



Mission régionale d'autorité environnementale

**Pays-de-la-Loire**

**Décision de la Mission régionale  
d'autorité environnementale des Pays-de-la-Loire  
après examen au cas par cas  
de la mise en compatibilité par déclaration de projet  
du plan local d'urbanisme (PLU)  
de la commune de BOURNEZEAU (85)**

n°MRAe 2018-3149

## **Décision relative à une demande d'examen au cas par cas en application de l'article R.104-28 du code de l'urbanisme**

La présidente de la Mission régionale d'autorité environnementale,

- Vu** la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 du Parlement européen et du Conseil relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, notamment son annexe II ;
- Vu** le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.104-2, L.104-3, R.104-21 et R.104-28 et suivants ;
- Vu** l'arrêté du 12 mai 2016 modifié portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable (MRAe) ;
- Vu** la demande d'examen au cas par cas relative à la mise en compatibilité par déclaration de projet du PLU de Bournezeau, déposée par monsieur le président de la communauté de communes du Pays de Chantonay, reçue le 28 mars 2018 ;
- Vu** la consultation de l'agence régionale de santé et sa réponse du 25 avril 2018 ;
- Vu** la décision de la MRAe des Pays-de-la-Loire du 28 juin 2016 portant exercice de la délégation prévue à l'article 17 du décret n°2015-1229 du 2 octobre 2015 modifié relatif au Conseil général de l'environnement et du développement durable ;
- Vu** la consultation des membres de la mission d'autorité environnementale des Pays-de-la-Loire faite par sa présidente le 22 mai 2018 ;

**Considérant** que la mise en compatibilité par déclaration de projet du plan local d'urbanisme (PLU) de Bournezeau vise à permettre la réalisation d'un projet touristique sur le secteur du Chêne Bertin au travers de l'instauration d'un secteur NI et du déclassement d'espaces boisés classés (EBC) au PLU actuellement en vigueur approuvé en 2015 ;

**Considérant** le secteur du Chêne Bertin est une propriété de plus de 9 hectares occupée par un château et son parc paysager ;

**Considérant** que le projet touristique porte sur :

- l'aménagement de 4 chambres actuelles et la création de 8 autres au sein du château ;
- la création d'une aire de camping-car de 20 emplacements ;
- l'implantation d'un espace de camping de 30 emplacements ;
- l'installation de 6 logements insolites (cabanes dans les arbres) ;
- l'implantation d'une piscine et équipements associés ;
- la transformation des anciennes granges en salle de séminaires et de réception ;
- la création d'une zone de paint-ball ;
- la création d'un parking de 40 places.

**Considérant** qu'une élaboration de PLUi sur le territoire de la communauté de communes du Pays de Chantonay a été prescrite et qu'à ce jour la collectivité en est au stade d'approbation du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) ;

- Considérant** que le secteur d'étude contrairement à ce qu'indique le dossier transmis par la collectivité n'est pas concerné par le plan de prévention des risques d'inondations (PPRI) Lay amont approuvé le 18 février 2005, mais que toutefois il y a lieu de tenir compte des éventuelles dispositions du plan de gestion des risques d'inondations (PGRI) du bassin Loire-Bretagne dont l'approbation est intervenue en 2015 et directement opposable au PLU ;
- Considérant** que le secteur d'étude du Chêne Bertin sur la commune de Bournezeau n'est concerné par aucun zonage d'inventaire ou réglementaire de protection environnementale ou paysagère, ni par des périmètres de protection de captage d'eau destinée à la consommation humaine ;
- Considérant** que le château, édifice du XIX<sup>e</sup> siècle n'est pas classé ou inscrit, mais qu'en dépit des modifications qui ont pu s'opérer au sein du parc paysager, il subsiste des arbres remarquables ainsi que des traces d'allées, et que le château, ses communs, son parc et ses murs de clôture forment un ensemble patrimonial de valeur ;
- Considérant** que les qualités paysagères et patrimoniales du site reposent en grande partie sur le juste équilibre entre l'architecture du château et l'aspect naturel du parc ;
- Considérant** qu'à ce stade, si le dossier met en avant des mesures pour la préservation du site, notamment par la protection des éléments bâtis au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme et la protection au titre des EBC de certains arbres et bosquets du parc paysager, il n'apporte pas d'information précise sur les aménagements projetés les plus susceptibles de porter atteintes à la mise en valeur et la perception de ce patrimoine ;
- Considérant** que l'inventaire communal des zones humides met en évidence la présence d'une zone humide en limite nord de propriété en bordure de la Doulaye classée comme bordure boisée de cours d'eau et faisant partie intégrante de la trame verte et bleue indiquée comme étant à préserver au dossier ;
- Considérant** que le projet prévoit le déclassement d'une partie du boisement actuellement en espace boisé classé, qui bénéficiera d'une protection moindre dans le cadre de l'évolution envisagée du PLU, notamment pour y permettre la création de l'espace de camping et des logements insolites ;
- Considérant** que le classement en NI lié à cette mise en compatibilité, en ce qu'il rendra possible l'accroissement de la capacité d'accueil du site par l'ouverture au public d'un espace jusqu'à ce jour privé, est de nature à induire une pression accrue sur les milieux naturels – boisements et zones humide associées à la Vallée de La Doulaye – constitutifs de la trame verte et bleue identifiée par ailleurs au dossier ;
- Considérant** que l'assainissement des eaux usées de ce secteur s'opère à ce jour au travers des installations autonomes dont le dossier indique que le dimensionnement devra être revu du fait des diverses activités d'hébergement envisagées induisant une évolution importante de la charge d'effluents à traiter ; que la question de l'acceptabilité des rejets vis-à-vis de l'aptitude des sols et de la sensibilité du milieu récepteur n'est pas traitée ni comparée avec un possible raccordement au réseau d'assainissement collectif communal ;
- Considérant** dès lors qu'il ne peut être exclu que la mise en compatibilité par déclaration de projet du PLU de Bournezeau, au vu des éléments disponibles, soit susceptible de présenter des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 du Parlement européen et du Conseil .

**DÉCIDE :**

**Article 1** : La mise en compatibilité par déclaration de projet du PLU de Bournezeau est soumise à évaluation environnementale.

**Article 2** : La présente décision, délivrée en application de l'article R.104-28 du Code de l'urbanisme, ne dispense pas des autorisations administratives et/ou des procédures de consultation auxquelles les projets permis par le document d'urbanisme peuvent être soumis.

**Article 3** : En application de l'article R.104-28 du Code de l'urbanisme, la présente décision sera jointe au dossier d'enquête publique.

**Article 4** : La présente décision sera publiée sur le site internet de la MRAe et de la DREAL des Pays-de-la-Loire.

Fait à Nantes, le 28 mai 2018

La présidente de la MRAe des Pays-de-la-Loire



Fabienne ALLAG-DHUISME

## Voies et délais de recours

La présente décision peut faire l'objet d'un recours gracieux formé dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa mise en ligne sur internet.

Lorsqu'elle soumet un plan ou programme à évaluation environnementale, la présente décision peut également faire l'objet d'un recours contentieux formé dans les mêmes conditions. Sous peine d'irrecevabilité de ce recours, un recours administratif préalable est obligatoire (RAPO) conformément aux dispositions du IV de l'article R.122-18 du code de l'environnement.

Le recours gracieux ou le RAPO doit être adressé à :

Madame la Présidente de la MRAe  
DREAL des Pays-de-la-Loire  
SCTE/DEE  
5, rue Françoise GIROUD  
CS 16326  
44263 NANTES Cedex 2

(Formé dans le délai de deux mois, ce recours a pour effet de suspendre le délai du recours contentieux)

Le recours contentieux à l'encontre d'une décision de soumission à évaluation environnementale doit être formé dans un délai de deux mois à compter du rejet du RAPO.  
Il doit être adressé à :

Monsieur le Président du Tribunal administratif de Nantes  
6, allée de l'Île Gloriette  
B.P. 24111  
44041 NANTES Cedex

Le recours hiérarchique est formé dans le délai de deux mois, ce recours a pour effet de suspendre le délai de recours contentieux ;  
Il est adressé à :

Monsieur le Ministre de la transition écologique et solidaire  
Ministère de la transition écologique et solidaire  
92055 PARIS-LA-DÉFENSE Cedex