



Mission régionale d'autorité environnementale

PAYS-DE-LA-LOIRE

**AVIS DE LA MISSION RÉGIONALE D'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE DES PAYS-DE-LA-LOIRE**

**Projet d'aménagement du Parc d'Armor**

**Ville de Pornichet, Groupe GIBOIRE, Groupe EDOUARD DENIS**

**Commune de Pornichet (44)**

n°MRAe 2019-  
4209/4210

## **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. Il porte sur la qualité de l'étude d'impact du projet d'aménagement du Parc d'Armor sur la commune de Pornichet en Loire-Atlantique et sur la prise en compte de l'environnement par ce projet, dans le cadre de la demande de deux permis de construire (dits "Parc Armor Haut" et "Parc Armor Bas") ayant fait l'objet d'une étude d'impact unique. La maîtrise d'ouvrage est assurée par la ville de Pornichet, le Groupe EDOUARD DENIS et le Groupe GIBOIRE.

Ce projet a été soumis à étude d'impact par décision de l'autorité environnementale du 12 mars 2019, suite à examen préalable au cas par cas.

Par suite de la décision du Conseil d'État n°400559 du 6 décembre 2017, venue annuler les dispositions du décret n° 2016-519 du 28 avril 2016 en tant qu'elles maintenaient le préfet de région comme autorité environnementale, le dossier a été transmis à la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe).

Conformément aux articles L.122-1 V et VI du code de l'environnement, le présent avis de l'autorité environnementale devra faire l'objet d'une réponse écrite de la part du maître d'ouvrage qui la mettra à disposition du public par voie électronique au plus tard au moment de l'ouverture de l'enquête publique prévue à l'article L.123-2 ou de la participation du public par voie électronique prévue à l'article L.123-19.

Il ne préjuge pas des conclusions sur le fond (c'est-à-dire ni de la décision finale, ni des éventuelles prescriptions environnementales associées à une autorisation) qui seront apportées ultérieurement.

## **1 – Présentation du projet et de son contexte**

Le secteur du Parc d'Armor s'inscrit en zones Ubb et Ube (zones déjà urbanisées à caractère d'habitat, correspondant à la périphérie immédiate et à l'extension du centre) dans le plan local d'urbanisme (PLU) en vigueur sur la commune de Pornichet. Il a fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) visant la requalification de cette entrée de ville.

Dans cet objectif, la ville de Pornichet, le Groupe GIBOIRE ainsi que le groupe EDOUARD DENIS y envisagent la réalisation de plusieurs opérations d'aménagement et de construction.

L'emprise totale des projets s'étend sur près de 5,9 ha, depuis la RD392 à l'est, la voie de chemin de fer au nord et le magasin Intermarché au sud.

A ce jour, le secteur d'implantation envisagé est constitué en majeure partie par une vaste friche. Seule sa partie nord est occupée par un ancien camping qui n'est plus en activité.

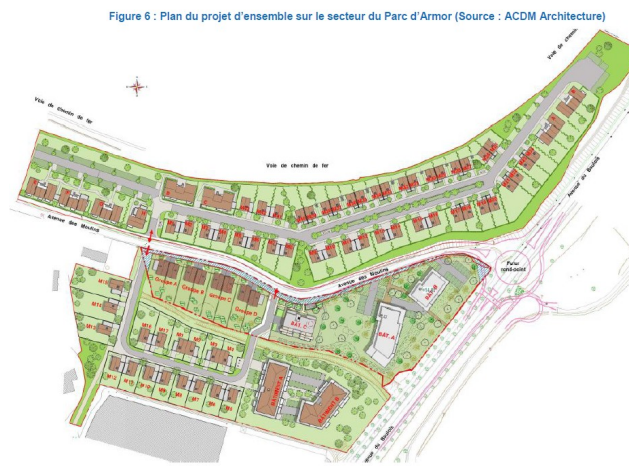
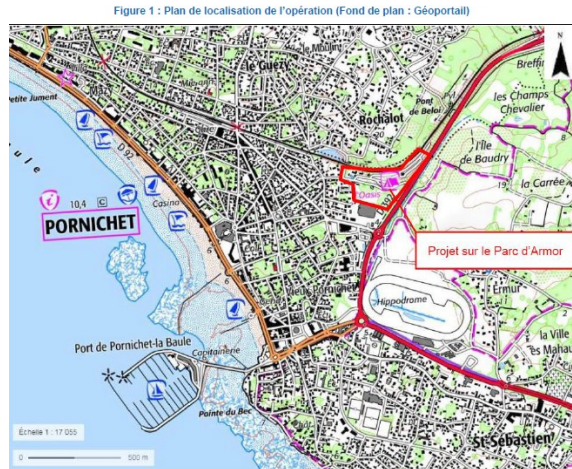
Les projets envisagés consistent en la création de logements individuels et collectifs, ainsi qu'en l'amélioration de la desserte du secteur via l'aménagement d'un carrefour giratoire et d'un cheminement piéton vers l'avenue Camille Flammarion.

Plus précisément, sont prévues :

- deux opérations de construction (faisant l'objet chacune d'un PC) pour une surface de plancher totale de près de 15 000 m<sup>2</sup> dédiés aux logements, dont :
  - 6 680 m<sup>2</sup> sur la partie au nord de l'avenue des Moulins,
  - 8 201 m<sup>2</sup> sur la partie sud de l'avenue des Moulins.
- ainsi qu'une opération d'aménagement des espaces publics consistant en :
  - la requalification de l'avenue des Moulins,
  - un raccordement de celle-ci sur l'avenue des Baulois avec la création d'un giratoire,
  - la réalisation d'une voie douce traversant le site et reliant l'avenue des Moulins au sud-ouest d'un supermarché.

Les deux opérations de construction permettront la réalisation de 204 logements, dont 20 % des logements sociaux, répartis en maisons individuelles et en petits collectifs :

– au nord ("Parc Armor Haut"), 43 lots de logements individuels et 5 lots de logements intermédiaires regroupant 45 logements à accès principal extérieur individuel, soit 88 logements, dont 25 locatifs sociaux ;



– au sud ("Parc Armor Bas"), 25 maisons individuelles et 91 logements collectifs de gabarit respectif R+1 et R+2, dont 21,55 % de sociaux.

(Source : étude d'impact, pages 40 et 42)

## 2 – Les principaux enjeux environnementaux du projet

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par la MRAe du projet sont :

- la gestion économe de l'espace et l'insertion du projet dans son environnement humain (implantation près d'une voie ferrée et d'un axe de circulation fréquenté, gestion des dessertes et du trafic),
- l'intégration paysagère dans l'entrée de l'agglomération),
- la prise en compte des milieux naturels et de la biodiversité (présence d'espèces protégées),
- la maîtrise des eaux de ruissellement, la prise en compte des zones humides et du risque de remontée de nappe.

### 3 – Qualité de l'étude d'impact et prise en compte de l'environnement

#### 3.1 – État initial

##### *Thématique milieux naturels, biodiversité*

Le secteur du Parc d'Armor n'est concerné directement par aucune zone d'inventaire ou de protection réglementaire. Les plus proches se situent à environ 1 km (zone de protection spéciale ZPS Estuaire de la Loire–Baie de Bourgneuf et zone spéciale de conservation ZSC Estuaire de la Loire Nord à respectivement 1,5 et 2 km au sud).

Le Parc d'Armor présente un ensemble assez hétérogène d'habitats. L'étude faunistique et floristique s'est déroulée sur 4 sorties terrain, la première le 4 mai 2018, les trois suivantes réparties entre avril et juin 2019, ce qui, même si la période printanière s'avère la plus propice, notamment pour les espèces animales, ne suffit pas à caractériser de manière exhaustive les enjeux en présence.

Bien qu'en friche, la partie sud du Parc d'Armor présente une mosaïque de milieux favorables à la présence d'espèces protégées, dont certaines présentent un fort enjeu de conservation, telles la Bouscarle de Cetti, la Linotte mélodieuse ou la Cisticole des Joncs (avifaune) qui se reproduisent toutes les trois sur le secteur de friche, en partie sud du Parc, mais aussi le Lézard à deux raies, le Lézard des murailles et la Vipère péliade. Aucune espèce protégée de batraciens n'a été observée sur la zone d'étude.

Au total, 19 espèces protégées ont été inventoriées et donc susceptibles de faire l'objet d'une demande de dérogation.

Les enjeux relatifs aux milieux naturels sont donc plutôt concentrés au sud du projet au niveau de la friche et du cours d'eau temporaire. Sur le camping au nord, les enjeux sont plus faibles, avec des espèces communes à très communes. Seuls le talus et la haie bordant la voie ferrée présentent un intérêt, principalement du fait de la présence de deux espèces de lézards protégées.

Des zones humides avaient été recensées dans le cadre de l'établissement du PLU de Pornichet. Toutefois, selon l'étude d'impact, les inventaires floristiques ainsi que les sondages pédologiques réalisés sur le site n'ont pas révélé la présence de zone humide sur le site du Parc d'Armor, seul le critère de végétation présente une flore typique de zone humide.

Il convient de rappeler que depuis la loi n°2019-773 du 24 juillet 2019, un seul critère (sol ou flore) suffit pour caractériser une zone humide, dès lors, la conclusion en page 106 de l'absence de zone humide par l'addition des deux critères doit être questionnée.

Par ailleurs, la présence d'une nappe et d'un sol sableux correspond à un des cas particulier de l'arrêté du 24 juin 2008 modifié, pour lequel une expertise des conditions hydrogéomorphologiques (en particulier profondeur maximale du toit de la nappe et durée

d'engorgement en eau) devait être réalisée pour apprécier la saturation prolongée par l'eau dans les cinquante centimètres de sol. Ces éléments sont absents du dossier. Or, un état initial fiable en la matière est indispensable, afin de pouvoir prioritairement rechercher l'évitement de tout impact sur d'éventuelles zones humides, réduire ceux qui n'auraient pu être évités, et le cas échéant, compenser les impacts résiduels (démarche dite "éviter réduire compenser", ERC). La prospection en matière de zones humides étant inaboutie, le porteur de projet n'a pu mettre en œuvre cette démarche de manière satisfaisante en ce qui concerne cet enjeu.

***La MRAe recommande de compléter l'analyse sur les zones humides à l'aune des textes en vigueur.***

### ***Thématique eau et milieux aquatiques***

Au droit du site, une nappe d'eau souterraine est présente dans les alluvions. Néanmoins, seule la masse d'eau souterraine Estuaire Loire (nappe libre dans l'aquifère de socle sous-jacent) est recensée par le BRGM. Aucun captage n'est recensé sur la zone d'étude ou encore sur le territoire de Pornichet.

Le secteur du Parc d'Armor est traversé par un ruisseau qui draine un bassin versant amont de l'ordre de 14ha. Il s'inscrit dans le vaste bassin versant de l'hippodrome, présentant de fortes sensibilités vis-à-vis du risque d'inondation par ruissellement. C'est donc logiquement l'un des enjeux principaux du projet que le dossier relève de manière pertinente.

Les usages en aval du Parc d'Armor sont essentiellement liés au littoral (baignade, pêche, loisirs, etc.)

### ***Thématique risques et pollution***

La commune de Pornichet est couverte par le plan de prévention des risques naturels (PPRN) "Presqu'île guérandaise" approuvé le 13/07/2016. Ce dernier est lié aux risques d'inondation et de mouvements de terrain.

Le secteur du Parc d'Armor, inscrit dans le bassin versant de l'Hippodrome, est surtout concerné par le risque d'inondation par ruissellement urbain. Il est également exposé au risque de remontée de nappe. Ce dernier concerne la partie sud du Parc.

Le zonage d'assainissement des eaux pluviales impose une protection centennale dans le bassin versant de l'hippodrome et donc du secteur du Parc d'Armor.

Selon le dossier, le secteur n'est pas concerné par un risque de pollution historique des sols.

Le site est par ailleurs soumis aux risques liés aux transports de matières dangereuses (TMD) par voie routière et par voie ferroviaire de par sa situation en bordure de la RD 392 et des voies ferrées présentes au nord.

### ***Thématiques déplacements, mobilité, nuisances sonores***

La RD392 supporte un trafic journalier de 9 700 à 11 500 véhicules d'après une enquête conduite en juillet 2006, avec une moyenne observée de 76 km/h, évaluation qui s'élevait à 8 300 lors du comptage d'août 2009. Aucune indication n'est fournie concernant la saturation de cette voie aux heures de pointe.

***La MRAe recommande d'actualiser les informations en matière de trafic sur la RD392 .***

Les voiries internes au quartier dans lequel s'intègre le projet enregistrent un trafic moins important.

Le secteur bénéficie d'une desserte limitée en transports collectifs avec une seule ligne de bus référencée à proximité du projet. De juillet à septembre, des navettes gratuites circulent dans la commune afin de répondre au besoin de mobilité des vacanciers.

Pornichet dispose d'une gare ferroviaire accueillant la ligne Le Croisic - Nantes. Le site du projet est à environ 1 km de la gare.

L'avenue des Moulins ne comporte pas de voies cyclables, ni de trottoir sécurisé le long du projet.

Actuellement, il n'y a pas de stationnement sur le site, ni à proximité, le site étant en friche. Les places de stationnement public les plus proches se situent à proximité de la gare ferroviaire. Seul un supermarché situé au sud du projet comporte un parking à destination des consommateurs. Le dossier relève à raison un enjeu moyen sur cette thématique.

Le site est entièrement compris au sein de la bande sonore de 250 m située de part et d'autre de la RD392, classée en catégorie 2 du fait de son trafic routier dense.

Un état initial sonore a été réalisé en mai 2019 sur 2 jours, dont l'un des points d'écoute (le n°1) se situe à proximité de la voie ferrée au nord, le 2 à proximité de la RD392 à l'est et le 3 au sud près du supermarché.

Le dossier n'explique pas en quoi il estime que ces mesures sont suffisamment représentatives de l'ambiance sonore, alors même que la période estivale n'a pas été prospectée. De même, il n'est pas donné de vision dynamique des évolutions de trafics constatées.

Le Parc d'Armor est situé en zone d'ambiance sonore modérée, les niveaux sonores mesurés au point 1 sont moins élevés du fait de l'éloignement de la RD392. Le dossier souligne pourtant le passage de trains sur la voie ferroviaire et situe, à titre informatif que le niveau sonore mesuré lors d'un passage de train est de l'ordre de 61 dB(A).

Compte tenu des objectifs du projet d'accueil de logements notamment, il est attendu des données plus précises sur les nuisances liées à la proximité de la voie ferrée (par exemple en termes de fréquence de circulation).

***La MRAe recommande de mieux documenter les nuisances potentielles (fréquences des passages, niveau sonore, ...) qui découlent de la proximité de la voie ferrée***

### ***Thématiques paysage, patrimoine culturel, historique et archéologique***

Depuis la RD 392 (avenue des Baulois), le secteur du Parc d'Armor constitue une entrée de ville majeure pour Pornichet. Cette entrée de ville, ayant d'ores et déjà fait l'objet d'aménagements, notamment le long de l'avenue des Baulois ou encore à hauteur de l'hippodrome en aval, reste encore peu valorisée dans sa partie nord, le site et ses abords immédiats constituant aujourd'hui de vastes zones en friches. D'où un enjeu de requalification paysagère bien identifié et renseigné dans le dossier.

Le secteur du Parc d'Armor n'est concerné par aucun monument historique (MH), ni de périmètre de protection associé. Le MH le plus proche concerne la villa "Ker Souveraine" présente en bordure de littoral à 1,7 km au sud-ouest du Parc d'Armor. Cette villa est en instance de classement.

Le Parc d'Armor n'est localisé dans aucun périmètre de site classé ou inscrit. Le site inscrit le plus proche est le "site côtier de Pornichet à Saint-Marc", il concerne le littoral présent à moins d'1 km au sud du Parc d'Armor. Quant au site classé le plus proche, il s'agit de celui des "Marais salants de Guérande", situé à 6km au nord-ouest du projet.

Le site du Parc d'Armor est par ailleurs concerné par une zone de présomption de prescription archéologique.

## **3.2 – Analyse des effets du projet**

Les pièces 6 et 7 de l'étude d'impact s'attachent à délivrer une description des incidences notables du projet et des mesures prévues afin d'éviter, réduire ou compenser ces impacts (démarche ERC). Sont ainsi étudiés les impacts temporaires, le plus souvent rencontrés pendant la phase travaux, et permanents, liés à la phase de fonctionnement du projet, que ces derniers soient directs ou indirects.



Des tableaux de synthèse récapitulant, par thématique, les incidences, mesures et suivi sont utilement intégrés. Ils permettent en effet d'avoir une vision d'ensemble des enjeux, des incidences du projet et des mesures associées.

Toutefois, cet exercice s'avère inabouti. En effet, sur plusieurs thématiques, l'étude d'impact renvoie à d'autres procédures la définition de mesures compensatoires. C'est ainsi le cas sur les volets gestion des eaux et espèces protégées, ce qui nuit à la bonne appréhension des impacts du projet et ne permet pas de s'assurer de la pertinence de la démarche ERC retenue.

En l'absence de projet "connu" à proximité du site, aucune analyse des incidences cumulées n'a été menée.

***La MRAe rappelle que le dossier d'étude d'impact doit être complet et ne pas renvoyer la définition des mesures ERC à des procédures connexes.***

### ***Thématique milieux naturels, biodiversité***

Comme évoqué supra, le secteur du projet est constitué en grande partie par une vaste friche. Laissée plus ou moins en état, cette dernière constitue désormais un habitat favorable à la présence d'espèces animales, notamment d'oiseaux, dont certaines sont d'intérêt patrimonial.

L'étude d'impact se révèle particulièrement peu diserte sur les impacts du projet vis-à-vis de la biodiversité et des habitats naturels présents et sur les mesures de réduction et mesures compensatoires prévues. La Mrae rappelle que la réglementation interdit de porter atteinte aux espèces protégées et à leurs habitats.

L'étude renvoie seulement au fait qu'une demande de dérogation au titre des espèces protégées sera réalisée conjointement par la co-maîtrise d'ouvrage, et que plusieurs pistes de réflexions sont actuellement en cours afin de mettre en œuvre une mesure de compensation adaptée et pérenne au regard des enjeux et des espèces identifiées. Les mesures de suivi sont également renvoyées à ce cadre.

***La MRAe recommande que - dès ce stade d'avancement du projet et au sein même de l'étude d'impact - soit explicitée comment est mise en œuvre la démarche ERC afin de concevoir un projet qui préserve les milieux naturels et en particulier les espèces protégées et leurs habitats.***

Le dossier n'évoque que des mesures de réduction liées à la plantation de 150 arbres à l'échelle du Parc d'Armor contre une coupe d'une dizaine d'arbres de hauts jets dans le cadre de la réalisation du projet. Le choix des sujets sera adapté à la nature du sol du site de l'opération et conforme aux propositions de la ville dans son PLU.

Il met également en avant de façon assez générale, qu'à terme, le projet lui-même, par le biais des nombreux espaces verts et des jardins privés qui seront créés, facilitera le développement d'une biodiversité.

Des mesures comme la limitation et l'adaptation de l'éclairage public afin d'éviter l'effarouchement de certaines espèces de chauves-souris, notamment au droit des espaces verts et des jardins ou encore le recours à l'usage de techniques alternatives pour l'entretien des espaces publics, des bordures et des jardins sont également évoquées et devraient contribuer à la bonne prise en compte des enjeux concernant ces espèces.

En raison de leur éloignement vis-à-vis du projet, de l'absence d'espèce ou d'habitat d'intérêt communautaire ayant contribué à leur désignation et aux mesures qui seront prises dans le cadre du projet pour supprimer et réduire les incidences vers les milieux récepteurs, via le réseau hydrographique notamment, l'évaluation des incidences sur les sites Natura 2000 liés à l'Estuaire de la Loire, le dossier conclut à l'absence d'incidences vis-à-vis de ces derniers. Le dossier étant inabouti sur le volet gestion des eaux, cette assertion devra être confirmée une fois le dossier complété.

### ***Thématique eau et milieux aquatiques***

#### *Eaux souterraines*

De par sa faible altitude (3m NGF en moyenne) et de sa géologie (sable sur socle altéré), le secteur du Parc d'Armor présente une nappe d'eau souterraine libre vulnérable, mais surtout un risque avéré de remontée de nappe affleurante.

En phase chantier, les travaux de fondation peuvent en effet entraîner un impact ponctuel sur la nappe phréatique située à faible profondeur, et sans toit imperméable, et donc vulnérable vis-à-vis d'éventuelles pollutions accidentelles issues du chantier (déversement de produits chimiques, fuite de cuve de carburants par exemple). Ainsi, un rabattement de nappe sera potentiellement requis pour la mise hors d'eau des fondations, notamment en cas de niveaux d'eaux élevés. Les effets temporaires du projet sur les eaux souterraines sont donc, à raison, considérés comme forts sur la nappe d'eau souterraine.

Or, le dossier renvoie à la procédure loi sur l'eau (sans préciser s'il s'agit d'un dossier de déclaration ou d'autorisation) : "*si un rabattement de nappe s'avère nécessaire en phase travaux, le dossier loi sur l'eau constitué par la maîtrise d'ouvrage viendra préciser les dispositifs détaillés en matière de gestion des eaux d'exhaure en phase chantier.*"

Le dossier met toutefois en avant des mesures dites "élémentaires" pour se prémunir de tout risque de contamination pendant les travaux qui paraissent appropriées : travaux de terrassements préférentiellement réalisés hors période hivernale, interdiction des vidanges d'huile, mesures spécifiques de stockage de matériaux polluants et d'hydrocarbures et pour les aires destinées à l'entretien et au stationnement des engins.

Les eaux issues des aires imperméabilisées seront collectées et pré-traitées avant rejet dans le milieu naturel. En cas de déversement accidentel, le réseau de collecte des eaux de chantier devra être obturé au niveau de l'exutoire du bassin de traitement afin d'éviter tout rejet dans le milieu naturel. Les eaux polluées confinées seront traitées et seront pompées puis évacuées par camion citerne.

En phase exploitation, le dossier conclut que le projet devrait avoir peu de conséquences et n'entraînera pas de modifications sensibles de la nappe d'eau souterraine, puisqu'il n'est prévu aucun niveau de sous-sol au niveau des constructions.

### Eaux superficielles

Le secteur du Parc d'Armor est traversé par un ruisseau, qui constitue l'exutoire naturel des eaux de ruissellement urbain et dont le rejet se fait à moins d'1 km, en aval.

En phase d'exploitation, le projet peut avoir un impact sur la qualité des eaux de ruissellement en étant à l'origine de différents types de pollution potentielles. Les éléments les plus à craindre pour les eaux pluviales sont les hydrocarbures, les matières en suspension (MES), les matières organiques et les phosphates.

Les mesures d'évitement et de réduction présentées restent générales, le dossier souligne ainsi seulement que *"les dispositifs seront mis en œuvre afin de garantir la collecte, la rétention et le traitement des eaux de ruissellement potentiellement impactées avant le rejet au milieu récepteur. Ces dispositifs favoriseront notamment l'épuration des eaux. Des dispositifs de prévention, de confinement en cas de pollution accidentelle seront également mis en œuvre"*

Là encore, le dossier précise que le dimensionnement de ces ouvrages est étudié et détaillé dans le cadre du dossier au titre de la loi sur l'eau qui est élaboré en parallèle de l'étude d'impact, et conclut sur le fait que compte-tenu des mesures qui seront prises en faveur de la gestion des eaux pluviales, le projet ne devrait causer aucune dégradation de la qualité des eaux superficielles et souterraines. Cette absence de précision ne permet dès lors pas à la MRAe de se positionner quant à la bonne prise en compte par le projet de cet enjeu pourtant identifié comme fort.

Au-delà des impacts sur l'aspect qualitatif des eaux superficielles, le projet risque également de générer des impacts au niveau quantitatif, puisque le parc d'Armor s'inscrit dans le bassin versant de l'hippodrome, particulièrement sensible au risque inondation.

En effet, en modifiant l'imperméabilisation du sol (le secteur du Parc d'Armor étant quasiment vierge de toute construction aujourd'hui), le projet entraînera une augmentation sensible des débits de ruissellement et pourrait générer un risque accru d'inondation en aval. L'étude d'impact conclut à raison à des effets permanents forts du projet sur les volumes d'écoulement des eaux pluviales.

S'agissant des mesures de réduction et d'évitement, le dossier renvoie une fois de plus au dossier loi sur l'eau<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> (cf. notamment en page 254 : *"L'ensemble des préconisations en termes d'assainissement pluvial, ainsi que la description des ouvrages seront abordés plus précisément dans le cadre du dossier loi sur l'eau mené en parallèle de la présente étude"*)

Le dossier précise seulement que *"quoi qu'il en soit, les dispositifs d'assainissement définis répondront au règlement d'assainissement en vigueur, qui est particulièrement contraignant dans ce bassin versant puisque la prise en compte d'une pluie de [période] retour centennale et un débit de fuite limité à 3l/s/ha est imposé. »*

Il met par ailleurs en avant qu'une attention particulière sur cette thématique a toutefois été portée par la co-maîtrise d'ouvrage, notamment dans le choix des revêtements afin de favoriser la perméabilité des sols et ainsi limiter les ruissellements. Ces choix ne sont toutefois pas explicités.

L'étude d'impact s'avère au final inaboutie sur la gestion des eaux pluviales, et aurait dû au moins aborder certains points, comme les caractéristiques des ouvrages envisagés (aériens ou bien enterrés), la présence ou non de noue. Ce point est important, notamment sur la partie secteur Armor bas pour lequel une gestion en structure enterrée poserait problème du fait d'une sensibilité forte de remontée de nappe.

Par ailleurs, le dossier ne donne pas d'information quant aux éventuels impacts sur le ruisseau traversant le projet, et notamment si ce dernier fera lui-même l'objet de travaux ou d'aménagements (ex. : franchissement ou modification de berges).

***La MRAe recommande de compléter le dossier sur l'analyse des risques cumulés d'inondation (remontée de nappe, débordement et ruissellement) et sur les mesures de prévention correspondantes.***

### ***Thématique mobilité, déplacements***

Bien que situé en entrée de ville et à proximité immédiate du centre de Pornichet et des commerces, le secteur du Parc d'Armor apparaît aujourd'hui relativement enclavé.

L'accès principal au Parc d'Armor se fera soit depuis la RD392 et le nouveau giratoire créé, soit par l'avenue des Moulins depuis le centre-ville de Pornichet.

L'accès à la partie nord restera inchangé par rapport à celle du camping actuel. Une unique voie à double sens sera créée depuis l'avenue des Moulins et desservira les différentes constructions.

Dans la partie sud du Parc d'Armor, la desserte intérieure se fera par une voie de bouclage calée à l'ouest.

Un cheminement piétonnier vers l'Avenue Flammarion sera créé.

Sur la base d'un ratio de 3 personnes par logements (soit près de 612 habitants) et d'un ratio moyen de 3,5 déplacements par jour, le projet devrait générer un peu plus de 2 140 déplacements supplémentaires par jour, tous modes confondus.

Au regard des objectifs du plan de déplacements urbains (PDU) de la CARENE à l'horizon 2030, l'augmentation du trafic routier sur l'avenue des Moulins et/ou en direction de la RD392 peut être considéré comme notable (+ 1 350 véhicules par jour). Le dossier met en avant des mesures visant à la réduction du trafic routier ou du moins à réduire les incidences potentielles de ce dernier : restriction de l'usage de la voiture à l'intérieur du Parc avec la création de simples dessertes, création de cheminements piétonniers desservant les futures habitations et facilitant les continuités douces au-delà du site vers le centre de Pornichet ou encore l'Avenue des Moulins ou encore l'aménagement de l'Avenue des Moulins et du giratoire sur la RD392 dans un objectif de sécurité et de facilitation des déplacements alternatifs à l'automobile.

Le dossier n'évoque à aucun moment de mesures concernant les transports en commun, et renvoie de manière générale à la politique de la CARENE sur le sujet, sans en développer les ambitions sur le secteur concerné par le projet, notamment si un renforcement de la desserte est envisagé.

Le secteur étant quasiment vierge de toute construction, situé en marge de la zone urbanisée et peu accessible, il est dépourvu de stationnement. Le projet entraînera de facto de nouveaux besoins en la matière.

L'ensemble des maisons individuelles disposeront chacune de 2 places de stationnement dont une intégrée en garage. Hors lots individuels, les espaces dédiés au stationnement seront mutualisés et limités le long des voies de desserte, au RDC des bâtiments collectifs ou encore en cœur d'îlots.

A l'échelle de l'ensemble de l'opération, le nombre de places de stationnement sera de 392. Le dossier conclut dès lors que le projet couvrira les besoins des futurs habitants et des visiteurs et répondra aux objectifs du PLU en la matière.

***La MRAe recommande que la question des mobilités, et notamment de la place des transports alternatifs à la voiture soit affinée dans le dossier.***

### ***Thématique nuisances***

À ce jour, la réalisation du Parc d'Armor est programmée sur une durée de 28 mois. Le démarrage des travaux est envisagé en 2021 et la livraison des derniers logements en 2024.

En phase travaux, les chantiers seront organisés de manière à limiter au maximum l'impact sur les riverains via différentes mesures : optimisation et coordination entre les différents intervenants, mesures de sécurisation et nettoyage régulier des abords du chantier.

Les installations de l'ancien camping seront démolies. Le devenir des produits issus de la démolition n'est pas clairement indiqué. La partie relative aux incidences temporaires du chantier ne fait mention que des déchets verts liés aux travaux de défrichage et aux déchets liés aux travaux de construction.

S'agissant des nuisances sonores, le projet souligne que malgré sa situation en grande partie au sein de la bande sonore de 250 m située de part et d'autre de la RD 392, classée en catégorie 2 du fait de son trafic routier et pour partie en bordure de voie ferrée, que l'ambiance sonore y est malgré tout modérée. Le dossier s'avère toutefois assez laconique, comme évoqué supra, quant aux nuisances générées par la voie ferrée (aucune indication quant à la fréquence des trains n'est ainsi évoquée).

Au regard de cette situation, les nuisances sonores pouvant impacter les futurs habitants doivent faire l'objet d'une prise en considération particulière. L'étude d'impact intègre une illustration des ambiances sonores prévisionnelles issues de l'étude acoustique. Selon cette dernière, les effets permanents du bruit sur le projet, en particulier sur la qualité de vie des futurs habitants sont qualifiés de modérés malgré la présence de la voie ferrée.

La MRAe attire l'attention sur l'importance de ne pas générer d'inégalités entre les différents types de logements (logements sociaux ou non) vis-à-vis des risques d'exposition aux nuisances sonores.

Aucune activité, ni équipements bruyants ne sont prévus par ailleurs.

Le projet comportera une série de mesures en matière d'isolement acoustique des façades de bâtiments, conformément aux lois en vigueur. Un contrôle acoustique sera effectué à la livraison des bâtiments pour s'assurer que les ambiances acoustiques sont bien respectées.

Le dossier souligne par ailleurs que les mesures prises visant à réduire la circulation automobile, contribueront également à réduire les nuisances sonores liées au trafic.

### ***Thématiques contribution au changement climatique, énergie***

Une étude de valorisation du potentiel en énergies renouvelables et de récupération (ENR&R) a été réalisée en juin 2019 et fait l'objet de l'annexe 3 de l'étude d'impact. Le dossier en reprend, sous forme d'un tableau synthétique, les conclusions au sein de l'état initial.

L'étude a permis de caractériser les besoins en énergie liés au projet. Ces derniers sont estimés à près de 825 MWh/an. Le recours au solaire thermique, à l'aérothermie et à la biomasse ont été identifiés comme pertinents. Trois scénarios de recours à des énergies renouvelables (ENR) en comparaison avec un scénario dit "conventionnel" (production de chaleur avec chaudières gaz) ont été étudiés. L'analyse multi-critères a

permis de mettre en avant la pertinence du choix d'une solution ENR sur ce projet. Pourtant, l'étude d'impact, dans sa partie incidences et mesures, ne montre pas comment il a été tenu compte de cette étude.

Sa partie "Energie" est d'ailleurs relativement concise et très générale, centrée sur l'émission des gaz à effet de serre (GES) liée au chauffage, et indique même que le projet n'a pas d'ambition de labellisation particulière quant aux logements, même si ces derniers répondront à la réglementation en vigueur RT 12.

***La MRAe recommande d'explicitier la façon dont les porteurs de projets ont tenu compte de l'étude de valorisation du potentiel en énergies renouvelables.***

Elle a également permis de mettre en avant l'un des enjeux du projet quant au phénomène d'îlot de chaleur urbain (ICU), lequel est constaté par l'écart de température entre la zone urbanisée et les zones rurales environnantes, dû en partie au rayonnement des immeubles lié au chauffage, mais surtout en été, aux restitutions de chaleur par le bâti et la voirie.

Si la commune de Pornichet est moins touchée par ce phénomène que le centre-ville de communes plus importantes, la construction accrue en front de mer, ainsi que l'urbanisation communale contribuent à augmenter cet effet d'ICU. L'ensemble des bâtiments et des voiries du futur quartier seront également des contributeurs actifs à ce phénomène.

Là encore, l'étude d'impact en sa partie relative aux incidences permanentes et mesures ne montre pas comment le projet entend maîtriser cet effet. Le tableau synthétique des incidences évoqué ci-avant indique toutefois une réduction possible de cet effet (plutôt que des incidences positives comme présenté) grâce au développement de surfaces végétalisées, au choix de matériaux de façades aux teintes claires et aux performances énergétiques de l'enveloppe du bâti.

### ***Thématique insertion paysagère***

Le projet est localisé à une entrée de ville majeure de Pornichet depuis la RD392. Encadré par des espaces semi-naturels peu entretenus, des maisons pavillonnaires mais également par un centre commercial, le secteur du Parc d'Armor est à ce jour peu valorisé.

L'aspect du site va être notablement transformé, le projet intégrant la construction de nombreux bâtiments de logements individuels et collectifs. Les effets permanents sont donc notés à juste titre comme fort. La requalification de cette entrée de ville est d'ailleurs l'un des enjeux forts de l'OAP définie sur ce secteur.

Le dossier souligne que la conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des bâtiments permettront de créer un ensemble résidentiel harmonieux de manière à intégrer de façon satisfaisante à son environnement. Jouant sur la volumétrie toujours inférieure au gabarit autorisé

(R+2+Attique au maximum), les bâtiments sont de formes simples, dont les principes sont basés sur une architecture pavillonnaire et collective présentant des volumétries similaires au bâti environnant. Ce faisant, le porteur de projet ne semble pas avoir pris le parti d'une conception suffisamment aboutie et adaptée au site, pour concilier les enjeux de qualité de vie, d'optimisation de l'espace consommé et d'intégration paysagère.

### 3.3 – Justification du projet et compatibilité avec les documents cadres

Le site du projet se situe en zone Ubb et Ube selon le PLU approuvé le 14 janvier 2010 et ayant fait l'objet d'une révision allégée approuvée le 3 octobre 2017<sup>2</sup>. Il s'agit de zones déjà urbanisées à caractère d'habitat, correspondant à la périphérie immédiate et à l'extension du centre.

Son aménagement est présenté comme un enjeu fort, notamment en termes de requalification de cette entrée de ville sur le boulevard du Baulois. Comme évoqué supra, il a d'ailleurs fait l'objet d'une OAP idoine visant à sa requalification (site 6 : Parc d'Armor).

Les grandes orientations d'aménagement sur cette zone sont les suivantes : de l'habitat groupé ou semi-collectif pour venir structurer les limites est et l'avenue des Baulois, de l'habitat en lot libre ou groupé dans le prolongement des tissus pavillonnaires périphériques présents à l'ouest et une bonne intégration paysagère de l'ensemble et tout particulièrement dans la partie nord, en promontoire avec une hauteur de construction limitée et une trame arborée développée. Le projet doit répondre à un objectif de mixité sociale avec au moins 20 % de logements sociaux et une densité entre 40 et 45 logements/ha. Le projet respecte ces critères ainsi que les objectifs du PLH, même si le retard en matière de logements sociaux sur la commune aurait sans doute mérité un effort supplémentaire en matière de logements sociaux.

Le dossier souligne que les projets de constructions sur le Parc d'Armor répondant à l'orientation d'aménagement et de programmation détaillée au PLU, il n'y a donc pas eu de solutions de substitution raisonnables examinées en tant que telle par les maîtres d'ouvrage. Il précise toutefois que le projet a intégré dans leur conception même les enjeux majeurs représentés par la proximité de la nappe, et à la présence d'un ruisseau en son cœur, milieu récepteur d'un vaste bassin versant.

La contrainte hydraulique soulevée dans l'OAP (risque inondation) a depuis été plus précisément étudiée, à l'échelle du Parc d'Armor ainsi qu'à l'échelle du bassin versant de l'hippodrome (un zonage pluvial est actuellement mené par la CARENE). Ces études techniques ont d'ores et déjà permis, selon le dossier, de nuancer ce risque au droit du projet.

Là encore, le dossier renvoie la définition des dispositifs de gestion des eaux de ruissellement au zonage pluvial, en précisant toutefois que les ouvrages prévus dans ce document ne concerneront pas directement le secteur du projet.

---

<sup>2</sup> L'élaboration du PLUi de la CARENE est en cours, arrêté en conseil communautaire le 30 avril 2019. Une fois approuvé il se substituera au PLU en vigueur de Pornichet.



Le dossier ne présente donc aucune alternative concernant l'organisation spatiale des différentes composantes du futur quartier, et ce, alors même que l'OAP permettait naturellement d'imaginer différents scénarii et compositions urbaines. Par ailleurs, les alternatives à considérer peuvent aussi concerner des choix plus ponctuels, tels le recours à différentes techniques pour la gestion de l'eau par exemple.

***La MRAe recommande de présenter les éventuelles variantes qui ont précédé le choix du projet retenu et les raisons pour lesquelles elles ont été écartées au regard des enjeux environnementaux identifiés.***

Selon le dossier, le projet s'inscrit dans le respect des orientations du schéma de cohérence territoriale (SCoT) Nantes Saint-Nazaire<sup>3</sup>, du programme local de l'habitat (PLH)<sup>4</sup> et du plan de déplacement urbain (PDU) en cours de révision<sup>5</sup> de la CARENE. Un tableau synthétique (cf. tableau 35) vient utilement à l'appui de ces assertions. Ce dernier permet d'appréhender rapidement les arguments de compatibilité du projet avec lesdits plans.

Plusieurs prescriptions de la loi littoral s'appliquent à la commune de Pornichet, mais aucune directement sur le secteur du projet.

### **3.5 – Résumé non technique et analyse des méthodes**

De bonne qualité et illustré, le résumé non technique est accessible. Il souffre toutefois des mêmes insuffisances que celles relevées ci-avant pour l'étude d'impact dans son ensemble. Les compléments demandés permettant d'appréhender les enjeux, les incidences et mesures doivent permettre de l'enrichir.

L'analyse des méthodes développée est succincte et reste assez générale : visites de terrain, collecte des données, documents de cadrages et réglementaires et liste des études spécifiques réalisées. Il convient de souligner, comme indiqué supra, que les critères de définition des zones humides ont été revus depuis la loi n°2019-773 du 24 juillet 2019, un seul des critères pédologique ou floristique suffisant dorénavant.

Les auteurs de l'étude d'impact, ainsi que les études et documents ayant contribué à la réalisation de l'étude d'impact sont identifiés en fin de volume.

---

3 SCoT approuvé le 19 décembre 2016 et exécutoire depuis le 21 février 2017.

4 PLH 2016-2020 de la CARENE

5 cf. avis MRAe en date du 02/08/2019 sur le PDU de la CARENE

#### **4 - Conclusion**

Ce projet de requalification et de renouvellement urbains du secteur Parc d'Armor s'inscrit dans une logique de consommation rationnelle de l'espace.

La démarche d'évaluation environnementale n'est pas suffisamment aboutie. L'état initial s'avère en effet inachevé s'agissant des volets hydraulique et zones humides. En renvoyant par ailleurs l'analyse des incidences et les mesures de réduction et de compensation à des procédures menées en parallèle (loi sur l'eau ou encore demande de dérogation espèces protégées), le dossier fourni ne rend pas compte de la bonne mise en œuvre de la démarche éviter, réduire, compenser. La MRAe recommande de compléter l'étude d'impact afin d'assurer la bonne prise en compte des enjeux environnementaux identifiés, en particulier : insertion paysagère, prévention des risques d'inondation,, nuisances sonores,, préservation des zones humides, et des espèces protégées et de leurs habitats.,.

Nantes, 25 septembre 2019

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

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Fabienne Allag-Dhuisme', with a horizontal line underneath.

Fabienne ALLAG-DHUISME