



PREFET DE LA LOIRE-ATLANTIQUE

Direction régionale de l'environnement,  
de l'aménagement et du logement des Pays de la Loire

Nantes, le 26 JAN. 2016

**AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE  
AU TITRE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DE LA DECLARATION DE PROJET  
ET DE LA MISE EN COMPATIBILITE  
DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE SUCE-SUR-ERDRE**

L'ordonnance n° 2004-489 du 3 juin 2004, portant transposition de la directive 2001/42/CE du parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, a introduit la notion d'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement. Le décret n°2005-608 du 27 mai 2005 a complété le code de l'urbanisme par les articles R. 121-14 et suivants, eux-mêmes révisés par le décret n° 2012-995 du 23 août 2012.

La procédure d'évaluation environnementale, diligentée au stade de la planification, en amont des projets opérationnels, vise à repérer de façon préventive les impacts potentiels des grandes orientations du document d'urbanisme sur l'environnement, à un stade où les infléchissements sont plus aisés à mettre en œuvre. Elle vise aussi à assurer une meilleure transparence du cadre décisionnel. Elle doit contribuer à une bonne prise en compte et à une vision partagée des enjeux environnementaux.

Les textes réglementaires prévoient que certains plans locaux d'urbanisme (PLU) et leurs procédures d'évolution relèvent obligatoirement de la procédure d'évaluation environnementale. C'est le cas de la mise en compatibilité du PLU de Sucé-sur-Erdre objet du présent avis.

Le préfet est alors saisi avant l'enquête publique pour avis sur la qualité de l'évaluation environnementale contenue dans le rapport de présentation et sur la prise en compte de l'environnement par le projet de document d'urbanisme. Cet avis est joint au dossier d'enquête publique.

### **1 – Contexte et présentation de la mise en compatibilité du PLU**

Le présent dossier concerne une déclaration de projet relative à l'aménagement d'un établissement d'accueil commercial et touristique, valant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) de Sucé-sur-Erdre, commune faisant partie de la communauté de communes d'Erdre et Gesvres.

Par délibération en date du 21 octobre 2015, le conseil communautaire de cette communauté de communes a décidé de prescrire cette déclaration de projet.

Le projet, porté par la société Convivio, concerne la création d'un site d'accueil commercial et touristique pour des réceptions privées au Manoir des Rochettes, au lieu-dit du même nom, situé

au nord-est de la commune de Sucé-sur-Erdre, et en bordure de la rivière Erdre, qui est un site touristique majeur.

Le pétitionnaire prévoit l'accueil soit de grands groupes, jusqu'à 500 personnes, soit de groupes inférieurs à 100 personnes dans des salles plus petites et modulables.

Ce projet nécessite de changer de destination et d'étendre le manoir existant, de démolir des bâtiments agricoles, de construire une salle de réception d'environ 700 m<sup>2</sup> et d'aménager des aires de stationnements.

Ce projet affiche comme objectif de contribuer au développement économique et touristique, à la création d'emplois et la mise en valeur du patrimoine des bords de l'Erdre en lien avec un des objectifs du plan d'aménagement et de développement durable (PADD) du schéma de secteur de la communauté de communes d'Erdre et Gesvres relatif au développement touristique.

L'accès au manoir se fait par la route de la Filonnière ou par voie fluviale avec la présence d'un ponton sur l'Erdre.

L'agrandissement du manoir est prévu afin de créer des salles de réception d'environ 90 m<sup>2</sup> par niveau, en réalisant deux ailes complémentaires de part et d'autre du manoir, doublant ainsi la surface initiale.

Le projet est situé en zones Nh (habitat isolé en milieu agricole ou naturel demandant à être préservé en raison de la qualité du bâti existant) et Anp (zone agricole inconstructible inscrite dans un espace paysager de qualité et possédant des entités patrimoniales de grande qualité) du PLU de Sucé-sur-Erdre. La partie ouest du secteur est classée en espaces boisés classés (EBC).

La réalisation du projet nécessite l'évolution du PLU de Sucé-sur-Erdre approuvé le 13 mars 2007.

La collectivité a choisi d'utiliser la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU. Cette procédure implique que l'enquête publique porte à la fois sur l'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence.

Le zonage du PLU doit donc être adapté afin de permettre l'extension du château, la construction d'un nouvel espace de réception et l'aménagement d'un parking.

L'aménagement du site du Manoir des Rochettes entraînera une réduction de :

- la zone naturelle (Nh), pour une surface de 5 700 m<sup>2</sup>, afin de permettre l'extension et la construction de bâtiments : elle sera remplacée par une zone Nt ;
- la zone agricole (An-p), pour une surface de 10 000 m<sup>2</sup>, afin d'autoriser l'aménagement de parkings enherbés : elle sera également remplacée par une zone Nt.

La zone Nt est un nouveau zonage du PLU créé afin de permettre la réalisation de ce projet et correspond à un secteur dédié aux activités de loisirs et à l'organisation d'événements de types réceptions, mariages et séminaires.

Ce projet est par ailleurs soumis pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels agricoles et forestiers (CDPENAF) car il conduit à l'extension d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) et à la création d'un nouveau zonage Nt sur des espaces agricoles.

## **2 – Analyse du caractère complet et de la qualité des informations contenues dans le rapport**

L'état initial dresse un panorama satisfaisant des enjeux environnementaux et des mesures pour supprimer, réduire et compenser les impacts sur l'environnement.

La propriété actuelle du manoir est composée d'une demeure du XIX<sup>ème</sup> siècle : manoir à usage d'habitation d'une surface de plancher d'environ 400 m<sup>2</sup> et de divers bâtiments annexes : une maison de gardien, une ancienne écurie, un ancien bâtiment agricole et un hangar construits dans un parc arboré, en bordure immédiate des rives de l'Erdre.

En dehors des espaces bâtis, la propriété comporte un boisement, une prairie pâturée, des arbres fruitiers, des haies et des arbres de haut-jet.

Le projet est situé en espaces naturels et paysages exceptionnels à protéger au titre de la directive territoriale d'aménagement (DTA) de l'estuaire de la Loire, en bordure immédiate de la vallée de l'Erdre qui fait l'objet de nombreux inventaires et protections au titre du paysage et des milieux naturels : zones humides, zones d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF), secteurs inondables, site inscrit, site Natura 2000.

Le projet s'inscrit ainsi dans un contexte paysager et patrimonial très sensible.

## **3 – Analyse de la prise en compte de l'environnement par le projet de mise en compatibilité du PLU**

L'état initial commenté précédemment signale de forts enjeux paysagers, patrimoniaux et environnementaux. Le projet prévoit ainsi de préserver les secteurs naturels présentant le plus d'intérêt.

Les extensions et constructions de bâtiments seront réalisés dans l'emprise existante du secteur bâti du manoir.

Le projet de construction prévoit une limitation des nuisances sonores liées à l'utilisation de la salle de réception : celle-ci est positionnée au milieu du parc arboré actuel et l'orientation de la salle est prévue vers l'Erdre. Les habitations les plus proches sont situées à 120 m.

Le projet prévoit la réalisation de 250 places de parking, soit une surface de 5 000 m<sup>2</sup>, sur deux parcelles situées au sud-est du manoir actuel. Une des parcelles est entourée par des haies qui seront conservées afin de limiter les impacts paysagers et écologiques.

Le projet prévoit de limiter au maximum les impacts sur les boisements : seuls des conifères seront élagués ou supprimés – leur nombre n'est pas précisé - ainsi que deux chênes situés au bout de l'écurie actuelle, afin de construire la salle de réception. L'ensemble boisé situé au nord de la propriété, constitué de chênes et formant un habitat d'intérêt communautaire, sera préservé.

Les parkings seront aménagés en stationnements perméables (places enherbées) afin de ne pas perturber le fonctionnement hydraulique du secteur dans un contexte immédiat de la rivière et des marais de l'Erdre. Le projet prévoit par ailleurs la plantation de haies, avec des essences locales, en limite du nouveau parking afin de limiter les impacts paysagers.

L'ensemble de ces mesures permet ainsi de conclure en l'absence d'impacts significatifs du projet sur le milieu naturel et sur le site Natura 2000 de la vallée et des marais de l'Erdre.

Toutefois, le projet d'ajustement du PLU ne comporte pas de prescriptions garantissant la préservation des éléments boisés mentionnés ci-avant, hormis ceux qui sont déjà classés en espaces boisés classés (EBC). Ainsi, les haies qui sont conservées et celles qui seront créées auraient vocation à faire l'objet d'une protection dans le PLU.

Le manoir, perché sur un promontoire, est visible en partie depuis l'Erdre. Le reste est caché par des pins. Le dossier précise qu'il n'y a aucune covisibilité entre ce projet et les propriétés situés de l'autre côté de l'Erdre.

Cependant, au vu du positionnement stratégique du manoir par rapport à l'Erdre et les plaines de Mazerolles, des forts enjeux paysagers et patrimoniaux et du projet d'évolution du périmètre du site classé de la vallée de l'Erdre, la proposition d'agrandissement du manoir n'est pas satisfaisante dans son état actuel car elle modifie sa volumétrie telle que perçue depuis la rivière et confère à cet ensemble un caractère massif, même si un rideau d'arbres tend à en réduire les perceptions.

Compte tenu des enjeux précités, dans le cadre du permis de construire à venir, il conviendra de veiller à ce que l'architecture du projet réduise au maximum son impact sur le site d'implantation, dans l'objectif de réaliser une véritable mise en valeur du patrimoine.

Le projet prévoit un règlement de la zone Nt qui n'est pas assez encadré en ce qu'il ouvre de nouvelles possibilités de construire par rapport aux actuelles zones Nh et Anp, en autorisant des constructions et équipements à vocation touristique, y compris sur le secteur a priori prévu pour la seule création de stationnements.

Il serait ainsi nécessaire de différencier le secteur prévu pour les nouveaux parkings de celui prévu pour les constructions, par la création de deux sous-secteurs avec des règlements adaptés et/ou avec une proposition d'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) traduisant les principaux axes du projet.

## Conclusion

L'évaluation environnementale montre que le projet d'accueil touristique et commercial de la société Convivio s'implantera sur un secteur présentant de forts enjeux paysagers, patrimoniaux et environnementaux. Le projet prévoit des mesures globalement satisfaisantes permettant de supprimer ou de réduire les impacts sur l'environnement.

Toutefois, l'objectif de préservation des espaces non bâtis, y compris les haies, est insuffisamment présent dans le dossier de mise en compatibilité du PLU. Il serait en effet souhaitable de proposer deux sous-secteurs au secteur Nt afin de différencier les règles applicables d'une part au secteur bâti, et d'autre part aux stationnements. Une orientation d'aménagement et de programmation ainsi qu'une protection des haies dans le PLU de Sucé-sur-Erdre mériteraient également d'être prévues, au regard des enjeux propres à ce secteur.

De plus, au vu des éléments communiqués à ce jour, le projet architectural de l'agrandissement du manoir devra être retravaillé dans le dossier de permis de construire à venir afin de réaliser un projet à la hauteur du site d'exception en bordure de l'Erdre.

**LE PREFET**

Pour le préfet et par délégation,  
le secrétaire général,

Emmanuel AUBRY  
Emmanuel AUBRY