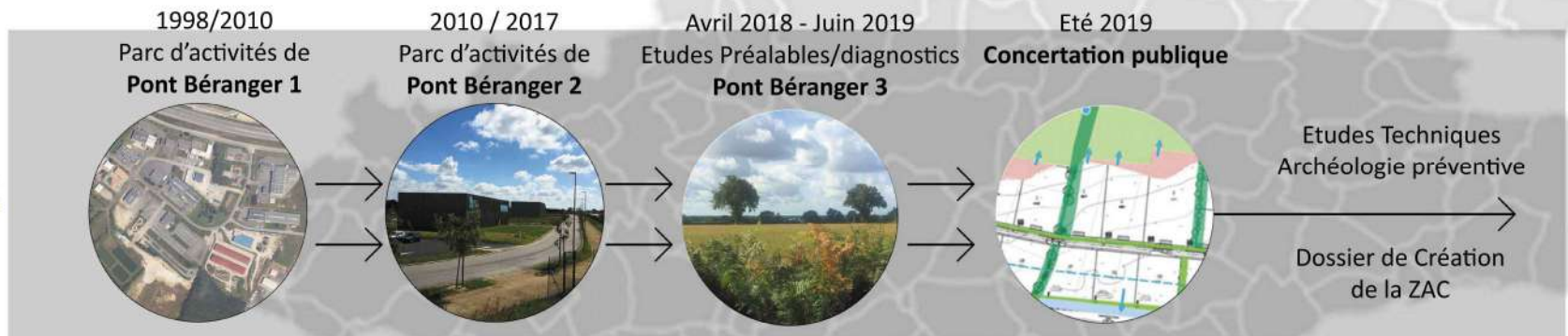


1. Situation et Historique de l'opération



L'extension de la zone d'activités de Pont Béranget se fait à proximité de l'échangeur du Pont Béranget et s'étend le long de la frange nord de la route départementale 751, face au parc initial Pont-Béranget I, en continuité du PA de Pont Béranget II.



2. Contexte règlementaire

Le PLU de Saint-Hilaire-de-Chaléons :

Un secteur identifié à vocation économique depuis de nombreuses années



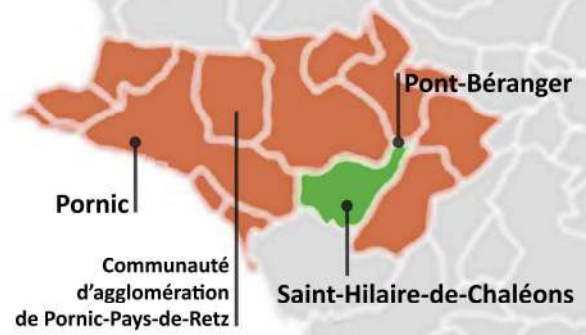
Le périmètre du projet est classé en zone Uea (secteur destiné à des activités économiques à dominante industrielle) selon le PLU de 2004. Une frange d'une vingtaine de mètres de large, au nord du périmètre en contact avec le Douet (ruisseau), est classée zone « Naturelle ». Cette bande, classée N, permet de préserver la qualité de vie du village du Douet et de protéger le ruisseau des Fontenelles.

Le SCOT du Pays de Retz:

Un secteur hiérarchisé comme zones d'activités Economiques d'équilibre pour la Communauté d'agglomération de Pornic-Pays-de-Retz



Le SCOT classe le secteur en Zone d'Equilibre (ZEQ) / Grandes zones de dimension et d'intérêt intercommunal



3. Contexte paysager

Un projet intégré dans son contexte paysager



Un maillage bocager acteur majeur du paysage local et garant de la biodiversité

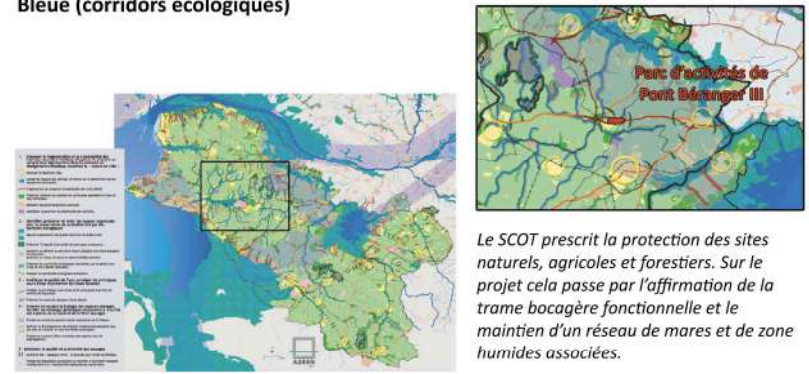


Une aire de projet caractérisée par une absence de végétation et une large ouverture visuelle



Un recul le long RD 751 permet l'insertion visuelle et paysagère des futurs volumes bâtis et une gestion raisonnée des eaux pluviales

Une insertion du projet dans les grands éléments de la trame Verte et Bleue (corridors écologiques)



Le SCOT prescrit la protection des sites naturels, agricoles et forestiers. Sur le projet cela passe par l'affirmation de la trame bocagère fonctionnelle et le maintien d'un réseau de mares et de zone humides associées.

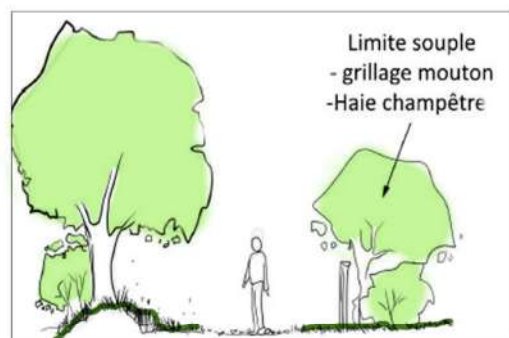
4. Le projet

Le parc d'activités de Pont Béranger 3, s'insère dans le prolongement du maillage bocager du secteur. Le parc se retrouve ainsi rythmé par des haies bocagères qui créent des séquences et filtrent les vues sur les volumes bâtis. Elles jouent un rôle majeur dans la préservation et l'amélioration de la biodiversité locale en offrant des corridors écologiques majeurs à l'échelle du secteur.

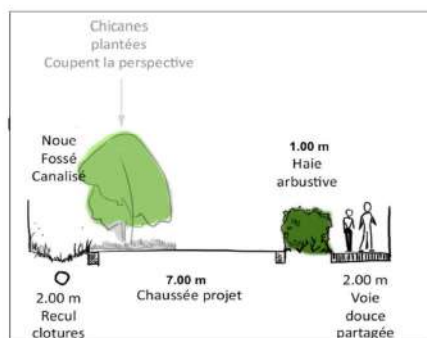
Le projet propose un découpage parcellaire d'une quarantaine de parcelles, ce découpage est varié et flexible (de 2000 à 15 000 m²). Au vu des besoins recensés, l'implantation d'entreprise de taille réduite est favorisée tout en permettant de répondre à des besoins plus importants.

La desserte du parc se fait dans la continuité de Pont Béranger 2, par une voirie centrale, une option de boucle secondaire à l'Est permet le retournement des véhicules. La liaison avec le hameau du Douet est réalisée via une voie secondaire bordée d'arbres.

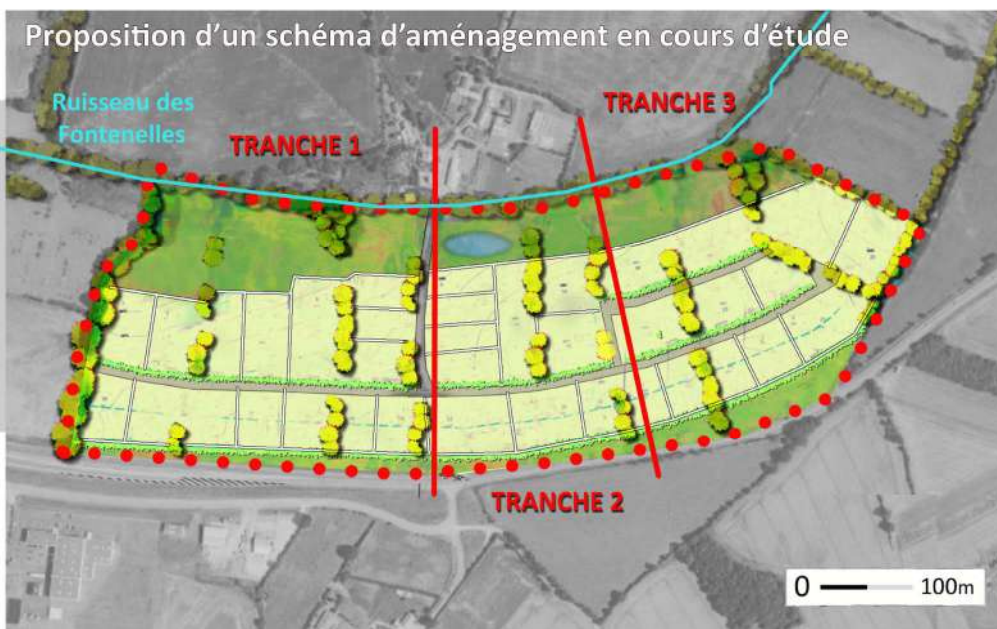
Une ambiance champêtre est conservée et confortée au sein du parc d'activités



Un chemin de randonnée créé le long du ruisseau des Fontenelles offre une alternative champêtre aux déplacements doux, il est bordé de haies.



Des chicanes plantées évitent à la voie de desserte un caractère routier et renforcent le caractère bocager du parc.



6. Pourquoi une ZAC et différentes tranches ?

Une ZAC est une Zone d'Aménagement Concerté. Il s'agit de la procédure réglementaire qui offre le plus de souplesse pour des projets d'aménagement de grande dimension. Elle s'avère particulièrement pertinente pour des parcs d'activités économiques car elle permet de répondre aux attentes des porteurs de projet. De plus, la ZAC permet un temps de concertation afin d'expliquer les projets et de créer autour d'eux un large consensus.

Dans le cas de Pont Béranger III, il est imaginé 3 tranches d'aménagement et de commercialisation. La 1ère tranche allant de Pont Béranger II jusqu'à la route du Douet, les tranches 2 et 3 divisant en deux la moitié Est du restant.

Ce découpage permet d'étaler la commercialisation du Parc dans le temps et donne aux collectivités les moyens de maîtriser et d'échelonner les coûts d'investissement.

7. La concertation

Venez donner votre avis à la réunion de concertation le 28 août 2019 au siège de Pornic agglomération Pays-de-Retz et à Sainte Pazanne ou faire vos remarques et commentaires sur les registres disponibles à l'accueil de la mairie ou de l'agglomération.

5. Port Béranger III en chiffres

- 22 ha de surface d'étude
- 14 ha de surface cessible prévisionnelle
- 30 à 40 parcelles
- 3 tranches d'aménagement
- 5 ha de zones naturelles
- 1 500 ml de haies bocagères soit environ 150 arbres plantés