



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 02 MARS 2017

**AVIS DE L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE
sur l'étude d'impact de la demande de permis de construire
du centre commercial E. LECLERC
sur la commune de Sainte-Pazanne (44)**

Introduction sur le contexte réglementaire

L'avis qui suit a été établi en application de l'article L.122-1 du code de l'environnement. Cet avis porte sur la qualité de l'étude d'impact jointe à la demande de permis de construire, au titre du code de l'urbanisme, du projet de centre commercial E. LECLERC sur la commune de Sainte-Pazanne et sur la prise en compte de l'environnement dans le projet.

Un arrêté préfectoral en date du 12 janvier 2016 a soumis cette demande de permis de construire à étude d'impact, dans le cadre de la procédure d'examen au cas par cas, en application de l'article R 122-3 du code de l'environnement.

1 - Présentation du projet et de son contexte

Le présent projet concerne la création d'un centre commercial E. LECLERC, en bordure de la route départementale RD 758 à moins de 1 km à l'est du centre-ville de Sainte-Pazanne, au lieu-dit "Beau Soleil sud". Ce projet est porté par la société SAS PAZADIS.

Il consiste à réaliser un centre commercial sur une surface au plancher de 12 351 m² comprenant principalement :

- une surface de vente de 3 200 m² incluant un espace culturel E. LECLERC,
- trois boutiques d'une surface totale de 2 820 m²,
- deux réserves et une zone Drive sur 2 779 m²,
- un espace services, des bureaux, des laboratoires et des locaux techniques.

Le projet comprend également la réalisation d'une station-service à l'extrémité ouest du projet et quatre parkings totalisant 332 places de stationnement. L'accès principal au centre commercial se fera par un giratoire qui sera construit sur la RD 758.

Le projet prévoit par ailleurs l'installation de panneaux solaires photovoltaïques, en autoconsommation, en toiture d'un des parkings couverts sur une surface de 880 m².

Le secteur est bordé au nord par une zone industrielle, à l'ouest par une zone résidentielle, à l'est par des prairies et le hameau des "Vignes", et au sud par des prairies.

La surface totale de l'emprise foncière est de 63 677 m². Une partie de cette surface, soit 10 329 m², sera cédée ultérieurement à l'entreprise Boizanne Inside qui expose des mobiliers, si cette entreprise obtient les autorisations commerciales nécessaires à son implantation.

Le dossier précise que ce projet est soumis à étude d'impact sur l'environnement, en application de l'arrêté préfectoral du 12 janvier 2016 relatif à la décision d'examen au cas par cas.

Il est également soumis à déclaration :

- au titre des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) pour la station-service,
- au titre de la réglementation de la loi sur l'eau.

Le schéma de cohérence territoriale (SCOT) du pays de Retz identifie cette zone comme une zone d'aménagement commercial (ZACom) de projet.

Le projet est situé en zone 1AUec (zone ouverte à l'urbanisation à vocation d'activités économiques à usage de service et de commerces) au plan local d'urbanisme (PLU) de Sainte-Pazanne.

2 - Les principaux enjeux au titre de l'évaluation environnementale

Les enjeux principaux sont ceux relatifs à la consommation d'espace (optimisation des surfaces urbanisées), à la gestion des eaux usées et pluviales et aux nuisances potentielles – notamment sonores - pour les riverains.

Des enjeux paysagers sont aussi à prendre en compte : le projet est situé en entrée de ville et compris entre une zone résidentielle à l'ouest et un hameau à l'est. Un sentier de randonnée pédestre, constitué de haies bocagères, est situé sur un chemin longeant le site au sud.

L'emprise retenue pour ce projet n'est pas concernée par des inventaires ou des protections relatifs à l'environnement et au paysage. Le site Natura 2000 le plus proche est le lac de Grand-Lieu, situé à environ 4 km du projet.

Les eaux de ruissellement du site rejoignent le ruisseau des Fraîches au sud-est du site, qui s'écoule vers la rivière le Tenu qui aboutit au lac de Grand-Lieu.

Une mare temporaire, dont l'intérêt est qualifié de faible par l'étude d'impact, a été identifiée le long de la RD 758 au milieu du site. Une mare permanente, située en périphérie nord-ouest du site, est quant à elle favorable aux amphibiens. Plusieurs espèces ont été contactées, dont le Triton palmé dans cette deuxième mare.

Le périmètre du projet est principalement constitué de grandes parcelles de zones cultivées et de prairies de fauche pâturée. Les principaux intérêts écologiques du site sont concentrés au niveau des linéaires de haies bocagères et d'arbres de haut-jet.

Des espèces faunistiques protégées y ont été repérées : des lézards, des reptiles, des chiroptères (avec la présence de 10 arbres gîtes potentiels pour ces espèces et un habitat très favorable aux chiroptères) et des insectes saproxylophages : le Grand Capricorne et le Lucane cerf-volant.

3 - Qualité de l'étude d'impact

L'étude d'impact n'est pas suffisamment aboutie au vu de la consommation d'espaces naturels et agricoles et des impacts et nuisances potentiels que générera le projet.

Elle ne présente pas suffisamment clairement l'emplacement qui est prévu pour l'implantation ultérieure de l'entreprise Boizanne.

Les descriptions du nouveau giratoire - qui sera créé sur la RD 178 par la communauté de communes Coeur Pays de Retz - et de la station-service sont également très sommaires, alors que ces deux éléments font partie intégrante du projet de centre-commercial et avaient vocation à être traités avec le même niveau de précision que les autres composantes du projet.

3.1 – État initial et identification des enjeux environnementaux sur le territoire par le porteur de projet

Un pré-diagnostic écologique a été réalisé en septembre 2012 et a été complété en avril, juin et septembre 2016.

Pour une meilleure lisibilité du document, il serait pertinent que la présentation des inventaires dans le corps de l'étude d'impact face référence à l'annexe B dans laquelle se trouve la totalité de l'étude naturaliste.

Ces inventaires s'avèrent incomplets : il n'y a pas eu de passage en hiver pour les oiseaux et les chiroptères (recherches de gîtes d'hibernation), pas de passage printanier pour les amphibiens (période de reproduction), pas de passage estival pour la flore, pas de recherche de gîte de reproduction ou de repos des chiroptères.

Enfin, le contrôle de la présence effective d'espèces protégées n'a pas été réalisé de façon suffisamment précise au stade de l'étude d'impact.

On notera par exemple que cette dernière n'identifie pas le nombre d'arbres concernés par la présence des insectes protégés alors que l'annexe B de l'étude d'impact précise qu'un contrôle exhaustif des arbres de la zone d'emprise du chantier devra être réalisé préalablement à la phase travaux (mesure R2).

La carte de localisation des zones humides de l'étude d'impact comporte des inexactitudes : par exemple elle cite des zones humides avérées (inventaire DREAL) alors que ce sont des zones potentielles déterminées à partir de photos aériennes. De plus, la méthodologie retenue pour réaliser cette carte n'est pas explicitée.

Par ailleurs, le volet naturel de l'étude d'impact (annexe B) précise que des données floristiques ont été utilisées pour vérifier la présence de zones humides sur le site. Elle ajoute que des sondages pédologiques (sondages de sol) sont nécessaires, en application de l'arrêté du 24 juin 2008 modifié en 2009 relatif à la délimitation des zones humides.

Or, la présentation de ces sondages n'est pas faite dans l'étude d'impact, ce qui ne permet donc pas de conclure à l'absence certaine de zones humides sur le site du projet – en dehors des deux mares clairement identifiées.

Des compléments d'information sont donc indispensables pour définir la présence –ou non– d'autres zones humides, d'intérêt hydraulique.

3.2 - Analyse des effets du projet sur l'environnement et mesures pour supprimer, réduire et le cas échéant compenser

L'étude d'impact présente, par thématiques, les effets temporaires et permanents du projet sur l'environnement, ainsi que les mesures réductrices ou compensatoires sur chacune des thématiques environnementales analysées. L'avis de l'autorité environnementale sur cette analyse est détaillé en partie 4.

En ce qui concerne le milieu naturel, l'analyse des impacts reste très générale et bibliographique. Elle n'est pas détaillée pour l'ensemble des éléments du projet : la création du giratoire, de la station-service et des bassins de rétention. On relèvera par ailleurs que les impacts de la phase travaux ne sont pas analysés pour les amphibiens.

L'étude d'impact ne comporte pas de présentation des principales modalités de suivi des mesures et du suivi de leurs effets sur l'environnement. Elle devra impérativement être complétée sur ce point conformément aux attentes de l'article R 122-5-II-7° du code de l'environnement.

L'étude d'impact présente une évaluation des impacts globaux de la création du centre commercial et de l'aménagement de l'entreprise Boizanne. Le projet actuel intègre notamment la gestion des eaux pluviales générées par cette autre entreprise en dimensionnant en conséquence les bassins et les noues de rétentions et les impacts sonores de cette autre activité.

L'étude d'impact précise sommairement qu'il n'y aura pas d'effets cumulés avec les autres projets connus identifiés -un projet d'aménagement de zone d'aménagement concerté (ZAC) et un projet éolien- au vu de leur éloignement et de la différence d'activités.

Par ailleurs, le tableau présentant le coût des mesures compensatoires ne devrait pas faire figurer certaines mesures, faisant parties intégrantes du projet et répondant à des obligations réglementaires. C'est le cas notamment de la réalisation des bassins de rétention des eaux pluviales.

3.3 - Justification du projet

Le choix du site est justifié par le pétitionnaire pour les raisons suivantes :

- une croissance démographique du territoire estimée à plus de 32 % entre 1999 et 2012,
- la localisation du projet en zone d'aménagement commercial citée dans le SCoT du pays de Retz,
- la localisation le long de la RD 758.

L'étude d'impact ne présente pas de variantes d'aménagement au sein du périmètre retenu. Seule la localisation du centre commercial et de ses équipements et infrastructures associés est présentée.

3.4 - Résumé non technique

Le résumé non technique est clair, quoique succinct. Il présente cependant les mêmes lacunes que l'étude d'impact.

De plus, il ne présente pas les enjeux environnementaux initiaux du site. Il aurait été également utile de le compléter par des cartes et illustrations permettant d'appréhender les enjeux et d'améliorer la compréhension du projet, de ses impacts sur l'environnement et des mesures associées.

3.5- Analyse des méthodes

L'étude d'impact précise de façon parfois trop succincte les méthodes utilisées pour déterminer l'état initial des zones humides (absence de sondages pédologiques). La méthodologie de réalisation des inventaires écologiques n'est pas détaillée et est à peine évoquée pour les chiroptères et l'avifaune. Ces imprécisions ne permettent pas de se positionner de façon certaine sur les effets du projet sur l'environnement, notamment concernant les espèces faunistiques protégées.

Les auteurs des études sont cités dans le dossier mais pas leurs compétences .

4 – Prise en compte de l'environnement par le projet

4.1 Milieux hydrauliques et la qualité des eaux

L'ensemble des eaux usées générées par le projet sera transféré vers le réseau public de collecte. L'étude d'impact précise que la station d'épuration de Sainte-Pazanne est en capacité de recevoir ces effluents.

Les eaux usées provenant des laboratoires seront quant à elles prétraitées.

Le projet prévoit la création d'un réseau de collecte des eaux pluviales et de noues ainsi que la réalisation de deux bassins de rétention des eaux pluviales. Leur description est assez sommaire et aurait méritée d'être plus explicite.

4.2 Milieux naturels et zones humides

L'état initial des zones humides est incomplet, car la réalisation nécessaire de sondages pédologiques annoncée en annexe B n'a pas été effectuée. Elle n'est en tout cas pas exposée dans le dossier transmis à l'autorité environnementale. De ce fait, les impacts potentiels sur ces zones ne peuvent pas être qualifiés de manière certaine à ce stade.

L'étude d'impact précise, à juste titre, que le projet n'aura pas d'incidences significatives sur le site Natura 2000 du lac de Grand-Lieu au vu du faible intérêt des habitats naturels du site du projet (à l'exclusion des arbres et des haies), et des mesures de gestion des eaux usées et pluviales.

Le projet prévoit la conservation des arbres de haut-jet existants le long de la RD 758 ainsi que la conservation de certaines haies périphériques (un linéaire de 872 m sera conservé et 314 m seront abattus).

Les mesures de gestion permettant d'assurer une protection pérenne des haies d'intérêt qui seront préservées, ne sont cependant pas présentées.

L'étude d'impact précise que la réalisation du projet va "entraîner une altération voire une destruction des arbres utilisés pour la croissance du Lucane cerf-volant et du Grand Capricorne". Afin de qualifier ces impacts potentiels, l'annexe B de l'étude d'impact précise qu'un contrôle exhaustif des arbres de la zone d'emprise du chantier devra être réalisé préalablement à la phase travaux (mesure R2). Dans le cas de présence d'espèces protégées (chiroptères, insectes), l'étude cite la nécessité d'une "procédure dérogatoire à engager au préalable".

L'étude d'impact n'identifie ni le nombre d'arbres concernés par la présence d'espèces protégées qui seront abattus ni ceux qui seront conservés.

Ce faisant, elle ne permet pas de démontrer qu'elle a cherché à éviter au maximum les impacts sur les espèces concernées, ni à réduire les impacts résiduels.

Elle précise également que des reptiles seront capturés et relâchés et que ces opérations nécessitent une demande de dérogation au titre de la réglementation relative aux espèces protégées (mesure R3).

Le contrôle de la présence effective d'espèces protégées n'ayant pas été réalisé au stade de l'étude d'impact, celle-ci ne peut donc pas conclure de manière argumentée que "les impacts résiduels pour chaque espèce identifiée au droit du projet et présentant un enjeu patrimonial et réglementaire seront faibles à négligeables".

L'étude d'impact précise également que le projet entraînera la destruction d'autres espèces protégées, notamment des oiseaux et des chiroptères.

Or, ces espèces étant protégées, la dérogation à l'interdiction de destruction n'est envisageable que dans un nombre limité de cas (cf article L 411-2 du code de l'environnement). Le porteur de projet doit notamment démontrer l'absence de solution alternative moins dommageable pour l'environnement, le maintien dans un bon état de conservation des populations d'espèces concernées et que la justification du projet entre dans un des cas définis à l'article L 411-2 I 4° du code de l'environnement.

Il prévoit toutefois en mesures compensatoires à la destruction d'habitat de certaines espèces la réalisation de gîtes pour les accueillir pendant la phase travaux puis de façon pérenne.

En compensation des haies abattues, un linéaire de 591 m de haies sera planté au nord-est et au sud-ouest, ainsi que 313 arbres.

En l'état, le dossier est donc inabouti sur ce sujet. L'étude d'impact doit donc être complétée pour définir précisément les impacts et les mesures relatives aux espèces protégées dans le respect de la démarche Eviter-Réduire-Compenser et déterminer la nécessité –ou non– de recourir à une procédure de dérogation au titre de ces espèces.

4.3 Paysage

Le projet modifiera le paysage existant et les perceptions depuis la RD 758 en entrée de ville et les habitations situées à l'ouest, au sud et au sud-ouest. Le projet prévoit l'abattage de haies et d'arbres de haut-jet.

L'implantation du centre commercial se fera en fond de terrain côté sud.

Les principes d'aménagement paysager du projet sont les suivants :

- plantation d'essences locales,
- pour le secteur situé en entrée de ville sur la RD 758 en direction du centre-ville, le pétitionnaire prévoit une plantation de frênes de part et d'autre de cette route départementale,
- plantation d'un linéaire de 591 m de haies au nord-est et au sud-ouest afin de limiter les impacts sur les riverains et les usagers du sentier pédestre,
- création d'un merlon planté en périphérie ouest du projet,
- plantation de 313 arbres sur l'emprise du projet.

La surface totale du projet dédiée aux espaces verts sera de 30 736 m², soit près de 48 % de l'emprise totale du projet.

4.4 Bruit et nuisances

Une campagne de mesures acoustiques a été réalisée pour caractériser l'état sonore initial, en bordure du périmètre du projet.

Les sources potentielles de bruit du projet sont les suivantes :

- les équipements techniques du type compresseurs, climatiseurs, ventilateurs...,
- les aires de livraison des marchandises et les aires de stationnement,
- la station-service.

Contrairement à ce qui est indiqué dans l'étude d'impact, les activités des aires de livraison sont concernées par l'application du décret du 31 août 2006 relatif aux bruits de voisinage.

L'étude acoustique montre que la zone résidentielle située à l'ouest du projet sera assez peu exposée aux bruits engendrés par les équipements techniques et par les activités de livraison. Par contre, il conviendrait de vérifier que la réglementation est respectée, au droit des maisons situées à l'est du projet au lieu-dit "Les Vignes", surtout en période nocturne avant 7h du matin. Un emplacement pourrait être réservé, afin de permettre le cas échéant, la mise en place un écran acoustique pour limiter le bruit en direction de ces maisons.

La fait que la station-service relève de la réglementation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), ne dispense pas la présente étude de qualifier les impacts de la station-service, qui fait partie intégrante de ce projet.

A ce titre, il aurait été utile de préciser le type de services proposés ainsi que les impacts sonores et les autres nuisances potentielles (risques, odeurs...) qu'ils engendreront.

Le site est desservi par la route départementale RD 758 dont le trafic relevé est de 11 300 véhicules/jour en moyenne pour les 2 sens.

L'étude d'impact ne précise pas les impacts sonores générés par le nombre de véhicules supplémentaires (clientèle et livraison) induits par le projet. Ce nouvel apport de véhicules est évoqué dans les parties "pollution de l'air" et "impact sur le trafic", le trafic pour la clientèle étant estimé à 2 156 véhicules au total par jour. Les impacts sur la première thématique sont qualifiés de faibles à modérés. Les impacts du projet sur le trafic sont considérés comme acceptables.

4.5 Déchets

Le dossier précise le type et la quantité de déchets qui seront générés par les activités commerciales ainsi que les filières de traitement et de recyclage. Le projet prévoit l'aménagement d'une zone déchetterie dédiée derrière le magasin afin de réaliser le tri des déchets dans des bennes.

5 – Conclusion

Avis sur les informations fournies

L'étude d'impact est incomplète concernant l'état initial des zones humides et la présence effective –ou non– d'espèces faunistiques protégées, notamment au niveau des arbres et des haies présents sur le site.

Elle aurait mérité d'être plus précise concernant les impacts sonores liés à l'augmentation de la circulation routière sur la RD 758 et à la présence de la station-service.

Avis sur la prise en compte de l'environnement

L'étude d'impact présente de façon claire une partie des thématiques environnementales. Elle doit cependant compléter les informations relatives aux zones humides et aux espèces protégées afin d'assurer l'acceptabilité environnementale de ce projet.

Elle précise que le projet entraînera la destruction d'espèces protégées, notamment des insectes et des chiroptères. En l'état, ce n'est pas possible réglementairement car cela constitue une destruction d'espèce faunistique protégée.

Elle doit donc compléter l'état initial relatif aux espèces protégées, rechercher l'évitement d'impacts et examiner la nécessité éventuelle de demander une procédure de dérogation au titre de ces espèces.

Il conviendra également de vérifier au droit des maisons situées à l'est du projet au lieu-dit "Les Vignes" que la réglementation est respectée surtout en période nocturne avec, le cas échéant, la mise en place un écran acoustique pour limiter le bruit en direction de ces maisons.

Pour le Préfet de la Région Pays de la Loire,
et par délégation,
La Directrice Régionale de l'Environnement,
de l'Aménagement et du Logement

Le directeur adjoint,



Philippe VIROULAUD