



PRÉFET DE LA RÉGION PAYS DE LA LOIRE

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

Nantes, le **03 JUIN 2016**

AVIS DE L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE
sur le projet de création de la ZAC de la Guerche Sud
sur la commune de Saint-Brévin-les-Pins
(Département de la Loire-Atlantique)

L'avis qui suit, a été établi en application de l'article L.122-1 du code de l'environnement. Il porte sur la qualité de l'étude d'impact du projet de création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) et sur la prise en compte de l'environnement par ce projet de ZAC.

Le dossier de création d'une ZAC a pour objet de définir les grandes lignes du projet en fonction des enjeux en présence. Le projet peut si besoin être affiné lors d'une phase opérationnelle ultérieure, dite phase de réalisation, au cours de laquelle l'étude d'impact est alors "*complétée en tant que de besoin, notamment en ce qui concerne les éléments qui ne pouvaient être connus au moment de la constitution du dossier de création*", conformément à l'article R.311-7 du code de l'urbanisme.

1 - Présentation du projet

Le dossier concerne l'extension du parc d'activités commercial et économique de "La Guerche" situé sur la commune de Saint-Brévin-les-Pins, en bordure de la "route bleue" (RD2113 – Saint-Nazaire / Pornic /Machecoul), créé dans les années 80/90. Le parc actuel accueille des activités commerciales, industrielles et artisanales, des structures de loisirs (cinéma, centre aquatique, bowling), ainsi que des établissements scolaires.

L'extension du parc envisagée porte sur une emprise d'environ 35 ha, dans la continuité sud du parc actuel, entre la RD 5 et la RD 213. Pour moitié, cet espace foncier se trouve maîtrisé. A terme, le parc formera un ensemble de 100 ha environ.

Le site du projet est pour l'essentiel couvert par des zones destinées à l'urbanisation économique au sein du PLU approuvé le 28 avril 2014. Ainsi, la majorité du site est identifiée en zone 2AUf pour environ 27 ha, mais regroupe également d'autres zonages :

- zone 1AUf, pour environ 3 ha, à l'est du collège (zone destinée aux opérations d'aménagement d'ensemble où doivent trouver place les activités et les équipements) ;
- zone 2 AUL, pour environ 2 ha, au niveau de l'habitation de Bourgneuf : zone réservée à un lycée ;

- zone UL pour une surface d'environ 5 000 m², au sud du collège : zone où doivent trouver place les équipements publics ou d'intérêt collectif, tels que les activités socio-culturelles, de loisirs, de sport, médico-sociales et d'enseignement ;
- zone Uf, pour une surface d'environ 2 ha au nord-ouest du site en lien avec le site de la Guerche. Cet ensemble se trouve aujourd'hui majoritairement sous couvert d'un boisement de feuillus et d'habitation.

Le site du projet est concerné par plusieurs servitudes ou orientations inscrites au PLU, notamment par 3 orientations d'aménagement et de programmation (OAP), un emplacement réservé, des haies et boisements à protéger et une marge de recul le long de la "route bleue". Une partie du site est considérée comme appartenant aux espaces proches du rivage au sens de la loi « littoral ».

Le projet est situé en dehors des zonages d'inventaire et de protection du patrimoine naturel et notamment du site Natura 2000 continental et marin de l'Estuaire de la Loire situé au droit de la commune. La zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) la plus proche se situe à un kilomètre au sud, il s'agit de la ZNIEFF de type 2 "Marais de la Giguenaie". Il est néanmoins concerné par la présence de zones humides ainsi que de haies et boisements, identifiés à l'occasion d'inventaires réalisés au niveau communal dès l'élaboration du PLU, et précisés dans le présent dossier.

2 - Les principaux enjeux identifiés par l'autorité environnementale

Au regard de la nature et de la localisation du projet, les enjeux environnementaux identifiés concernent essentiellement la gestion économe de l'espace et l'insertion de la ZAC dans son environnement humain (implantation à proximité de plusieurs lieux-dits, gestion des dessertes et du trafic), mais sont aussi d'ordre paysager et de naturel (maîtrise des eaux de ruissellement, préservation des zones humides et du réseau bocager).

3 - Qualité du dossier et prise en compte de l'environnement par le projet

État initial, qualité des informations présentées

L'état initial, globalement de bonne qualité, permet d'appréhender correctement les enjeux en présence sur le site. Elle reprend les principaux éléments de l'étude de faisabilité sur le potentiel énergétique, annexée au dossier (cf. annexe n°1).

Le résumé non technique s'avère didactique via le recours à des cartographies de synthèse et reprend l'ensemble des thèmes abordés au sein de l'étude d'impact. Les auteurs de l'étude et leurs champs de compétence sont clairement présentés. En partie 5, les éléments de méthodologie suivis sont détaillés : éléments bibliographiques consultés, périodicité et méthodologie des relevés de terrain, évaluation des impacts, tout comme les difficultés rencontrées. En l'espèce, elles sont essentiellement liées à l'absence de connaissance des entreprises qui viendront s'installer dans la zone, ainsi que de l'échéance de remplissage de cette dernière.

Intégration de la ZAC, gestion économe de l'espace et densité

Le choix d'implanter ce projet en continuité de la ZAC de la Guerche Nord s'inscrit dans le droit fil du projet d'aménagement et de développement durable du PLU en vigueur, qui ambitionne de conforter l'urbanisation économique sur le secteur. Le dossier met ainsi en avant que le projet respecte la typologie des équipements souhaités, à savoir la possibilité d'accueil d'un équipement scolaire (lycée), en complément de la zone commerciale, mais aussi le positionnement stratégique

favorable au développement économique avec notamment un accès aisé à des infrastructures routières d'importance, et l'effet vitrine important depuis la "route bleue".

S'agissant des documents supra-communaux, le dossier rappelle que la commune de Saint-Brévin-les-Pins est identifiée, au sein de la DTA de l'Estuaire de la Loire comme un pôle d'équilibre, et que le ScoT du Pays de Retz identifie le pôle de la Guerche comme pôle commercial majeur du territoire et comme une zone de développement et pôle d'équilibre à l'échelle du ScoT, en raison de son implantation le long de la "route bleue".

Si le rapport de présentation fait état d'un cumul de demandes pour une superficie de 18 500 m², il omet de prendre en compte les 10 000 m² actuellement disponibles sur la zone actuelle de la Guerche. Cette superficie constitue pourtant un potentiel de densification et revêt un enjeu de requalification des friches industrielles du parc d'activités, en particulier dans sa partie nord. Par conséquent, l'utilisation optimale des surfaces disponibles, ou leur réappropriation doit être un préalable à toute nouvelle ouverture à l'urbanisation.

Au surplus, un état des lieux des surfaces disponibles sur l'ensemble des activités de la communauté de communes Sud Estuaire montre une réserve foncière supérieure à 19 ha, répartis comme suit :

- 1 ha sur la zone de la Guerche Nord à Saint-Brévin auquel s'ajoute le potentiel de densification et de réutilisation de friches industrielles ;
- de 3,3 ha à 4,2 ha immédiatement disponibles sur la zone de la Hurline à Saint-Père-en-Retz (les chiffres variant entre le rapport de présentation page 13 et l'étude d'impact page 76) et de 7 ha à 8,8 ha aménageables à moyen terme ;
- 8 ha sur la zone Estuaire Sud à Saint-Viaud, qui a vocation à accueillir les TPE et PME et où pourraient être implantées les entreprises dont la superficie est inférieure à 1 000 m².

Après avoir rapidement évoqué les variantes d'aménagement non retenues en partie 3.4 (variantes concernant la programmation, proposant ou non des espaces commerciaux, et variantes concernant l'implantation du lycée prenant en considération les dessertes de cars scolaires), le dossier décrit le projet en partie 3.5. Le lecteur pourra se reporter utilement au plan d'aménagement retenu, en page 17 du résumé non technique ou 128 de l'étude d'impact.

Le projet d'extension comporte environ 22,9 ha de surfaces commercialisables, représentant 75 % de surfaces cessibles en dehors des zones boisées et des zones humides. Le schéma d'intention propose 3,8 ha dédiés aux activités commerciales, en lien avec la route bleue et la voie principale, 1,3 ha dédiés à un équipement de type lycée, positionné en lien avec les autres équipements scolaires, de façon à créer un pôle scolaire, et 17,8 ha dédiés aux activités artisanales et tertiaires, positionnés en lien avec l'existant. Un espace tampon en bordure de la route bleue et en périphérie des lieux-dits périphériques est prévu afin de préserver le paysage

Concernant le phasage des travaux, très succinctement évoqué, il est proposé une réalisation en trois tranches opérationnelles, la phase 1 correspondant à la zone 1AUf du PLU, la phase 2 à la partie ouest, en lien avec la route bleue et la réserve foncière pour le lycée, la phase 3 à la partie est, en lien avec l'accès sur la RD 5. Les travaux seront réalisés en plusieurs phases d'exécution suivant la commercialisation. Les réseaux et les voiries de desserte (cf. infra) seront réalisés à l'avancement.

Milieux naturels et paysage

S'agissant des milieux naturels et des continuités écologiques, le site d'implantation du projet reste relativement isolé par les éléments anthropiques environnants. Il est entouré au nord par la zone d'activités de la Guerche Nord, la RD 5 et les villages de la Basse Lande et les Brosses, à l'ouest par la route bleue et l'agglomération de Saint-Brévin-les-Pins, au sud par les villages de

Fort Aguet, la Quatretais et les Rues, et à l'est par les villages de la Haute Lande et la Non Luce. Toutefois, il offre ponctuellement des habitats d'accueil favorable pour la faune et la flore.

Une analyse plus avant des continuités écologiques est attendue, celle présentée au dossier se limitant à la présentation d'un extrait du schéma régional de cohérence écologique (SRCE).

En effet, des haies bocagères forment un réseau assez dense et de qualité notamment au nord-est. Au total, le site du projet est concerné par un linéaire de 4 560 m de haies, dont 800 mètres sont protégées au PLU au titre de l'article L123-1-5-III-2° (numéro avant recodification) du code de l'urbanisme, toutes dans la partie sud-ouest du site d'étude. Selon le dossier, les haies seront en grande partie préservées, au sein d'espaces verts, en limite d'îlots et en bordure de voirie. Les haies ou sections de haies supprimées, notamment au nord-est du site, ne présentent, a priori pas un intérêt biologique notable. Le dossier propose de nouvelles plantations, la création de bosquets et buissons au niveau des espaces de gestion des eaux pluviales, la création de lisières plantées en bord d'eau, notamment autour de la zone humide centrale.

Suite à l'inventaire réalisé via des sondages pédologiques, le site du projet est aussi concerné par plusieurs zones humides pour une surface totale de 1,04 ha.

Au final, même si l'atteinte à environ 1 080 m² de zones humides sera réduite tant du point de vue des surfaces que de leurs fonctionnalités au regard du projet de 35 ha, les éléments présents au sein de l'étude d'impact devront faire l'objet de compléments pour leur instruction dans le cadre du dossier d'autorisation unique au titre de la loi sur l'eau, le projet nécessitant un dossier de demande d'autorisation pour le rejet des eaux pluviales (supérieur à 20 ha). Le projet prévoit la restauration de zone humides, et notamment, en référence à la disposition QM6 du SAGE Estuaire de la Loire, imposant une compensation à hauteur du double de la surface détruite, sur une superficie totale de 0,5 ha sur le périmètre de la ZAC, via une renaturation de l'espace vert au centre du site. Le schéma de réhabilitation de cette zone humide est fournie en page 162. Dans le cadre du dossier loi sur l'eau, la présentation de la démarche "éviter, réduire compenser" mise en œuvre devra être développée plus avant, notamment les raisons pour lesquelles il n'a pas été possible d'éviter la destruction de zones humides dès la conception du projet. De même seront attendues des précisions quant aux fonctionnalités des zones humides détruites ainsi que les gains de fonctionnalité "zones humides" visés par les mesures compensatoires.

S'agissant des espèces protégées, il peut être souligné quelques manques concernant les inventaires réalisés (absence de recherche d'insectes saproxylophages malgré la présence de gîtes potentiels, absence d'analyse de la phase terrestre des amphibiens) privant de ce fait d'une analyse des impacts réels du projet vis-à-vis de ces derniers. De même certaines imprécisions quant aux statuts de protection des espèces sont à noter. Ces éléments complémentaires sont nécessaires pour pouvoir mieux asseoir la conclusion de l'absence de nécessité de recourir à une demande de dérogation au titre des espèces protégées.

La position du site qui vient se greffer sur le parc d'activités de la Guerche actuel, ainsi que sur plusieurs lieux-dits périphériques, s'inscrit dans un environnement péri-urbain. Ce dernier offre un paysage marqué par une ceinture urbaine (parc d'activité, la Haute Lande au nord-est et Fort Aguet au sud), visible depuis une bonne partie du site en raison de la topographie et de l'absence de lignes végétales d'importances, mais aussi par les infrastructures routières environnantes, notamment la "route bleue" à l'ouest, et la RD 5 au nord-est, lesquelles ne bénéficient pas de traitement paysager, autorisant par conséquent une large ouverture sur le site, ce qui confère également une réelle sensibilité paysagère au projet.

Selon le dossier, l'un des principes retenu pour l'aménagement paysager est le ménagement d'un espace tampon en bordure de la route bleue et en périphérie des lieux-dits périphériques afin de préserver le paysage et l'intimité des habitants riverains des lieux-dits La Haute Lande, Les Brosses et Fort Aguët. Compte tenu de l'enjeu d'insertion évoqué ci-dessus, ce sujet devra être largement approfondi aux stades d'études ultérieurs.

Accès au site, desserte, déplacements

Le projet d'extension du parc d'activités sera desservi depuis trois points d'accès principaux : la RD 5 en accès nord, la route bleue en accès sud et la rue Georges Brassens.

En effet, deux accès depuis les RD 5 et la route bleue sont prévus afin de sécuriser et fluidifier le trafic. Le premier se fera via un rond-point, permettant de créer un ralentissement en entrée de ville, tout en assurant la desserte d'un futur quartier d'habitat. Le second, via un carrefour aménagé en voie d'accès depuis le sud (bretelle de sortie), permettant de capter les flux venant du sud. Cet aménagement se raccroche ensuite à la voie primaire de la ZAC. Le dossier renvoie au dossier de réalisation de la ZAC les précisions quant aux caractéristiques détaillées de cette voie d'insertion.

En complément de ces trois principaux accès aux sites, l'avenue du Moulin Cordin, la rue de la Haute Lande et le Chemin de Bourgneuf assurent également un accès au site. Elles disposeront de carrefours aménagés. Seules les dessertes locales seront autorisées depuis le parc activités.

Une hiérarchisation du réseau de desserte interne est proposé avec une voie primaire, des voies secondaires ainsi que des liaisons douces décrites en pages 130 et 131. Notamment, le maillage actuel des déplacements doux sera étendu grâce notamment aux chemins agricoles afin de desservir la future ZAC. Un tunnel traversant la RD 213 permet la liaison avec le centre ville.

A cet égard, l'étude d'impact intègre une étude concernant les modes de déplacements. Le réseau de transport collectif permet de rejoindre le pôle d'échange multi-modal situé au nord-est de la Guerche. Ladite zone dispose actuellement de quatre arrêts de bus.

Une aire de covoiturage est aménagée. La Guerche dispose de plus de 1 600 places de stationnement et le projet de ZAC comportera en son périmètre plus de 950 places. Le stationnement de ces deux zones devra faire l'objet d'une étude de mutualisation dans le but d'économiser de l'espace.

S'agissant des nuisances sonores générées par le trafic supplémentaire, le dossier les estime limitées pour plusieurs raisons : le projet s'appuie sur des voies existantes, déjà sources de bruit, l'augmentation du trafic se produira essentiellement au niveau des principales voies d'accès et sur les voiries du site, une bande de recul est envisagée au niveau des franges avec les habitations des Broses, de la Haute-Lande et de Fort Aguët.

5 – Conclusion

Le dossier de création présenté, globalement de bonne qualité, permet d'appréhender les enjeux en présence. Il apporte un premier niveau d'information quant aux grandes lignes d'aménagement du projet. Le dossier de réalisation, auquel d'ailleurs il renvoie, devra faire l'objet de compléments une fois les contours des différentes phases d'aménagement mieux connues. Des précisions sont notamment attendues sur les volets zones humides, intégration paysagère du projet, mais aussi espèces protégées et création des accès au site. Un nouvel avis de l'autorité environnementale sur ce dossier de réalisation devra être sollicité.

Sur le fond, ce projet d'ouverture à l'urbanisation de 35 ha, même s'il prévoit la mise en valeur d'espaces naturels, apparaît très ambitieux dans le contexte d'espaces disponibles décrit supra. Ainsi, l'utilisation optimale des surfaces aujourd'hui non encore occupées et la requalification des friches industrielles du parc d'activités nord apparaissent être un préalable à toute nouvelle ouverture à l'urbanisation.

Le directeur adjoint,

Philippe VITROULAUD

