

# SCI FDC PONT DE CE



Zone d'Activité du Moulin Marcillé 2  
49130 Les Ponts de Cé

---

## PROJET DE CONSTRUCTION D'UN PARC COMMERCIAL ZAC DU MOULIN MARCILLE 2

DEMANDE D'EXAMEN AU CAS PAR CAS AU PREALABLE A LA  
REALISATION D'UNE ETUDE D'IMPACT

*ANNEXE 6 - NOTE EXPLICATIVE DE DEMANDE DE DISPENSE D'ETUDE D'IMPACT*

---



**GROUPE IDEC INGENIERIE**

37 avenue Pierre 1er de Serbie – 75 008 PARIS

Tél : 01-44-94-94-50 - Fax : 01-44-94-94-51

RCS 518 859 566

[www.groupeidec.com](http://www.groupeidec.com)

---

Août 2016

## Avant-propos

---

Il est à noter que le site est une composante d'une ZAC ayant fait l'objet d'une étude d'impact. Au regard de la rubrique n°39, le projet pourrait être apprécié comme non concerné par la demande d'examen au cas par cas.

Toutefois jusqu'au 14 août 2016 le dossier était rattaché à la rubrique n°36 de l'art R122-2 du code de l'environnement (avant modification par le décret n°2016-1110). De fait le dossier était alors soumis à demande d'examen au cas par cas.

Le texte de la nouvelle rubrique n°39 étant soumise à interprétation, il a été décidé de présenter la demande de dispense aux services instructeurs.

Aux vues de l'historique et de l'environnement du site, il n'apparaît pas nécessaire de réaliser une étude d'impact pour le projet dans son état actuel. La présente note établit une synthèse de l'état environnemental du projet et les améliorations apportées au regard de l'historique du site.

## Historique du projet :

---

Le projet s'inscrit dans le cadre de l'aménagement de la ZAC du Moulin Marcillé II créée en 2007.

Du fait de l'ancienneté de la ZAC, divers projets se sont implantés ou sont en cours d'implantation sur celle-ci. On retrouve donc des projets pourvus d'études d'impacts instruites comme celle du présent projet ou celui de la bretelle d'autoroute voisine.

Le projet de parc commercial des Ponts-de-Cé suit l'historique suivant :

2007

---

D'après les documents d'urbanisme de la commune des Ponts de Cé, le site est destiné, depuis 2007 à accueillir des activités commerciales et d'équipement dans le domaine des loisirs et du sport, de la culture et du tourisme.

Une étude d'impact ainsi qu'un dossier au titre de la Loi sur L'Eau ont été réalisés dans ce sens pour la création de la ZAC du Moulin Marcillé 2 pour la SODEMEL (Société d'Équipement du Département de Maine et Loire).

2009/2010

---

La société Faubourg Du Commerce, s'est portée acquéreur du site en 2009 et a entamé des démarches administratives liées à la construction d'un centre commercial en 2010. A ce moment, un dossier de demande de permis de construire ainsi qu'une étude d'impact ont été déposés. Cette étude d'impact a été soumise à avis de l'autorité environnementale et enquête publique.

En outre, il était prévu que le projet soit réalisé au regard de la démarche HQE, notamment la cible 1 - Relation du bâtiment avec son environnement immédiat.

Tous les éléments administratifs liés à la construction ont alors été accordés.

Toutefois, les aléas des démarches liées aux instructions d'autorisation d'aménagement commercial ont entraîné un report du dossier.

2013

---

De nouvelles mises à jour (adaptation à la mise à jour du SCOT, etc.) et études ont été réalisées en 2013 (étude de trafic, Réglementation thermique, etc.) pour une nouvelle présentation du dossier en commission départementale d'aménagement commercial(CDAC).

Après validation du dossier en CDAC, le projet s'est vu refusé en commission nationale d'aménagement commercial (CNAC).

2015

---

Le projet a, à nouveau, été mis à jour en prenant en compte les remarques du projet instruit en CNAC. Le volet paysager a été revu. Le volet développement durable a été approfondi mais sans viser d'objectifs de performance.

Le projet a encore une fois été validé en CDAC, toutefois celui-ci a été appelé à être présenté en CNAC suite à un recours et auto saisine de la commission. Pour des raisons essentiellement administratives de présentation du dossier, suite aux premiers retours de la commission CNAC du projet voisin présenté par la FDC de L'Authion, il a été décidé de retirer les dossiers afin de les représenter après une dernière refonte.

2016

---

Le projet a été repris dans son intégralité dans ses composantes architecturales, paysagères et environnementales.

En se reposant sur les données existantes ainsi que sur de nouvelles études (écologie, etc.), le projet se dote de nouvelles ambitions :

- Intégration du milieu naturel et de la composante sports/culture/loisir dans les espaces extérieurs communs.
- Objectif de certification environnementale BREEAM niveau GOOD avec la biodiversité comme composante principale.

C'est donc cette version remaniée du projet qui fait l'objet de la présente demande de cas par cas avec pour objectif un dépôt de permis de construire dans les prochains mois.

## Prise en compte de l'historique dans la mise à jour du projet :

---

### Etat du site

L'historique du projet a entraîné un relatif abandon du site pendant plusieurs années. Il apparaît qu'en dehors de quelques espèces communes résistantes, aucun essor végétal n'est à remarquer. La parcelle demande d'ailleurs peu d'entretien aux vues de sa quasi-stérilité. Cet état est visible au regard des vues aériennes prises sur le site entre 2008 et 2015 (annexe 3).

Aux vues de la situation géographique du site, à savoir la frontière urbaine entre la métropole angevine et le secteur touristique du Val de Loire, le projet est amené à intégrer une dynamique urbaine et un écho végétal sur le site.

Les espèces en présence qui ont été relevées in situ par un passage sur le terrain au moment du dossier de la ZAC, sont peu nombreuses et sans intérêt majeur au regard de la qualité floristique et faunistique.

Un nouveau diagnostic écologique a été réalisé le 26 juillet 2016 dans le cadre de la certification BREEAM, il relève un site intéressant d'un point de vue écologique bien que peu diversifié.

Aucune espèce végétale relevée sur site n'est protégée, patrimoniale ou remarquable : elles sont communes et ne présentent pas d'enjeux sur la région. Il est toutefois à noter qu'une espèce invasive, le Buddléa de David, est présente en limite Ouest du Projet.

Les espèces animales observées sont également des espèces communes représentant des préoccupations de protection mineures, on retrouve particulièrement des oiseaux inféodés aux milieux ouverts de type prairies et des insectes butineurs.



- **Il apparaît donc qu'avec un aménagement de la parcelle pour une activité peu polluante et une végétalisation réfléchie, le projet aurait vraisemblablement un impact positif sur le site.**
- **La construction présentera un faible impact sur la faune, la flore et la biodiversité locale en l'absence d'enjeux identifiés sur le terrain. Les effets sur le patrimoine naturel seront donc limités.**

## Enquête publique de 2011

L'enquête publique liée à l'étude d'impact du projet de 2010/2011 n'a pas suscité un fort intérêt auprès du public concerné, seule une lettre a été reçue par le commissaire enquêteur. L'objet de la lettre était le trafic associé à ces aménagements, ce point a été pris en compte par la suite dans le dossier. Il est à noter que les riverains ayant écrit la lettre voyaient d'un regard globalement positif l'arrivée d'un centre commercial.

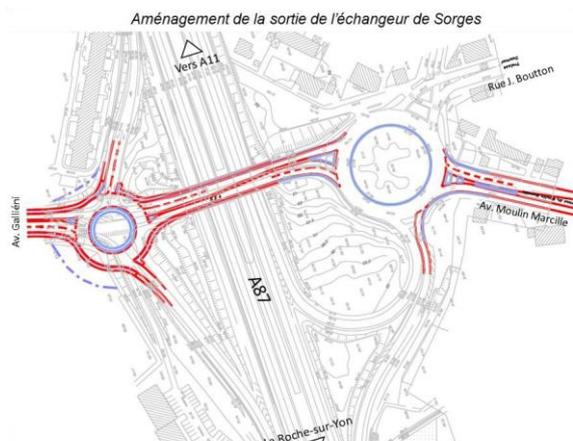
Une étude trafic a été réalisée, mise à jour en 2013 et en 2016 dans le cadre du dépôt de permis de construire à venir du dossier.

L'analyse éditée en 2013 des trafics prévisionnels liés au projet d'extension de la Zone d'activités communautaire du Moulin-Marcillé 2 et de leurs impacts montrait un fonctionnement correct des aménagements prévus en heure de pointe du soir sur les abords immédiats du projet. Le principal enjeu d'un point de vue trafic était alors situé au niveau de l'échangeur de Sorges. La desserte du secteur de Moulin Marcillé depuis l'A87 est actuellement assurée par l'échangeur de Sorges (RD4) et par le quart d'échangeur de Moulin Marcillé avec une sortie dans le sens Angers /Cholet.

Afin d'optimiser les infrastructures existantes et assurer une meilleure accessibilité au secteur Est de l'agglomération, et de la zone commerciale en particulier, la création d'une bretelle de sortie dans le sens Cholet-Angers a été décidée et intégrée au Programme d'Orientations et d'Actions déplacements du futur PLU intercommunal. Ce projet d'aménagement a fait l'objet d'une étude d'impact en 2015. Sa mise en service est prévue pour fin 2018.



Par ailleurs le Programme d'Orientations et d'Actions déplacements du futur PLU intercommunal intègre également l'aménagement de la sortie de l'échangeur de Sorges. L'opération consiste en une sécurisation du carrefour entre la bretelle de sortie et la RD4 avec la création à terme d'un carrefour giratoire. Cet aménagement a pour but de remédier au problème de remontées de files de véhicules sur l'A87.



- **Les préoccupations des riverains à savoir, le trafic et les nuisances associées ont été prises en compte à l'échelle du futur PLU et sont intégrées dans la conception du projet.**

## Avis de l'Autorité Environnementale

L'avis de l'autorité environnementale établi le 11 juin 2011 porte un regard relativement positif sur le projet :

“ *Le projet de centre commercial de grande ampleur (création de bâtiments et de stationnements) prend place sur une zone remblayée déjà remaniée, en dehors d'un secteur sensible sur le plan du patrimoine naturel. Dès lors, les effets du projet sur le patrimoine naturel devraient être limités.* ”

La principale difficulté relevée dans cet avis était le respect de l'empreinte paysagère liée au Val de Loire, site inscrit patrimoine mondial de l'UNESCO.

La prise en compte du projet au regard du patrimoine du Val de Loire sera développée ultérieurement.

- **Le projet a profité d'un avis environnemental globalement positif en 2011. De plus, des améliorations ont été apportées en réponse à cet avis.**

## Dispense d'étude d'impact de 2015

Dans le cadre de la reprise du dossier de 2015 un dossier d'examen au cas par cas de dispense d'étude d'impact a été déposé à la DREAL le 18 mai 2015 sous le numéro F05215P0032.

Cette demande de dispense était justifiée par :

- Le développement du volet paysager envisagé
- L'évaluation des impacts potentiels du projet via les études précédemment menées sur le site du Moulin Marcillé II (étude d'impact de la ZAC de 2007, étude d'impact du projet initial de 2010) et sur son environnement direct (étude d'impact de la bretelle autoroutière en 2015)

Un avis de dispense a été délivré par arrêté de la Préfecture de région le 16 juin 2015.

Cet arrêté reprend la difficulté relevée par l'autorité environnementale du point de vue du site inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO. Une analyse sur les modalités d'insertion dans le grand paysage aurait été appréciée en complément des données annexées au dossier.

Le thème est dorénavant développé dans la présente demande.

## Mise à jour du projet en 2016

Du fait de la refonte du projet, notamment des modifications de surfaces et de l'ajout de la composante « certification environnementale », le présent dossier de demande au cas par cas vient compléter les éléments fournis en 2015.

La conception du plan d'organisation du futur parc commercial a été revue sur la base d'une triple-équation :

- faire partie prenante de la zone commerciale existante en développement ;
- donner à voir et se connecter avec le grand paysage du Val de Loire ;
- offrir une nouvelle proposition commerciale originale en résonance avec l'environnement du site et les usages modernes.

Dans le cadre de la refonte du projet, le parti a été pris de se tourner vers une certification BREEAM en jouant particulièrement sur les atouts forts du site et de son cadre naturel.

Une note descriptive paysagère sera développée pour le permis de construire en cohérence avec les prescriptions de l'écologue et les retours issus de la consultation de la Mission Locale UNESCO du Val de Loire.

### **Concept paysager du site :**

L'organisation du parc commercial est tout d'abord pensée par rapport à son territoire, elle cherche à promouvoir les connexions visuelles sur le grand paysage alentour, la vallée de l'Authion et ses plaines agricoles. Elle prolonge les connexions physiques avec notamment les parcours cycles-piéton pré-existants et les grands axes routiers.

Ainsi, le parc commercial se découpe en deux rubans aux formes organiques ondulés qui suivent les limites parcellaires et invitent en leur cœur un « parc-parking » équipé, transition paysagée entre les espaces urbains et le grand paysage du Val de Loire.

Au sein du « parc-parking » les espaces végétalisés et équipés s'organiseront selon un gradient de proximité aux stationnements. Au premier rang les activités directement en relation avec la voiture, terrains de pétanques, tables de pique-nique, barbecues, ateliers de bricolage, puis viennent ensuite les activités de loisirs diversifiées comme un espace dédié au « cross-fit » ou autres agrès fixes. Des équipements seront également mis en œuvre dans un objectif d'accueillir les utilisateurs du parcours « Loire à vélo » et de faire de la ZAC un point d'étape sur ce circuit.

De plus, le « parc-parking » se prolonge au-delà de la limite constructive et développe également de larges espaces engazonnés recevant des terrains de jeux en limite des ouvrages de rétention paysagers bordant la parcelle.

Loin de ne proposer que des équipements de sports et de loisirs le « parc-parking » représente un ensemble de plus de 350 arbres, accompagnés par des plantations de massifs arbustifs, de noues paysagères ou d'engazonnement. Les végétaux seront choisis au sein d'une palette locale, en accord avec les caractéristiques du milieu et ne présentant pas de forte concentration d'essences allergisantes. Une attention particulière sera observée sur le caractère rustique des végétaux ne demandant pas une consommation accrue en eau.

### **Vers une certification BREEAM :**

La Certification BREEAM conjugue un cadre de certification international et une adaptabilité au cadre réglementaire local.

Le référentiel BREEAM International New Construction est applicable sur un large panel de typologies de Bâtiments, notamment la livraison de locaux commerciaux en « coque vide ».

Les crédits BREEAM suivants seront notamment visés :

- LE 02 - Ecological value of site and protection of ecological features  
*Un écologue a été nommé en juillet 2016. Il produira avant le dépôt de PC un rapport avec des recommandations pour préserver et améliorer la valeur écologique du site.*
- LE 04 - Enhancing Site Ecology  
*A partir du rapport basé sur une visite de site, a minima 50% des recommandations pour préserver et améliorer la valeur écologique du site en phase esquisse seront adoptées pour le projet. (L'objectif étant d'atteindre le respect de 75% des recommandations)*
- Pol 03 - Surface Water Run off - Minimising water course pollution  
*Mettre en place un système de récupération des polluants dans les eaux de pluies selon les risques*
- Pol 04 - Reduction of Night Time Light Pollution  
*Les éclairages doivent être éteints la nuit. (entre 23h et 7h) Les éclairages publicitaires doivent être conformes aux exigences BREEAM (luminance). Les éclairages de sûreté et de sécurité devront respecter les recommandations des guides CIE entre 23h et 7h*

**Approche du projet au regard du patrimoine du Val de Loire :**

La conception prendra en compte le Plan de Gestion du Val de Loire Patrimoine Mondial UNESCO, et notamment les 9 grandes orientations à destination de l'Etat et des collectivités, mais également des maîtres d'ouvrages des grands projets (ponts, itinéraires cyclables, grands bâtiments) et des gestionnaires de sites remarquables.



*Paysages de bord de Loire (val de loire-france.com)*

	Mise en œuvre d'AVAP et secteurs sauvegardés	Non Concerné
<b>Orientation 1</b> Préserver et valoriser le patrimoine et les espaces remarquables	Réalisation d'une étude paysagère préalable à l'élaboration de chaque PLU et d'un diagnostic patrimonial préalable à l'implantation de tout nouvel équipement ou aménagement	La conception du projet intégrera en phase Permis de Construire, une étude paysagère permettant de définir le concept retenu en accord avec les milieux environnants et de manière à rappeler le Val de Loire, comme cela était le cas sur le projet 2015. On rappellera de plus que le projet s'inscrit dans l'aménagement global d'une ZAC.
	Aménager les quais pour le public en respectant l'esprit ligérien	Non Concerné
<b>Orientation 2</b> Maintenir les paysages ouverts et les vues sur la Loire	Protéger le foncier agricole de la pression périurbaine dans les documents d'urbanisme. Inclure des règles concernant les constructions, extensions et rénovations de bâtiments agricoles dans les documents d'urbanisme.	Non Concerné, ne s'agissant pas d'un terrain agricole
	Identifier les secteurs agricoles les plus menacés dans le cadre du diagnostic paysager des PLU. Les pérenniser sous forme de « coupures vertes », voire instituer des Zones Agricoles Protégées pour les secteurs les plus sensibles.	Non Concerné
	Soutenir les filières agricoles, notamment l'élevage et les opérations de reconstitution de haies bocagères par la mise en place d'aides spécifiques.	Non concerné
	Protéger les structures paysagères lorsque la situation le nécessite : zonages N, Espaces Boisés Classés, éléments paysagers remarquables.	Non Concerné
	Promouvoir la mise en place de contrats Natura 2000 pour entretenir les prairies alluviales.	Non Concerné

<b>Orientation 3</b> Maîtriser l'étalement urbain	Définir les secteurs de localisation des extensions urbaines dans la continuité des enveloppes urbaines existantes.	Non Concerné Mais on notera que le projet s'inscrit dans une enveloppe urbaine bien définie.
	Envisager une densification raisonnée des enveloppes urbaines existantes et à urbaniser.	Non Concerné Mais on notera que le projet s'inscrit en « remplissage de dent creuse » d'une enveloppe urbaine définie.
	Proscrire l'ouverture de zones à l'urbanisation sur les flancs et les hauts de coteaux, en dehors des enveloppes urbaines déjà constituées.	Non Concerné
	Identifier et protéger les coupures vertes en s'appuyant sur les documents d'urbanisme et les outils réglementaires comme les Zones Agricoles Protégées et les Aires de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine.	Non Concerné
	Classer les lisières boisées des forêts des terrasses en Espaces Boisés Classés.	Non Concerné
<b>Orientation 4</b> Organiser le développement urbain	Utiliser les orientations d'aménagement pour améliorer la composition urbaine des nouveaux quartiers, assurer la transition des formes entre centres anciens et nouveaux quartiers et rationaliser la répartition territoriale des zones d'activités, tout en limitant leur impact paysager.	Non Concerné On notera cependant que le projet s'inscrit au cœur d'une zone commerciale existante, exprimant ainsi toute la rationalité de son implantation.
	Utiliser les règlements des PLU et des AVAP pour garantir une qualité d'inscription paysagère et architecturale des constructions nouvelles (emplacement, volumétrie, couleurs et matériaux).	Le projet intégrera en phase Permis de Construire, une obligation de conformité au PLU et règlement de ZAC en vigueur et notamment sur les couleurs et volumétries. Le concept architectural retenu permettra de démontrer cette compatibilité.
	Traiter avec une attention particulière les espaces publics qui donnent accès aux sites les plus remarquables (ports, belvédères, monuments)	Non Concerné On notera toutefois que l'effort de traitement des espaces publics sera bien intégré au projet dans le cadre de sa révision de 2016 ; et notamment l'incorporation d'espaces sport/loisir sur et la mise en valeur des liaisons douces au sein du site.
	Poursuivre la reconquête des rives urbaines de la Loire et étendre aux espaces publics périphériques la mise en œuvre de projets paysagers cohérents.	Non Concerné On notera toutefois que le projet recherche une intégration d'un ensemble paysager cohérent ; qui inclura également le projet sur la parcelle voisine.
	Identifier, recenser et préserver les belvédères, points de vue et perspectives remarquables.	Le terrain du projet n'offre pas de point de vue naturel ni même perspective vers l'Authion de manière directe. Les rives de l'Authion sont facilement accessibles depuis le site via des cheminements publics.
<b>Orientation 5</b> Réussir l'intégration des nouveaux équipements	Réaliser une étude cadre d'analyse des besoins en franchissement à l'échelle du périmètre inscrit par l'UNESCO.	Non Concerné
	Intégrer une étude paysagère dans les études de programmation et les études préalables.	Non concerné car vise les franchissements, les voiries, les réseaux aériens, les éoliennes et les infrastructures liées à l'énergie solaire. Toutefois, le projet intègre dans sa phase de conception, une étude paysagère dans le but d'intégrer de la manière la plus judicieuse le paysage ligérien
	Concevoir un projet de franchissement et de voiries comme un projet de territoire, anticiper leur impact sur l'aménagement du territoire desservi.	Non Concerné

	Rechercher l'intégration paysagère des nouvelles lignes électriques, poursuivre la politique d'enfouissement des lignes existantes.	Non Concerné On notera toutefois que tous les réseaux du projet seront enterrés.
	Ne pas implanter, en raison de la rupture d'échelle créée, d'éoliennes en visibilité depuis le Val.	Non Concerné
	Eviter l'implantation de centrales photovoltaïques au sol dans les espaces agricoles, privilégier leur développement sur les toitures des bâtiments des zones industrielles et commerciales et dans les friches industrielles. Veiller à leur insertion sur les maisons individuelles et les bâtiments agricoles	Pas de centrale photovoltaïque au sol. Il sera toutefois étudié dans le cadre du développement du projet, la possibilité de réaliser une implantation d'ombrières photovoltaïques sur une aire pique-nique (sous réserve étude de faisabilité).
<b>Orientation 6</b> Valoriser les entrées et les axes de découverte du site	Requalifier les abords des routes et des entrées de bourgs, préserver les cônes de vue sur la Loire et sur les édifices remarquables.	Non Concerné
	Préserver les alignements d'arbres existants dans les politiques d'entretien et d'aménagement des voiries, mettre en œuvre des plans de gestion sylvicole.	Non Concerné
	Mettre en place un Règlement Local de Publicité par commune traduisant les objectifs de la Charte d'excellence en matière de publicité extérieure.	Non Concerné Toutefois, l'exploitation du site s'adaptera à tout règlement relatif à la Publicité et aux enseignes, qui se veulent discrètes depuis l'extérieur au site.
<b>Orientation 7</b> Organiser un tourisme durable		Non Concerné Toutefois il est à noter que le parc commercial est pensé pour offrir aux cyclistes la possibilité de s'arrêter pour une étape ludique et technique dans le cadre du circuit de la Loire à vélo
<b>Orientation 8</b> Favoriser l'appropriation des valeurs de l'inscription	Amplifier les actions pédagogiques auprès du jeune public. Renforcer les actions de médiation grand public (animations, débats). Mobiliser les collectivités locales et développer une culture de réseaux chez les acteurs associatifs et économiques Contribuer à l'émergence de projets de valorisation culturelle du patrimoine associant plusieurs acteurs à l'échelle du site. Favoriser des actions de diffusion de la connaissance à partir de travaux de recherche existants ou dédiés.	Non concerné de manière directe Toutefois, dans le cadre de l'exploitation du site, des espaces seront dédiés à la communication valorisant la richesse du patrimoine du Val de Loire.
<b>Orientation 9</b> Accompagner les décideurs par le conseil et une animation permanente		Non Concerné

Le projet sera présenté à la Mission Val de Loire, dans le cadre de la prise en compte des valeurs de l'inscription UNESCO. Cette rencontre, réalisée à titre consultatif, est programmée quelques semaines avant le dépôt de permis de construire, afin de présenter un projet relativement aboutis mais ouvert aux préconisations de la Mission Locale.

---

## Conclusion :

Le projet d'implantation d'un espace d'activités commerciales sur la ZAC du Moulin Marcillé 2 se situe sur un site ayant déjà fait l'épreuve de plusieurs études d'impact et enquêtes publiques associées : Dossier à l'échelle de la ZAC en 2007 - Projet déposé par FDC Pont de Cé en 2011.

Il est à noter que le projet a toujours été accepté en matière d'urbanisme et auprès des services instructeurs locaux. Seuls des blocages en liés à l'aménagement commercial exprimés en commission nationale ont entraîné le report du dossier. Bien que la sensibilité du périmètre UNESCO ait été évoquée, il ne constitue aucunement l'objet du blocage des procédures au stade CNAC.

En 2011, le projet a reçu un accueil positif de la part de l'autorité environnementale, les points sensibles alors relevés ont été traités dans cette nouvelle version du projet.

En 2015, au regard des données précitées, le projet avait été dispensé d'étude d'impact.

Aux vues du projet, de son implantation, et de la stabilité du site aussi bien en matière de biodiversité que d'impacts induits par son environnement direct, il ne paraît pas nécessaire de réaliser une troisième étude d'impact pour la réalisation du projet.

La FDC Pont de Cé demande donc une dispense de réalisation d'étude d'impact.

---