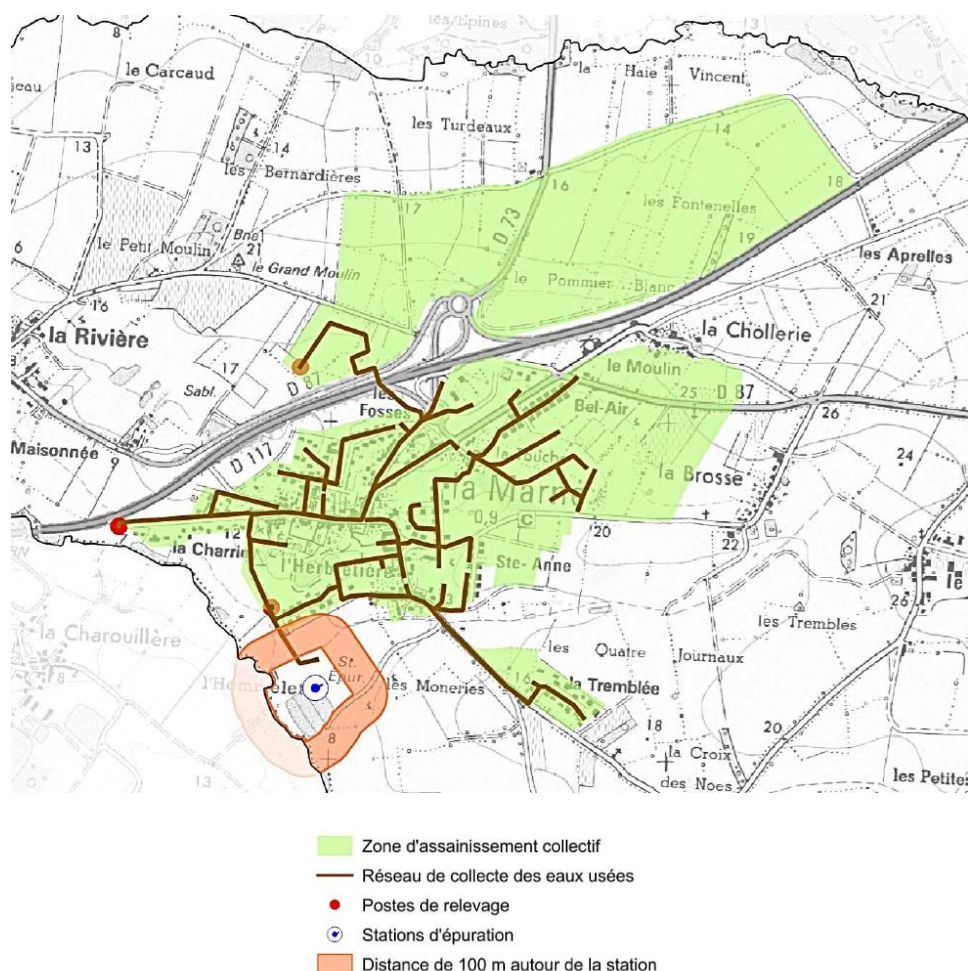
Niveau d'enjeu vis-à-vis de la thématique	Incidences probables du projet d'ouverture à l'urbanisation	Niveau d'incidence
Modéré car le risque d'inondation en aval est assez éloigné	Création de presque 60% de surfaces imperméables ou partiellement perméables sur un terrain non imperméabilisé à l'état actuel, en amont éloigné des zones inondables du Tenu	Fort

Incidences vis-à-vis de l'assainissement

La commune de La Marne dispose d'un zonage d'assainissement dont le plan est consigné dans les annexes sanitaires du PLU. La zone de projet est comprise au sein de l'enveloppe desservie par l'assainissement collectif.

Un réseau EU existe au sein de la partie de la ZAC du Grand Moulin déjà aménagée au Sud. Ce réseau EU de la partie déjà aménagée est repris par un poste de refoulement qui remonte les EU vers la station d'épuration communale « L'Herbretière ».

Cet équipement collectif fonctionne en lagunage naturel avec une capacité nominale de 1 300 EH. Selon les données du portail ministériel sur l'assainissement des communes, en 2021, la charge d'effluents entrante était de 865 EH. Depuis 2018 au moins, la station respecte les objectifs en termes de conformités des équipements et des performances épuratoires, le rejet s'effectuant dans le Tenu.



Extrait de la cartographie du plan de zonage assainissement (source : PLU de La Marne)

Le projet va générer un nombre d'équivalent habitant de 40.75 EH selon l'évaluation réalisée concernant les perspectives en termes de consommations d'eau potable (cf. tableau paragraphe 2.1.5). Selon un volume journalier d'effluents domestiques produits de 120 L/EH, l'ouverture à l'urbanisation de la zone pour l'implantation de l'entreprise de logistique produira une charge d'effluents supplémentaire de 4.89 m3/jour.

Ces effluents devront être pris en charge par un réseau EU neuf créé en raccordement sur le réseau EU existant plus au Sud. Dans cet objectif, **il convient de prévoir de vérifier la capacité du poste de relevage existant par rapport à cette charge d'effluents supplémentaire.**

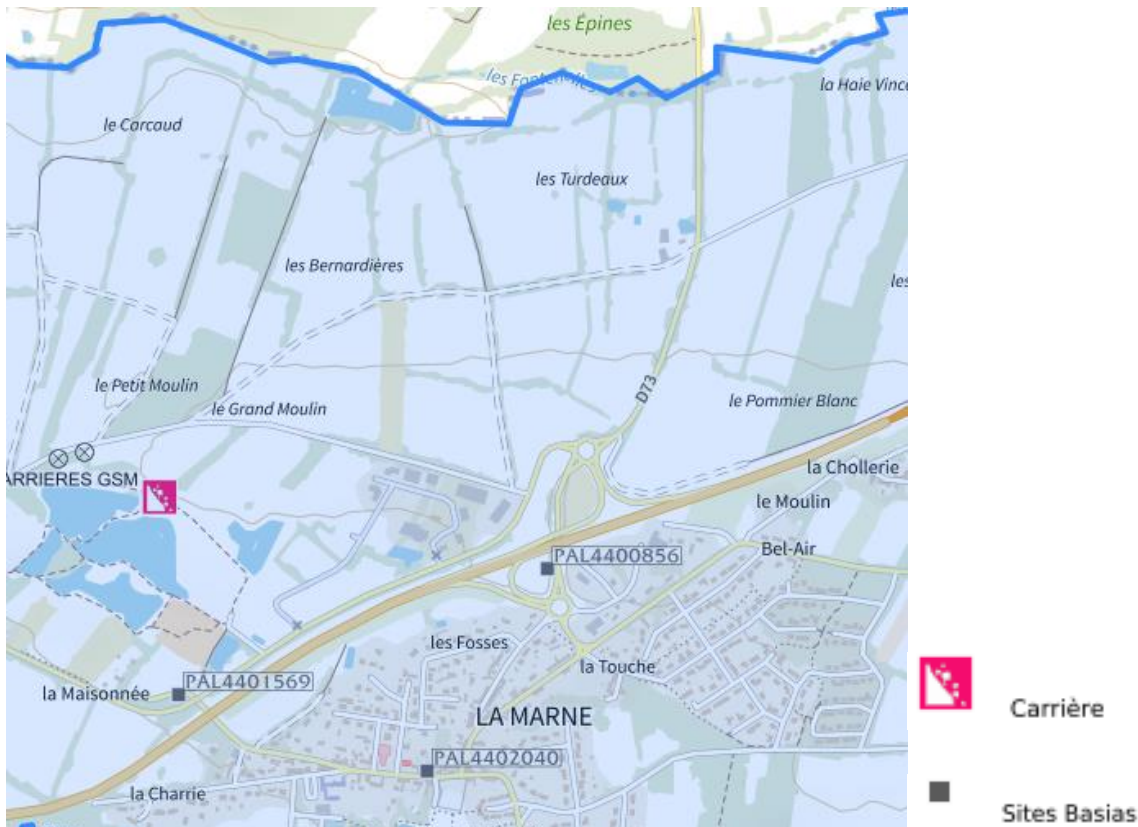
En termes de capacité de la station d'épuration, celle-ci est tout à fait apte à gérer cette hausse de charge en entrée, puisqu'elle dispose d'une capacité résiduelle d'environ 435 EH.

Niveau d'enjeu vis-à-vis de la thématique	Incidences probables du projet d'ouverture à l'urbanisation	Niveau d'incidence
Faible à moyen vis-à-vis du raccordement sur le réseau EU existant et le poste de relevage de la ZAC	Hausse modérée de la charge entrante en station d'épuration communale	Faible

Incidences vis-à-vis des sites et sols pollués

La zone pour laquelle l'ouverture à l'urbanisation est demandée n'est pas localisée au droit de sites pollués ou potentiellement pollués selon les informations fournies par les bases de données BASOL et BASIAS. L'historique des usages agricoles du site ne permet pas de supposer la potentialité de sources de pollution en son sein. Aucune servitude liée à des pollution n'est signalée au droit ou à proximité du site.

Par ailleurs, seule l'ICPE soumise à autorisation relative à la carrière GSM du Fief du Grand Moulin (numéro d'établissement 0006301631) est recensée dans les abords du site, à environ 450 m au Sud-Ouest. Cette installation est en fin d'exploitation, non SEVESO.



Positionnement du site vis-à-vis des ICPE et sites et sols pollués ou potentiellement pollués

Par ailleurs, il convient de préciser que le projet correspond à l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AU du Grand Moulin pour permettre l'installation d'une entreprise de logistique non ICPE. Ce projet ne concerne donc pas de carrières ou d'établissement de traitement de déchets.

Niveau d'enjeu vis-à-vis de la thématique	Incidences probables du projet d'ouverture à l'urbanisation	Niveau d'incidence
Faible	Pas d'incidence	Faible

Incidences vis-à-vis des déchets

Le PLPD de la Communauté de communes Sud Retz Atlantique propose un programme d'actions sur 6 ans visant à réduire la production de déchets de 86 kg/hab./an en 2025 par rapport à 2017, autour de quatre thématiques, définies à partir d'un état des lieux du territoire :

- Allonger la durée de vie par le réemploi, la réparation, le détournement
- Consommer responsable et être exemplaire dans les collectivités
- Réduire, trier et valoriser les bios déchets
- Gérer les déchets d'activité économique vers une dynamique d'économie circulaire

Il a été adopté lors de la séance du Conseil communautaire du 03 avril 2019.

4 déchetteries sont implantées sur le territoire de la CCRSA, soit un taux d'équipement de 1 déchèterie pour 7 400 habitants, avec un accès pour l'utilisateur en moins de 15 min. Les professionnels y ont accès sous conditions.



Localisation des déchetteries sur le territoire de la CCRSA

Le projet d'ouverture à l'urbanisation va induire la génération de déchets caractéristiques du secteur de la logistique, essentiellement du carton et du plastique. Depuis le 10 mars 2016, le décret n°2016-288 oblige le tri et la valorisation de 5 flux de déchets spécifiques, pour éviter notamment l'incinération ou l'enfouissement de déchets nocifs pour l'environnement. Le décret relatif à la gestion des 5 flux de déchets pousse les entreprises à prendre en charge le traitement des déchets de manière rationnelle.

Il spécifie que l'Entreprise est responsable de collecter séparément les uns des autres 5 flux de déchets différents :

- Le papier et le carton
- Le métal
- Le plastique
- Le verre
- Le bois

L'objectif est la valorisation d'autant de déchets que possible. Car, une fois que le prestataire chargé de la collecte sélective de ces différents flux a enlevé les déchets, il les amène à un centre de valorisation, où ils peuvent ensuite être transformés en produits recyclés, en compost, ou encore en énergie.

L'Entreprise assurera la collecte, le tri et la valorisation de ses déchets via les services de la CCRSA ou avec un prestataire spécialisé.

Niveau d'enjeu vis-à-vis de la thématique	Incidences probables du projet d'ouverture à l'urbanisation	Niveau d'incidence
Faible	Génération de déchets issus de l'activité logistique (cartons, plastiques) et déchets domestiques sur la base du ratio actuel de 195 kg/habitant/an, soit 7.9 tonnes d'ordures ménagères annuelles dans le cadre du projet (40.75 EH)	Faible

Incidences vis-à-vis des risques et nuisances

Vis-à-vis des risques, la zone d'étude présente les caractéristiques suivantes :

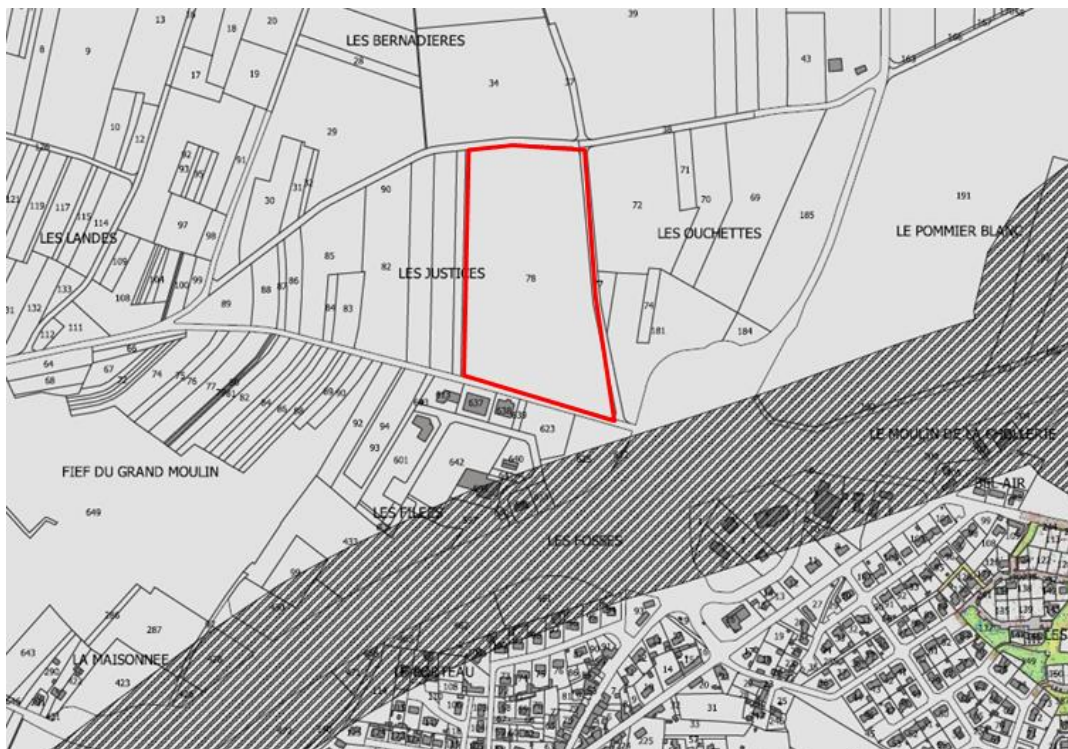
Nature du risque naturels ou technologique	Niveau de risque au droit de la zone d'étude
Aléa retrait-gonflement des argiles	Faible
Cavités	Absence
Inondation par débordement de cours d'eau	Hors territoire à risque important d'inondation – Hors PPRI – Hors PPRL Absence de risque
Inondation par remontée de nappe	Absence de risque Entité hydrogéologique imperméable à l'affleurement
Inondation par ruissellement pluvial	Absence de risque au droit du site mais zones inondables du Tenu à environ 2 km à l'Ouest
Risques technologiques	Absence de PPRT
Radon	Fort – Catégorie 3
Canalisations de transport de matières dangereuses	Absence de risque ou servitude
Séisme	Zone de sismicité 3 (modérée)
Feu de forêt	Absence de risque
Mouvements de terre	Absence de risque
Eolien	Eloignement d'au moins 2 km du parc éolien de La Marne

Le projet d'ouverture à l'urbanisation induit en revanche les risques suivants :

- Augmentation des débits de ruissellements d'eaux pluviales vers les exutoires due à l'augmentation importante de l'imperméabilisation des sols, générant par conséquent une aggravation du risque d'inondation par débordement de cours d'eau au niveau des zones inondables du Tenu
- Risque d'incendie soumis à la prise en compte de la réglementation en vigueur pour le type et le volume de l'activité

Vis-à-vis des nuisances, la zone d'étude présente les caractéristiques suivantes :

Nature de la nuisance	Niveau d'exposition au droit de la zone d'étude
Bruit	La RD 117 est considérée comme une infrastructure terrestre bruyante de catégorie 3 instaurant un fuseau affecté par le bruit de 100 m de part et d'autre de la route. La zone d'étude n'est pas comprise dans ce fuseau, bien que relativement proche (moins de 50 m). Les entreprises déjà implantées au Sud de la zone d'étude peuvent générer des bruits en journée dus à leur activité (menuiserie) ; toutefois ces activités sont soumises au respect des règles de gestion des bruits de voisinage.
Odeurs	Aucun
Pollution des sols	Aucun
Ondes magnétiques	Aucun
Ilot de chaleur urbain	Aucun



Cartographie du fuseau de bruit de part et d'autre de la RD 117 dans le secteur d'étude

Le projet d'ouverture à l'urbanisation est susceptible d'engendrer des nuisances :

- Augmentation du trafic de poids-lourds : Le site sera en fonctionnement la semaine de 7h le matin à 20h le soir. A terme, un flux de 80 poids lourds/jour en moyenne est attendu. Un portail coulissant permettra de sécuriser le site en dehors des horaires d'ouverture. Un parking véhicules légers de 120 emplacements permettra à l'ensemble des employés du site de se stationner sur la parcelle.
→ **Aucun secteur d'habitation ne sera exposé à cette nuisance acoustique**
- L'artificialisation des sols induira une augmentation du niveau de chaleur au droit du site, pouvant créer une nuisance pour le personnel de l'entreprise, mais n'exposant pas la population de La Marne.

Niveau d'enjeu vis-à-vis de la thématique	Incidences probables du projet d'ouverture à l'urbanisation	Niveau d'incidence
Faible	Augmentation du risque d'inondation et en aval et création d'îlot de chaleur du fait de l'augmentation de l'imperméabilisation des sols Augmentation du trafic routier de poids lourds notamment	Faible vis-à-vis de l'augmentation du trafic routier Moyen vis-à-vis du risque d'inondation en aval de la zone d'étude

Incidences vis-à-vis de l'air, de l'énergie et du climat

Le PCAET de la Communauté de communes Sud Retz Atlantique a été définitivement adopté mi-décembre 2019. Le PCAET vise en tout premier lieu à améliorer la qualité de l'air, réduire la consommation énergétique et les émissions de gaz à effet de serre (GES), développer les énergies renouvelables et favoriser l'adaptation au changement climatique.



Synthèse de la stratégie adoptée dans le cadre du PCAET Sud Pays de Retz

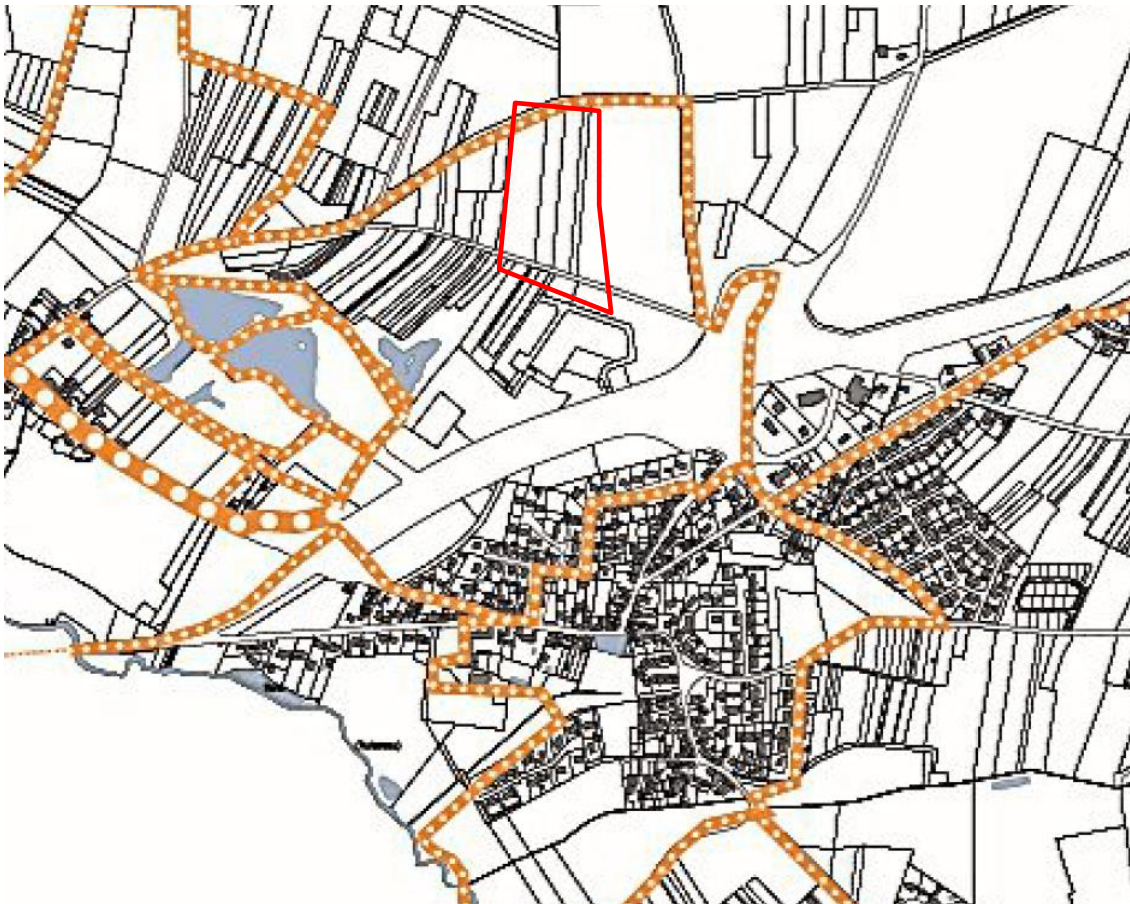
Aucune donnée n'est disponible quant à la qualité de l'air aux abords de la RD 117. Cependant celle-ci est dans un tissu très ouvert et le risque de concentrations des GES à ses abords n'est pas considéré comme notable.

Le projet d'ouverture à l'urbanisation pour l'implantation d'une entreprise de logistique va engendrer :

- Des émissions de CO2 du fait de la circulation de poids-lourds (80 PL/jour en moyenne) et des voitures du personnel (90 emplois sur le site, parking de 120 unités VL)
- Des émissions de GES dues au chauffage des bureaux et ateliers
- Des consommations d'énergies fossiles pour les besoins en éclairage, électricité en général, chauffage des locaux
- La création d'un îlot de chaleur localisé en raison de la forte proportion de surfaces imperméabilisées

En revanche, le projet n'aura pas d'incidences sur la dispersion ou la concentration de polluants atmosphériques. Par ailleurs, la zone n'est située à proximité d'aucun établissement sensible et/ou accueillant du public. La zone d'étude sur la ZAC de Grand Moulin est à l'écart des zones habitées de La Marne donc n'exposera pas la population à d'éventuelles émissions au cours de l'activité.

Enfin, le secteur est desservi par des continuités douces qui permettent d'envisager un recours aux modes de déplacement non motorisés entre le centre-bourg de La Marne et la zone d'étude.



Cartographie des continuités douces sur La Marne (source : PLU)

Niveau d'enjeu vis-à-vis de la thématique	Incidences probables du projet d'ouverture à l'urbanisation	Niveau d'incidence
Fort dans un contexte de changement climatique	Augmentation des émissions de GES/CO2 sur le territoire, mais à l'écart des zones d'habitation Augmentation des consommations d'énergies fossiles	Modéré du fait de la situation du projet à l'écart des zones sensibles (zones habitées, établissements sensibles, zones de concentration de pollutions atmosphériques)

7.2 Synthèse des effets notables probables sur l'environnement

Thématique	Niveau d'incidence du projet	Détail	Appelle des mesures ERC ?
Zones naturelles remarquables et continuités écologiques	Faible	Absence de zones naturelles remarquables dans les alentours directs du site, sans connexions écologiques marquées selon les cartographies du SRCE et du SCOT Pays de Retz. Un lien hydroécologique faible est identifié avec la Vallée du Tenu vis-à-vis du rejet d'effluents ou d'eaux pluviales	Non
Biodiversité	Modéré à fort	Destruction d'individus d'espèces faunistiques protégées et/ou patrimoniales, dégradation d'habitats naturels essentiels à l'accomplissement du cycle biologique des espèces Destruction de zones humides	Oui
Consommation d'ENAF	Faible	Respect des objectifs de consommation d'ENAF prévus au PLU en conformité avec le SCOT, notamment vis-à-vis du développement des zones d'activités du territoire. Consommation d'uniquement 19% de la surface de la zone 2AU du Grand Moulin pour respecter un échelonnage dans le temps. préservation totale de la zone humide, et d'une maximisation de la surface construite par rapport à la surface de parcelle « exploitable » (bâti > 50%).	Non
Zones humides	Modéré	Risque de destruction de zones humides par remblaiement drainage, mise en eau ou par coupure d'alimentation en eau Risque de pollution de la zone humide	Oui
Eau potable	Faible	Augmentation très faible de la consommation domestique en eau potable sur le territoire de La Marne, hors industries	Oui par souci d'effort collectif

Eaux pluviales	Fort	Création de presque 60% de surfaces imperméables ou partiellement perméables sur un terrain non imperméabilisé à l'état actuel, en amont éloigné des zones inondables du Tenu	Oui
Assainissement	Faible	Hausse faible de la charge entrante en station d'épuration communale au regard des capacités résiduelles de l'équipement public	Non
Paysage et patrimoine	Modéré	Visibilité depuis la RD 117 et l'entrée de bourg Nord depuis la RD 117	Oui
Sites et sols pollués	Faible	-	Non
Déchets	Faible	Génération de déchets issus de l'activité logistique (cartons, plastiques) et déchets domestiques sur la base du ratio actuel de 195 kg/habitant/an, soit 7.9 tonnes d'ordures ménagères annuelles dans le cadre du projet (40.75 EH)	Oui
Risques et nuisances	Faible vis-à-vis de l'augmentation du trafic routier Moyen vis-à-vis du risque d'inondation en aval de la zone d'étude	Augmentation du risque d'inondation et en aval et création d'ilot de chaleur du fait de l'augmentation de l'imperméabilisation des sols Augmentation du trafic routier de poids lourds notamment	Oui
Air, énergie, climat	Modéré du fait de la situation du projet à l'écart des zones sensibles (zones habitées, établissements sensibles, zones de concentration de pollutions atmosphériques)	Augmentation des émissions de GES/CO2 sur le territoire, mais à l'écart des zones d'habitation Augmentation des consommations d'énergies fossiles	Oui

Vis-à-vis de l'analyse des incidences du projet d'ouverture à l'urbanisation pour l'implantation d'une entreprise de logistique, des mesures d'évitement, de réduction voire de compensation doivent être prises en considération et intégrées dans l'OAP Grand Moulin et la notice de modification du PLU.

7.3 Mesures d'évitement, de réduction et de compensation

Mesures d'évitement et de réduction

THÉMATIQUE	MESURE D'ÉVITEMENT	MESURE DE RÉDUCTION	INCIDENCES RÉSIDUELLES
BIODIVERSITÉ	Maintien du réseau bocager périphérique du site – Classement en bocage à maintenir voire mettre en valeur	Réalisation des travaux de défrichement aux périodes les moins sensibles pour les espèces cibles (octobre-novembre)	Destruction de 171 ml de haie arbustive haute au centre du site, habitat favorable à l'avifaune nicheuse, à l'herpétofaune, aux chiroptères au titre des corridors de chasse et transit.
	Maintien de la mare et isolement du site par rapport aux migrations d'amphibiens potentiellement présents dans la mare	Optimisation du dimensionnement des bâtiments et des zones de circulation/stationnement aux stricts besoins du projet (<i>cf. note d'information en Annexe 4</i>)	
	Evitement et protection de la zone humide – Classement au titre des zones humides dans le PLU + maintien de son alimentation en eau	Ouverture localisée au sein des haies dans l'angle Sud-Est du site, ancien accès agricole au site – Imposition d'un unique accès au site dans l'OAP	
	Conservation du linéaire de fossés en périphérie du site, excepté au droit de l'accès du site	Recul des bâtiments d'au moins 15 m par rapport aux haies et boisements maintenus	
	Absence d'accès au site par le Nord ou par le chemin communal en limite Est	Recul des zones de circulation courante par rapport aux lisières boisées et aux haies maintenues pour réduire le risque de collision/écrasement	
	Absence d'accès au site par le Sud depuis la route existante	Adaptation de l'éclairage en entrée de site, sur les parkings et en façades Sud et Est du bâtiment (arrêt nocturne idéal, sinon détecteurs de présence, modes d'éclairage adapté à la faune active de nuit)	
	Absence d'éclairage permanent de nuit côté boisement et façade Sud		
	Absence d'activité nocturne (20h – 7 h)	Maintien d'une bande sans activité d'au moins 80 m en partie Nord du site, secteur au contact avec les zones naturelles humides en aval	
	Adaptation des travaux au cycle de vie des espèces faunistiques protégées en présence sur le site	Clôture du site pour interdire le passage de la petite faune	

	Interdiction d'usage de phytosanitaires, fongicides et autres biocides sur l'ensemble du site	vers les zones actives du site (zones de circulation de véhicules) Assurer une gestion différenciée des espaces verts de type prairies fleuries par fauche tardive annuelle ou bisannuelle et ramassage des résidus de coupe	
ZONES HUMIDES	Maintien et protection de la zone humide – Classement au titre des zones humides dans le PLU + maintien de son alimentation en eau	Tamponnement et pré-traitement des eaux pluviales du projet avant rejet vers la zone humide	Faibles par modification mineure de l'alimentation hydrique de la zone humide

THÉMATIQUE	MESURE D'ÉVITEMENT	MESURE DE RÉDUCTION	INCIDENCES RÉSIDUELLES
EAU POTABLE	-	Optimisation de la récupération des eaux pluviales des toitures pour réutilisation dans le cadre de l'alimentation de WC, arrosage des plantations (cuve de récupération avec une autonomie de 25 jours) Mise en place d'équipements hydro-économes	Faible
EAUX PLUVIALES	Optimisation du dimensionnement surfacique des bâtiments et des zones de circulation/stationnement aux stricts besoins du projet Mise en place d'ouvrages permettant d'éviter les rejets d'eaux pluviales polluées par accident Interdiction d'usage de phytosanitaires, fongicides et autres biocides sur l'ensemble du site	Optimisation de la récupération des eaux pluviales des toitures pour réutilisation dans le cadre de l'alimentation de WC, arrosage des plantations Mise en œuvre imposée des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales Promotion de l'infiltration à la source des petites pluies et viser un abattement d'au moins 90% des MES contenues dans les eaux pluviales avant leur rejet vers la zone humide	Faible

Conservation du linéaire
de fossés en périphérie
du site, excepté au droit
de l'accès du site

Régulation des débits de
rejets d'eaux pluviales à 3
L/s/ha maximum pour une
pluie de période de retour 20
ans

Non aggravation des débits
de pointe du site dans son
état initial pour des pluies de
période de retour supérieure
à 20 ans

Optimisation des surfaces
perméables en pleine terre et
des surfaces semi-
perméables (zones de
stationnement, voie de
circulation exceptionnelle)

Limitation au maximum des
réseaux de collecte et
transport EP en enterré au
profit de la collecte à la
source au sein d'ouvrage
végétalisés

Mise en place d'équipements
spéciaux de lutte contre les
pollutions (par hydrocarbures
notamment) en fonction de
l'activité pratiquée

Sécurisation des accès au site
pour éviter les risques
d'accidents de véhicules

THÉMATIQUE	MESURE D'ÉVITEMENT	MESURE DE RÉDUCTION	INCIDENCES RÉSIDUELLES
PAYSAGE ET PATRIMOINE	Préservation intégrale de la zone boisée à l'ouest du projet	Maintien du réseau bocager périphérique du site – Classement en bocage à maintenir voire mettre en valeur Optimisation du dimensionnement des bâtiments et des zones de circulation/stationnement aux stricts besoins du projet Limitation de la hauteur des bâtiments aux stricts besoins du projet	Faible malgré une visibilité persistante du site du fait d'un faible développement actuel de la haie arbustive en limite Est
DÉCHETS	-	Assurer la collecte, le tri et la promotion des filières de valorisation des déchets en concertation avec la CCRSA Consommer responsable et être exemplaire en termes de sensibilisation/communication Gérer les déchets d'activité vers une dynamique d'économie circulaire Favoriser le compostage au droit du site Réutiliser les produits de gestion des espaces verts sur site (compostage, mise en paillage, réduction des opérations de fauche et tailles)	Faible
RISQUES ET NUISANCES	-	Régulation des débits de rejets d'eaux pluviales à 3 L/s/ha maximum pour une pluie de période de retour 20 ans Non aggravation des débits de pointe du site dans son état initial pour des pluies de période de retour supérieure à	Faible

	20 ans Limitation des vitesses de circulation sur site et aux abords de l'accès au site Défense incendie conforme et accessibilité aux services de secours Eloignement des bâtiments par rapport au boisement à l'ouest et aux haies périphériques maintenues Sécuriser l'accès au site par mise à niveau de la route d'accès
--	--

THÉMATIQUE	MESURE D'ÉVITEMENT	MESURE DE RÉDUCTION	INCIDENCES RÉSIDUELLES
AIR, ÉNERGIE, CLIMAT	L'entrepôt formant 24 000m² de stockage sera constitué d'une enveloppe performante passive. Cela signifie que l'isolation mise en place permettra de respecter les consignes de température de l'exploitant sans recours à un moyen de chauffage. Le recours aux énergies fossiles a donc été évité sur cette opération.	Respect de la réglementation énergétique en vigueur a minima Adapter l'éclairage aux stricts besoins de sécurité en prenant en considération les enjeux en termes de biodiversité Favoriser le recours aux équipements basse consommation	Faible
	La toiture de l'extension intègre une centrale en panneaux photovoltaïques d'environ 6 000 m² pour une puissance de 1220 kWc. Cette installation, fonctionnant soit en autoconsommation et revente, soit en réinjection directe permettra de produire	Adopter les éco-gestes vis-à-vis de la circulation sur site, opération de chargement/déchargement pour réduire les émissions de GES Optimiser les surfaces végétalisées et perméables et limiter l'imperméabilisation des sols au maximum pour réduire les effets de chaleur Planter des arbres pour créer des ilots de fraîcheur sur le site, notamment vis-à-vis des	

	plus d'énergie que le bâtiment en consomme.	expositions Sud Mettre à disposition des stationnements vélos pour promouvoir les modes de transports doux Favoriser les filières locales pour l'évacuation et la valorisation des déchets
--	---	---

Les incidences résiduelles du projet d'ouverture à l'urbanisation se feront donc sentir sur les thématiques de la biodiversité et, dans une moindre mesure, de l'intégration paysagère. Des mesures compensatoires sont alors attendues.

Mesures de compensation

Thématique	Mesure de compensation	Personne en charge de la mesure	Suivi de la mesure et de ses effets
Biodiversité – Mesure en faveur de l'avifaune nicheuse, reptiles et chiroptères	Recréation de haies arbustives avec ourlet herbacé à raison de 200% par rapport à la haie impactée Linéaire minimal : 350 ml Exposition Sud sur au moins 175 ml	Porteur du projet	Suivi du développement de la haie pendant 30 ans, tous les ans pendant 5 ans puis tous les 5 ans + inventaire faune
Biodiversité – Mesure en faveur de l'herpétofaune	Création d'un pierrier linéaire en partie Nord du site pour créer des zones d'abri pour les reptiles	Porteur du projet	Gestion extensive de la végétation à proximité des pierriers tous les 3 à 5 ans pendant les journées chaudes et ensoleillées lorsque les reptiles sont mobiles (août-septembre)

Mesures d'accompagnement à venir

Thématique	Mesure de compensation	Personne en charge de la mesure	Suivi de la mesure et de ses effets
Biodiversité – Mesure en faveur de la zone humide, la flore et la faune inféodée (insectes, reptiles)	Conversion de la zone humide du site (cultures intensives) en prairie mésohygrophile + gestion par fauche tardive exportatrice (septembre/octobre)	Porteur du projet	Suivi de l'évolution pendant 10 ans, tous les ans pendant 5 ans, puis tous les 3 ans
Biodiversité – Mesure en faveur de l'habitat potentiel d'amphibiens	Évacuation des remblais en bord de mare présente dans l'angle Sud-Ouest du site	Porteur du projet	Entretien de la mare tous en fonction du niveau d'envasement (période d'intervention : octobre/novembre) + suppression des ligneux
Biodiversité – Mesure en faveur de la biodiversité normale	Pose de nichoirs à passereaux au sein du microboisement prévu en partie Sud du site		
Paysage – Mesure en termes d'intégration paysagère	Plantation d'arbres d'espèces locales non invasives et non exotiques contre la haie arbustive en limite Est pour assurer un meilleur écran visuel (+ bénéfices en termes de faune)	Porteur du projet	Gestion des arbres en octobre-novembre si besoin + lutte contre l'envahissement par les espèces à fort développement (prunelier, ronces)
Paysage – Mesure en termes d'intégration paysagère	Plantation d'arbre en bosquet en lisière Sud du site	Porteur du projet	Gestion des arbres en octobre-novembre si besoin + lutte contre l'envahissement par les espèces à fort développement (prunelier, ronces)

Annexe :

Etat des lieux des ZAE



- GISEMENTS DES ZIA_CCSRA**
PARCELLES ZIA_CCSRA
- VOIRIE/PARKING PUBLIC
 - SOUS UTILISEE
 - ESPACE VERT
 - OPTION RESERVATION (PARTIELLE)
 - LIBRE
 - NON EXPLOITABLE
 - PROPRIETE DE : CCSRA
 - PROPRIETE DE : COMMUNALE
 - PROPRIETE DE : PRIVEE
 - OCCUPE
 - GISEMENTS SOUS UTILISE (DECOUPAGE PARCELLE)

0 100 200 m

Service SIG-CCSRA

Google Satellite

PARCELLE LIBRE

id	ZONE	NOM ETS	COMMUNE	INSEE	ADRESSE	OBSER	RESPON	SURFACE	ACTIVITE	CONCERNEE	EMAIL	PROPRIETE
252	ZIA BELLE FONTAINE	-	PAULX	44119	IMPASSE BELLE FONTAINE	NULL	NULL	6085	NULL	NULL	NULL	CCSRA
253	ZIA BELLE FONTAINE	-	PAULX	44119	IMPASSE BELLE FONTAINE	NULL	NULL	2721	NULL	NULL	NULL	CCSRA
255	ZIA BELLE FONTAINE	-	PAULX	44119	IMPASSE BELLE FONTAINE	NULL	NULL	4474	NULL	NULL	NULL	CCSRA

GISEMENT SOUS-UTILISE

FID	SURFACE	PROPRIETE	PROPRIETAI	INSEE	COMMUNE	ZIA	OBSERVATIO	ZONE_PLU
1	1394	PRIVEE	Personne Morale LES DOM'S	44090	PAULX	ZIA BELLE FONTAINE	NULL	PLU en: Uee



GISEMENTS DES ZIA_CCSRA	
PARCELLES ZIA_CCSRA	
	VOIRIE/PARKING PUBLIC
	SOUS UTILISEE
	ESPACE VERT
	OPTION RESERVATION (PARTIELLE)
	LIBRE
	NON EXPLOITABLE
	PROPRIETE DE : CCSRA
	PROPRIETE DE : COMMUNALE
	PROPRIETE DE : PRIVEE
	OCCUPE
	GISEMENTS SOUS UTILISE (DECOUPAGE PARCELLE)

PARCELLE LIBRE

id	ZONE	NOM ETS	COMMUNE	INSEE	ADRESSE	OBSER	RESPON	SURFACE	ACTIVITE	CONCERNEE	EMAIL	PROPRIETE
----	------	---------	---------	-------	---------	-------	--------	---------	----------	-----------	-------	-----------

GISEMENT SOUS-UTILISE

FID	SURFACE	PROPRIETE	PROPRIETAI	INSEE	COMMUNE	ZIA	OBSERVATIO	ZONE_PLU
2	5869	PRIVEE	Personne Morale ORGEARD	44087	MACHECOUL-SAINT-MEME	ZIA LA CAILLETELLE	LA CAILLETELLE	PLU : en U



- GISEMENTS DES ZIA_CCSRA**
PARCELLES ZIA_CCSRA
- VOIRIE/PARKING PUBLIC
 - SOUS UTILISEE
 - ESPACE VERT
 - OPTION RESERVATION (PARTIELLE)
 - LIBRE
 - NON EXPLOITABLE
 - PROPRIETE DE : CCSRA
 - PROPRIETE DE : COMMUNALE
 - PROPRIETE DE : PRIVEE
 - OCCUPE
 - GISEMENTS SOUS UTILISE (DECOUPAGE PARCELLE)

0 100 200 m

PARCELLE LIBRE

id	ZONE	NOM ETS	COMMUNE	INSEE	ADRESSE	OBSER	RESPON	SURFACE	ACTIVITE	CONCERNEE	EMAIL	PROPRIETE
330	ZIA LA SEIGLERIE 1	-	MACHECOUL-SAINT-MEME	44087	RUE GUSTAVE EIFFEL	NULL	-	1122	-	NULL	NULL	PRIVEE

GISEMENT SOUS-UTILISE

FID	SURFACE	PROPRIETE	PROPRIETAI	INSEE	COMMUNE	ZIA	OBSERVATIO	ZONE_PLU
4	2157	PRIVEE	Personne Morale SCI LAVOISIER	44087	MACHECOUL-SAINT-MEME	ZIA LA SEIGLERIE 1	7 RUE ANTOINE LAURENT LAVOISIER	PLU en: U



- GISEMENTS DES ZIA_CCSRA**
PARCELLES ZIA_CCSRA
- VOIRIE/PARKING PUBLIC
 - SOUS UTILISEE
 - ESPACE VERT
 - OPTION RESERVATION (PARTIELLE)
 - LIBRE
 - NON EXPLOITABLE
 - PROPRIETE DE : CCSRA
 - PROPRIETE DE : COMMUNALE
 - PROPRIETE DE : PRIVEE
 - OCCUPE
 - GISEMENTS SOUS UTILISE (DECOUPAGE PARCELLE)

0 100 200 m

PARCELLE LIBRE

id	ZONE	NOM ETS	COMMUNE	INSEE	ADRESSE	OBSER	RESPON	SURFACE	ACTIVITE	CONCERNEE	EMAIL	PROPRIETE
----	------	---------	---------	-------	---------	-------	--------	---------	----------	-----------	-------	-----------

GISEMENT SOUS-UTILISE

FID	SURFACE	PROPRIETE	PROPRIETAI	INSEE	COMMUNE	ZIA	OBSERVATIO	ZONE_PLU
13	7316	PRIVEE	Personne Morale SCI DU FRET (NAULLEAU)	44087	MACHECOUL	ZIA LA SEIGLERIE 2	6 RUE THOMAS EDISON	PLU en : U



GISEMENTS DES ZIA_CCSRA
PARCELLES ZIA_CCSRA

- VOIRIE/PARKING PUBLIC
- SOUS UTILISEE
- ESPACE VERT
- OPTION RESERVATION (PARTIELLE)
- LIBRE
- NON EXPLOITABLE
- PROPRIETE DE : CCSRA
- PROPRIETE DE : COMMUNALE
- PROPRIETE DE : PRIVEE
- OCCUPE
- GISEMENTS SOUS UTILISE (DECOUPAGE PARCELLE)

PARCELLE LIBRE

GISEMENT SOUS-UTILISE

FID	SURFACE	PROPRIETE	PROPRIETAI	INSEE	COMMUNE	ZIA	OBSERVATIO	ZONE_PLU
15	1260	PRIVEE	Personne Morale ESPACE SERVICES INTER ENTREPRISES MACHECOULAIS	44087	MACHECOUL SAINT MEME	ZIA LA SEIGLERIE 3	RUE GALILEE	PLU en : U



GISEMENTS DES ZIA_CCSRA
PARCELLES ZIA_CCSRA

- VOIRIE/PARKING PUBLIC
- SOUS UTILISEE
- ESPACE VERT
- OPTION RESERVATION (PARTIELLE)
- LIBRE
- NON EXPLOITABLE
- PROPRIETE DE : CCSRA
- PROPRIETE DE : COMMUNALE
- PROPRIETE DE : PRIVEE
- OCCUPE
- GISEMENTS SOUS UTILISE (DECOUPAGE PARCELLE)

PARCELLE LIBRE

id	ZONE	NOM ETS	COMMUNE	INSEE	ADRESSE	OBSER	RESPON	SURFACE	ACTIVITE	CONCERNEE	EMAIL	PROPRIETE
173	ZIA LE GRAND MOULIN	CGA	LA MARNE	44090	270 RUE DES MEUNIER	NULL	Gérald AUTRET	1872	Distributeur poches à huitres	NULL	NULL	CCSRA
174	ZIA LE GRAND MOULIN	GUILBAUD MATERIEL AGRICOLE	LA MARNE	44090	201 RUE DES MEUNIER	NULL	NULL	6615	-	NULL	NULL	CCSRA
175	ZIA LE GRAND MOULIN	RESERVE 20-21-22	LA MARNE	44090	271 RUE DES MEUNIER	NULL	NULL	1314	-	NULL	NULL	CCSRA
176	ZIA LE GRAND MOULIN	RESERVE 20-21-22 LONGEPE	LA MARNE	44090	245 RUE DES MEUNIER	NULL	NULL	1291	-	NULL	NULL	CCSRA
177	ZIA LE GRAND MOULIN	RESERVE 20-21-22	LA MARNE	44090	209 RUE DES MEUNIER	NULL	NULL	1284	-	NULL	NULL	CCSRA
181	ZIA LE GRAND MOULIN	NULL	LA MARNE	44090	110 RUE DES MEUNIER	NULL	NULL	2662	-	NULL	NULL	CCSRA
346	ZIA LE GRAND MOULIN	SONAK	LA MARNE	44090	320 RUE DES MEUNIER	NULL	NULL	1324	-	NULL	NULL	CCSRA
347	ZIA LE GRAND MOULIN	SONAK	LA MARNE	44090	296 RUE DES MEUNIER	NULL	NULL	1685	-	NULL	NULL	CCSRA
348	ZIA LE GRAND MOULIN	ATIPYV	LA MARNE	44090	234 RUE DES MEUNIER	NULL	NULL	1875	Paysagiste	NULL	NULL	CCSRA
349	ZIA LE GRAND MOULIN	ATIPYV	LA MARNE	44090	244 RUE DES MEUNIER	NULL	NULL	1753	Paysagiste	NULL	NULL	CCSRA

GISEMENT SOUS-UTILISE

FID	SURFACE	PROPRIETE	PROPRIETA	INSEE	COMMUNE	ZIA	OBSERVATIO	ZONE_PLU
-----	---------	-----------	-----------	-------	---------	-----	------------	----------



GISEMENTS DES ZIA_CCSRA
PARCELLES ZIA_CCSRA

- VOIRIE/PARKING PUBLIC
- SOUS UTILISEE
- ESPACE VERT
- OPTION RESERVATION (PARTIELLE)
- LIBRE
- NON EXPLOITABLE
- PROPRIETE DE : CCSRA
- PROPRIETE DE : COMMUNALE
- PROPRIETE DE : PRIVEE
- OCCUPE
- GISEMENTS SOUS UTILISE (DECOUPAGE PARCELLE)

100

200 m

PARCELLE LIBRE

id	ZONE	NOM ETS	COMMUNE	INSEE	ADRESSE	OBSER	RESPON	SURFACE	ACTIVITE	CONCERNEE	EMAIL	PROPRIETE
280	ZIA LE PE GARNIER	-	CORCOUE SUR LOGNE	44156	LE PE GARNIER	NULL	NULL	1563	NULL	NULL	NULL	CCSRA
372	ZIA LE PE GARNIER	-	CORCOUE SUR LOGNE	44156	LE PE GARNIER	NULL	NULL	319	NULL	NULL	NULL	CCSRA
373	ZIA LE PE GARNIER	-	CORCOUE SUR LOGNE	44156	LE PE GARNIER	NULL	NULL	681	NULL	NULL	NULL	CCSRA
374	ZIA LE PE GARNIER	-	CORCOUE SUR LOGNE	44156	LE PE GARNIER	NULL	NULL	1768	NULL	NULL	NULL	CCSRA

GISEMENT SOUS-UTILISE

FID	SURFACE	PROPRIETE	PROPRIETAI	INSEE	COMMUNE	ZIA	OBSERVATIO	ZONE_PLU
14	2276	PRIVEE	Personne Morale IMMO BMA	44156	CORCOUS SUR LOGNE	ZIA LE PE GARNIER	RUE DU PE GARNIER	PLU en : UE



- GISEMENTS DES ZIA_CCSRA**
PARCELLES ZIA_CCSRA
- VOIRIE/PARKING PUBLIC
 - SOUS UTILISEE
 - ESPACE VERT
 - OPTION RESERVATION (PARTIELLE)
 - LIBRE
 - NON EXPLOITABLE
 - PROPRIETE DE : CCSRA
 - PROPRIETE DE : COMMUNALE
 - PROPRIETE DE : PRIVEE
 - OCCUPE
 - GISEMENTS SOUS UTILISE (DECOUPAGE PARCELLE)

PARCELLE LIBRE

id	ZONE	NOM ETS	COMMUNE	INSEE	ADRESSE	OBSER	RESPON	SURFACE	ACTIVITE	CONCERNEE	EMAIL	PROPRIETE
----	------	---------	---------	-------	---------	-------	--------	---------	----------	-----------	-------	-----------

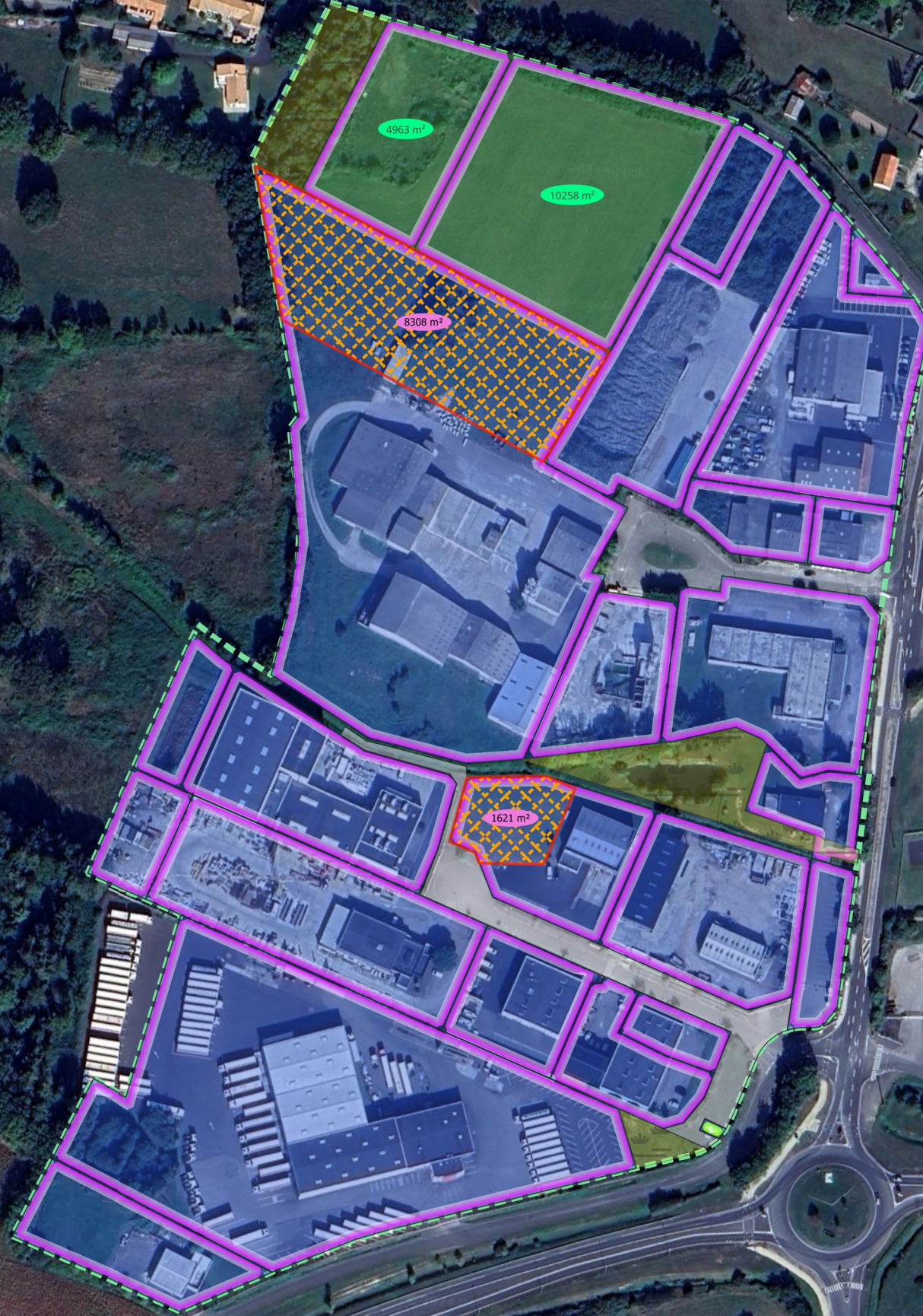
GISEMENT SOUS-UTILISE

FID	SURFACE	PROPRIETE	PROPRIETAI	INSEE	COMMUNE	ZIA	OBSERVATIO	ZONE_PLU
-----	---------	-----------	------------	-------	---------	-----	------------	----------



GISEMENTS DES ZIA_CCSRA
PARCELLES ZIA_CCSRA

- VOIRIE/PARKING PUBLIC
- SOUS UTILISEE
- ESPACE VERT
- OPTION RESERVATION (PARTIELLE)
- LIBRE
- NON EXPLOITABLE
- PROPRIETE DE : CCSRA
- PROPRIETE DE : COMMUNALE
- PROPRIETE DE : PRIVEE
- OCCUPE
- GISEMENTS SOUS UTILISE (DECOUPAGE PARCELLE)



PARCELLE LIBRE

id	ZONE	NOM ETS	COMMUNE	INSEE	ADRESSE	OBSER	RESPON	SURFACE	ACTIVITE	CONCERNEE	EMAIL	PROPRIETE
369	ZIA LEGE NORD 1	NULL	LEGE	44081	NULL	NULL	NULL	4963	NULL	NULL	NULL	PRIVEE
370	ZIA LEGE NORD 1	NULL	LEGE	44081	NULL	NULL	NULL	10258	NULL	NULL	NULL	PRIVEE

GISEMENT SOUS-UTILISE

FID	SURFACE	PROPRIETE	PROPRIETAI	INSEE	COMMUNE	ZIA	OBSERVATIO	ZONE_PLU
9	8308	PRIVEE	Personne Morale BIOMAT MATERIEL AGROBIOLOGIQUE	44081	LEGE	ZIA LEGE NORD 1	LE ROUSSIGNON	PLU en: UF
11	1621	PRIVEE	Personne Morale PAC	44081	LEGE	ZIA LEGE NORD 1	4 RUE DU BOIS FLEUR	PLU en: UF



GISEMENTS DES ZIA_CCSRA
PARCELLES ZIA_CCSRA

- VOIRIE/PARKING PUBLIC
- SOUS UTILISEE
- ESPACE VERT
- OPTION RESERVATION (PARTIELLE)
- LIBRE
- NON EXPLOITABLE
- PROPRIETE DE : CCSRA
- PROPRIETE DE : COMMUNALE
- PROPRIETE DE : PRIVEE
- OCCUPE
- GISEMENTS SOUS UTILISE (DECOUPAGE PARCELLE)

PARCELLE LIBRE

id	ZONE	NOM ETS	COMMUNE	INSEE	ADRESSE	OBSER	RESPON	SURFACE	ACTIVITE	CONCERNEE	EMAIL	PROPRIETE
358	ZIA - LEGE NORD 2 "Sainte Marie"	NULL	LEGE	44081	-	NULL	NULL	5852	NULL	NULL	NULL	CCSRA
359	ZIA - LEGE NORD 2 "Sainte Marie"	NULL	LEGE	44081	-	NULL	NULL	3860	NULL	NULL	NULL	CCSRA
361	ZIA - LEGE NORD 2 "Sainte Marie"	NULL	LEGE	44081	NULL	NULL	NULL	6496	NULL	NULL	NULL	CCSRA

GISEMENT SOUS-UTILISE

FID	SURFACE	PROPRIETE	PROPRIETAI	INSEE	COMMUNE	ZIA	OBSERVATIO	ZONE_PLU
8	10699	PRIVEE	Personne Morale LES COPROPRIETAIRES	44081	LEGE	ZIA - LEGE NORD 2 "Sainte Marie"	3 RUE DU CHAMP FLEURI	PLU en : UF
10	3339	PRIVEE	Personne Morale NATIOCREDBAIL	44081	LEGE	ZIA - LEGE NORD 2 "Sainte Marie"	1 RUE DU CHAMP FLEURI	PLU en : UF



GISEMENTS DES ZIA_CCSRA
PARCELLES ZIA_CCSRA

- VOIRIE/PARKING PUBLIC
- SOUS UTILISEE
- ESPACE VERT
- OPTION RESERVATION (PARTIELLE)
- LIBRE
- NON EXPLOITABLE
- PROPRIETE DE : CCSRA
- PROPRIETE DE : COMMUNALE
- PROPRIETE DE : PRIVEE
- OCCUPE
- GISEMENTS SOUS UTILISE (DECOUPAGE PARCELLE)

PARCELLE LIBRE

id	ZONE	NOM ETS	COMMUNE	INSEE	ADRESSE	OBSER	RESPON	SURFACE	ACTIVITE	CONCERNEE	EMAIL	PROPRIETE
----	------	---------	---------	-------	---------	-------	--------	---------	----------	-----------	-------	-----------

GISEMENT SOUS-UTILISE

FID	SURFACE	PROPRIETE	PROPRIETAI	INSEE	COMMUNE	ZIA	OBSERVATIO	ZONE_PLU
1	2046	PRIVEE	GARAGE PEUGEOT	44081	LEGE	ZIA LEGE NORD 3	NULL	NULL



GISEMENTS DES ZIA_CCSRA
PARCELLES ZIA_CCSRA

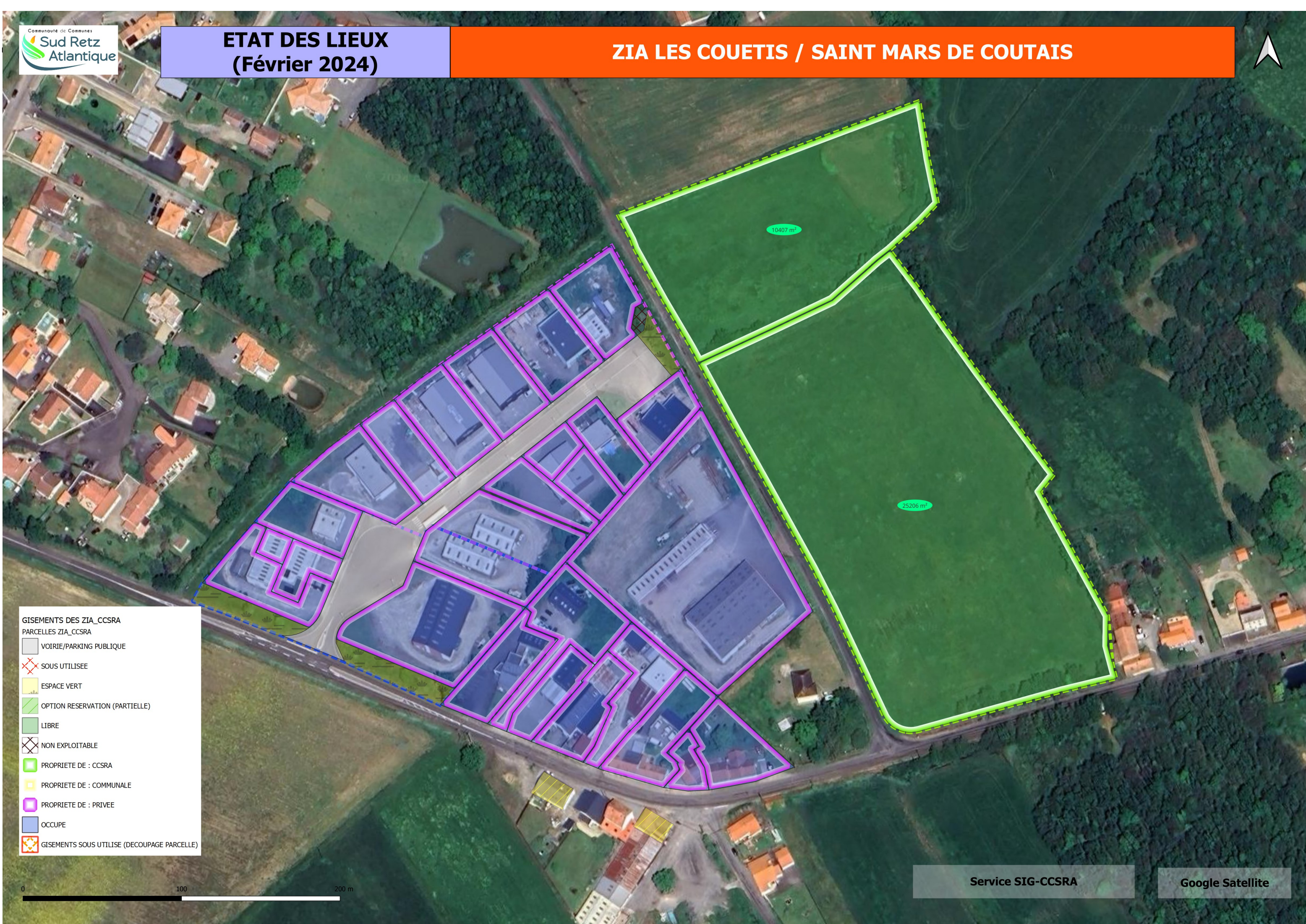
- VOIRIE/PARKING PUBLIC
- SOUS UTILISEE
- ESPACE VERT
- OPTION RESERVATION (PARTIELLE)
- LIBRE
- NON EXPLOITABLE
- PROPRIETE DE : CCSRA
- PROPRIETE DE : COMMUNALE
- PROPRIETE DE : PRIVEE
- OCCUPE
- GISEMENTS SOUS UTILISE (DECOUPAGE PARCELLE)

PARCELLE LIBRE

id	ZONE	NOM ETS	COMMUNE	INSEE	ADRESSE	OBSER	RESPON	SURFACE	ACTIVITE	CONCERNEE	EMAIL	PROPRIETE
182	ZIA LES AJONCS	-	MACHECOUL-SAINT-MEME	44087	ZIA LES AJONCS	NULL	NULL	2289	-	NULL	NULL	CCSRA
189	ZIA LES AJONCS	VOLAILLES LOIRAT	MACHECOUL-SAINT-MEME	44087	ZIA LES AJONCS	NULL	José BERTHAUD	3206	-	NULL	NULL	CCSRA
190	ZIA LES AJONCS	-	MACHECOUL-SAINT-MEME	44087	ZIA LES AJONCS	NULL	NULL	2619	-	NULL	NULL	CCSRA
354	ZIA LES AJONCS	COUVERTURE DUGAST	MACHECOUL-SAINT-MEME	44087	ZIA LES AJONCS	NULL	NULL	1593	-	NULL	NULL	CCSRA

GISEMENT SOUS-UTILISE

FID	SURFACE	PROPRIETE	PROPRIETAI	INSEE	COMMUNE	ZIA	OBSERVATIO	ZONE_PLU
-----	---------	-----------	------------	-------	---------	-----	------------	----------



GISEMENTS DES ZIA_CCSRA
PARCELLES ZIA_CCSRA

- VOIRIE/PARKING PUBLIC
- SOUS UTILISEE
- ESPACE VERT
- OPTION RESERVATION (PARTIELLE)
- LIBRE
- NON EXPLOITABLE
- PROPRIETE DE : CCSRA
- PROPRIETE DE : COMMUNALE
- PROPRIETE DE : PRIVEE
- OCCUPE
- GISEMENTS SOUS UTILISE (DECOUPAGE PARCELLE)

PARCELLE LIBRE

id	ZONE	NOM ETS	COMMUNE	INSEE	ADRESSE	OBSER	RESPON	SURFACE	ACTIVITE	CONCERNEE	EMAIL	PROPRIETE
249	ZIA LES COUETIS	PROJET EXTENSION ZIA LES COUETIS	SAINT-MARS-DE-COUTAIS	44178	NULL	NULL	NULL	25206	NULL	NULL	NULL	CCSRA
250	ZIA LES COUETIS	PROJET EXTENSION ZIA LES COUETIS	SAINT-MARS-DE-COUTAIS	44178	NULL	NULL	NULL	10407	NULL	NULL	NULL	CCSRA

GISEMENT SOUS-UTILISE

FID	SURFACE	PROPRIETE	PROPRIETAI	INSEE	COMMUNE	ZIA	OBSERVATIO	ZONE_PLU
-----	---------	-----------	------------	-------	---------	-----	------------	----------