

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

Août 2016

Indice A – octobre 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 aout 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.

Avant-propos.....	2
Historique du projet :	4
Prise en compte de l'historique dans la mise à jour du projet :.....	5
Etat du site	5
Enquête publique de 2011	6
Avis de l'Autorité Environnementale	7
Dispense d'étude d'impact de 2015.....	7
Mise à jour du projet en 2016.....	8
Intégration du projet au cœur du Val de Loire Patrimoine Mondial UNESCO	11
Histoire patrimoniale du site.....	11
Valeur Universelle exceptionnelle du Val de Loire.....	12
Patrimoine architectural existant environnant le site	13
Compatibilité du Concept Architectural et paysager du Projet avec le Grand Paysage du Val de Loire ..	14
Adaptation du projet au Plan de Gestion du Val de Loire.....	16
Conclusion :	19

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.

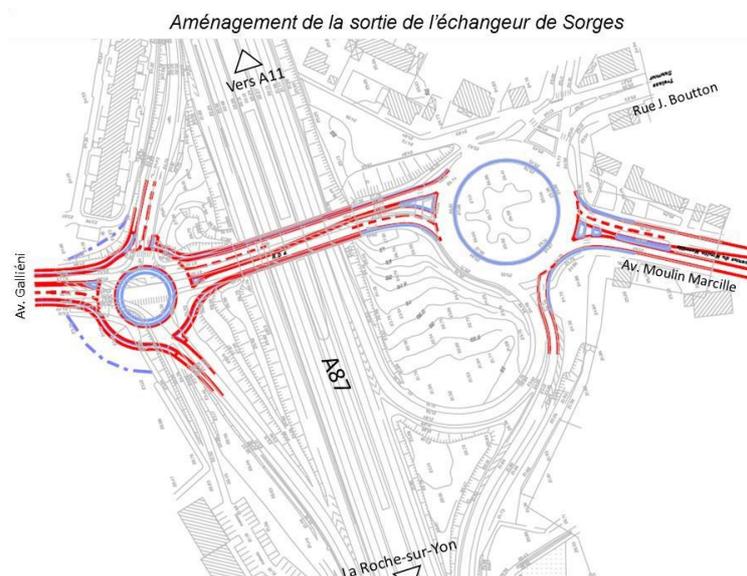
Une étude trafic a été réalisée, mise à jour en 2013 et en 2016 dans le cadre du dépôt de permis de construire à venir du dossier.

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 résonnance 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.

Voir document : Notice Paysagère du 28/09/2016

Concept architectural du projet :

Le projet se propose de répondre aux enjeux urbains et paysagers, et ambitionne d'aller au-delà en offrant un usage élargi de l'équipement, dont l'appropriation par le public est suggérée parallèlement à l'offre commerciale programmée.

L'organisation spatiale oriente les bâtiments de façon à permettre une grande transparence des espaces extérieurs vers ou depuis les espaces publics, particulièrement en considérant le boulevard Léo Lagrange à l'est et l'autoroute A87 à l'ouest, qui constituent les axes routiers majeurs.

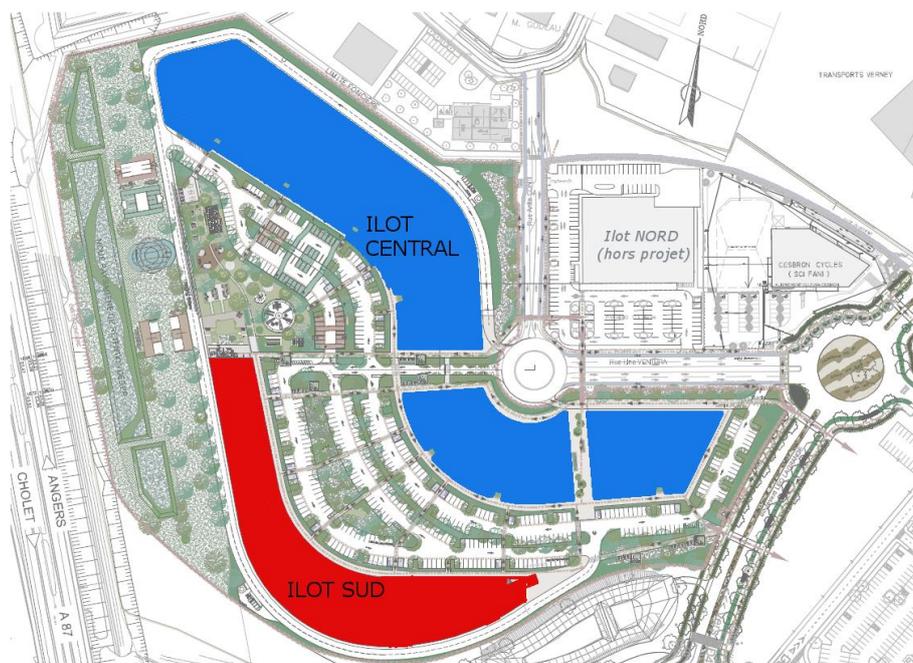


Vue aérienne du projet (Faubourg du Commerce)

Le premier îlot que l'on perçoit en arrivant sur le site, l'îlot dit central, établit la proue du projet sur le boulevard Léo Lagrange. C'est l'îlot le plus important en emprise, il est percé par l'accès principal au parc commercial et une rue piétonne intérieure, constituée de 3 bâtiments successifs. C'est la colonne vertébrale du projet, il accueille les plus grandes surfaces commerciales.

L'îlot sud, de taille plus modeste, forme un bâti d'emprise variable qui suit les limites foncières en forme de boomerang, il a entre autres, la particularité d'offrir l'accessibilité au public sur sa toiture pour une promenade en belvédère tournée vers l'Aauthion.

L'organisation du centre 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'Aauthion et ses plaines agricoles, à prolonger les connexions physiques avec notamment les parcours cycles-piéton préexistants et les grands axes routiers.



Organisation architecturale du projet

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 l'intégration du site dans le grand site du Val de Loire classé au patrimoine mondial de l'UNESCO comme développé dans la partie ci- après.



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

Intégration du projet au cœur du Val de Loire Patrimoine Mondial UNESCO

Histoire patrimoniale du site

Le site du projet se trouve sur la partie occidentale du Val de l'Authion. Avant le 12^e siècle, la vallée de l'Authion, bassin historique d'expansion de la Loire, est envahie de marécages et de forêts qui poussent les hommes à habiter sur des buttes.

Les premiers travaux visant à aménager les abords de la Loire et de ses affluents débutent au 12^e siècle et s'étendent jusqu'à nos jours. Mais c'est au siècle des Lumières qu'on passe de la notion de « se protéger » de la Loire à la notion de la domestiquer.



Pont de Sorges (Loire-Authion)

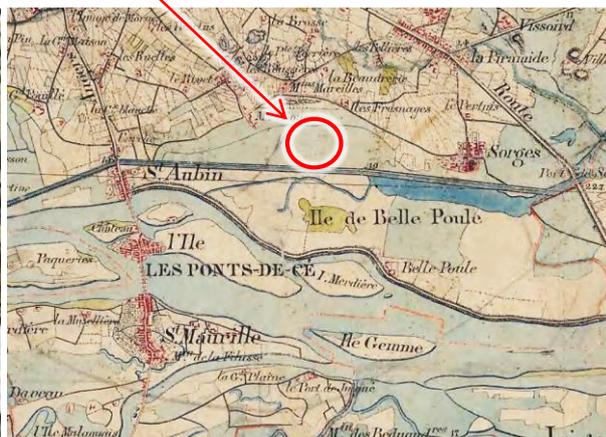
De 1789 à 1816 des projets fleurissent en vue d'aménager le Val de l'Authion et notamment la création d'un canal de navigation et du dessèchement de marais. Le 19 novembre 1823 Louis XVIII donne ordonnance de grands travaux dans le Val de l'Authion : Une levée est faite jusqu'à la levée de la Belle Poule, le canal de l'Authion est inauguré en 1830 et le Pont de Sorges en 1832. Le XIX^e siècle est marqué de travaux visant à améliorer la navigabilité de l'Authion.

Même après les grands travaux de l'Authion, le site du projet a encore été longtemps considéré comme une zone marécageuse, comme on peut le voir sur les cartes de Cassini et d'état-major ci-après.

SITE DU PROJET



Carte de Cassini - XVIII^e siècle (IGN)



Carte d'État-major - 1866 (IGN)

Les zones autour du site ont été asséchées et rehaussées durant les XIX^e et XX^e siècles afin de permettre l'exploitation agricole de sur le secteur

Le vent de galerne, venant de nord-ouest, facilite la remontée du fleuve par les bateaux, mais cet atout éolien est également exploité sur les zones en en marge du fleuve par des Moulins à vent (moulins à chandeliers ou à cavier).

Le nom de « Moulin Marcillé » viendrait de la présence de moulins à vent situés au Nord de l'actuelle zone du Moulin Marcillé.



Moulin à Chandelier (Loire-Authion)

Une zone appelée « Maisons Rouges » est également située à proximité ouest du site sur des cartes plus récentes. Toutefois nous n'avons pas plus d'informations sur ces lieux, le rouge pourrait se rapporter à de la terre cuite, ce matériaux n'est pas typique de ce secteur de l'Anjou (on retrouve ce matériau bien plus au Sud du site sous forme de tuiles ou de briques) mais on le retrouve néanmoins sur le Château de la Belle Poule.

Le nom de la ZAC n'est donc pas exactement représentatif du lieu où se trouve le projet de parc commercial. Aucun lieu-dit n'existait à l'endroit où se trouve le projet, le patrimoine architectural et paysager se repose donc sur les espaces environnants tout en gardant en mémoire que bien qu'aujourd'hui situé hors de la zone inondable, le site était historiquement constitué de marécages ligériens.

Valeur Universelle exceptionnelle du Val de Loire

L'inscription du Val de Loire reconnaît au site une « Valeur Universelle Exceptionnelle » fondée sur 3 principes :

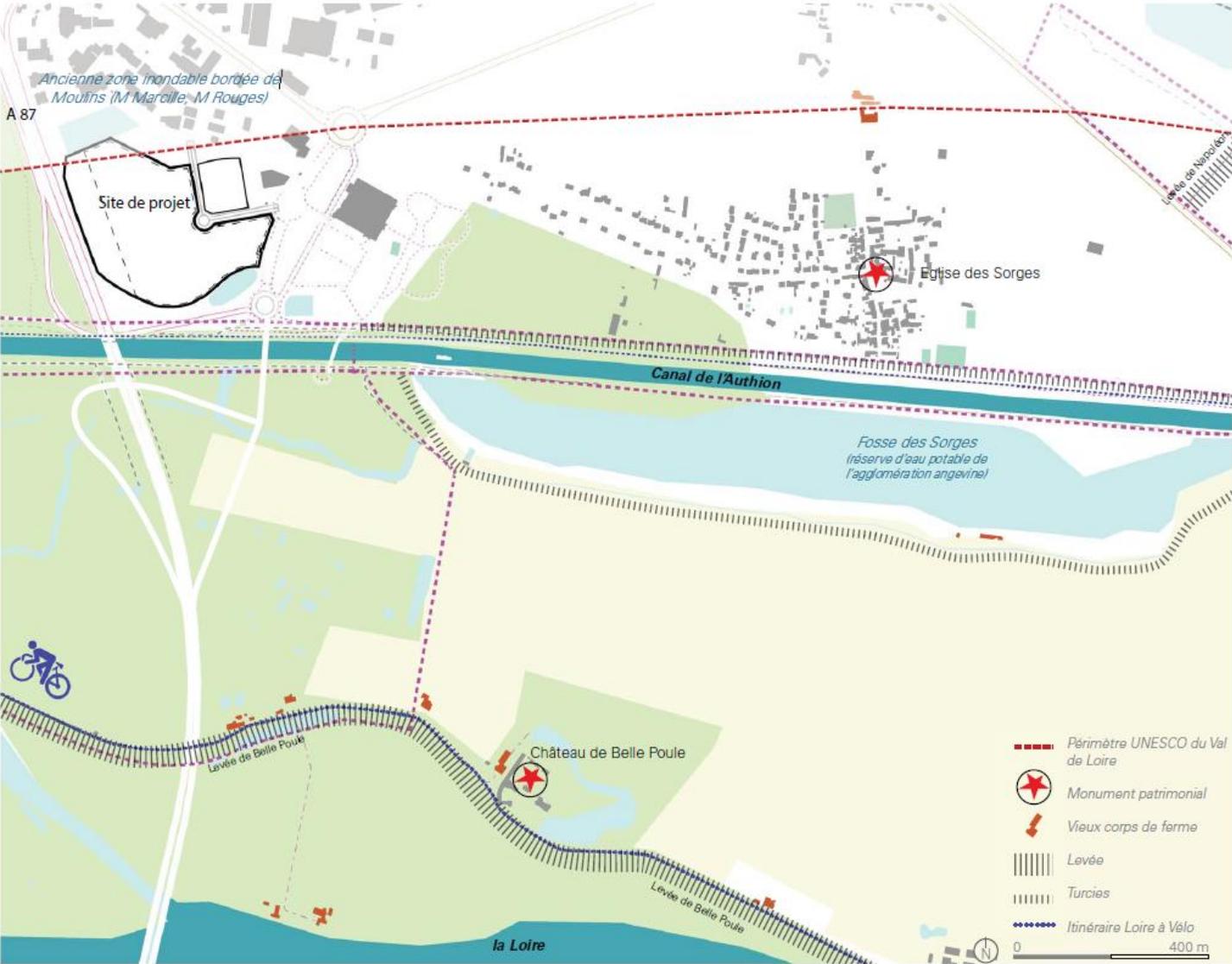
- Chef d'œuvre du Génie Créateur humain de par la densité de son patrimoine monumental, architectural et urbain,
- L'Authenticité d'une Culture du Fleuve par l'intérêt du paysage fluvial et de son aménagement
- Et enfin les Mémoires des expressions paysagères et patrimoniales héritées de la Renaissance et du siècle des Lumières.

L'aménagement du site, à partir de son état existant s'est donné pour objectif d'éviter toute altération de la V.U.E. qui est considérée comme une perte pour la mémoire de l'Humanité.



Barrage de Brain sur L'Authion (Histoires à semer, Loire-Authion)

Patrimoine architectural existant environnant le site



Église des Sorges



Château de Belle Poule



Ferme au bord de la levée de Belle Poule



L'Authion canalisé

D'après notice Paysagère BASE 28/09/2016

Compatibilité du Concept Architectural et paysager du Projet avec le Grand Paysage du Val de Loire

Un aménagement ouvert sur les rives de l'Authion

Il est à noter que dans la « domestication » de la Loire et de ses affluents, l'homme a depuis longtemps créé des « tertres » afin de repousser artificiellement la levée. Ces tertres étaient toujours créés à des fins précises et aménagés rapidement. Hors la ZAC du Moulin Marcillé II, remblayée pour être épargnée du risque d'inondation centennale, pourrait être assimilée à ces tertres artificiels mais l'ensemble des terrains n'ont aujourd'hui pas tous trouvé de vocation.

Le site du projet constitue une dent creuse où cette zone remblayée n'a pas encore été allouée à un usage. Intégrer le projet sur ce site se présente donc dans une continuité logique de la modification du comportement hydraulique environnant.

Les ZAC du Moulin Marcillé se positionnent en transition entre les bords de Loire, aujourd'hui préservés par les périmètres UNESCO et l'Urbanisation grandissante d'Angers. De par leurs volumes et le concept architectural les bâtiments semblent s'insérer dans le site avec une ondulation comme dictée par un mouvement de rivière.

Le bâti tourne le dos à l'Authion et offre une coupure physique entre les deux paysages dont il fait la transition. Il ne repousse pas l'urbanisation mais se positionne à sa limite. Toutefois le site a été conçu pour donner l'envie au visiteur de dépasser cette frontière urbaine et de se tourner vers le Val de Loire. On retrouve à ces fins, en toiture du bâtiment situé au Sud-Ouest de L'Ilot, une promenade belvédère permettant une vue panoramique sur le Grand Paysage.

Le projet invite les visiteurs à rejoindre les rives de l'Authion par des liaisons douces et peut s'intégrer comme une étape, ou un point de départ, du circuit de la Loire à Vélo.



Vue du projet depuis l'Authion

Un lieu de sensibilisation

De par sa nature de parc commercial à dominante sport/culture/loisirs, le site est amené à accueillir une grande diversité de visiteurs. La sensibilisation au patrimoine du Val de Loire paraît donc intéressante vis-à-vis de cette diversité. L'objectif du parc commercial n'étant pas juste d'accueillir un acheteur dans une série de magasins, mais bel et bien d'accueillir des visiteurs dans un cadre commercial, sportif et culturel d'exception.

Le public sera encouragé à prendre le temps de profiter du Grand Paysage du val de Loire au travers d'une balade sur le belvédère avec une vue panoramique ponctuée de panneaux de documentation.

En plus des panneaux de sensibilisation, il est envisagé de proposer un kiosque de renseignement de type syndicat d'initiative sur le site.



*Intégration des liaisons douces au projet
(Faubourg du Commerce)*

De par sa vocation sportive et culturelle le parc commercial cherche à s'intégrer comme une étape du parcours de la Loire à Vélo. Une signalisation spécifique permettra aux cycles de circuler sur le site et de rejoindre le parcours ligérien. Des équipements pour les petites réparations, des commerces orientés dans ces thématiques et des sanitaires viennent compléter l'offre de service en ce sens.

Des clins d'œil au patrimoine architectural et paysager local

La richesse architecturale bâtie du Val de Loire est marquée par des principes constructifs mettant en valeur des matériaux locaux tels que le tuffe, le schiste ou l'ardoise que ce soit en matière d'architecture ou d'ouvrages tels que des ponts ou des ports fluviaux.

Pour ne pas entrer dans un « pastiche » de l'architecture des siècles passés et s'intégrer au site sans oublier d'y intégrer une personnalité architecturale propre, le projet ramène au patrimoine architectural par des petits clins d'œil sur les matériaux, coloris et volumes.

Par exemple, dès l'entrée sur le site via le boulevard Léo Lagrange, on aperçoit une surface en Ardoise de Trélazé, des touches de tuffe et de bois rappellent également les matériaux locaux.

Depuis l'A87 comme depuis l'Authion on perçoit un bâtiment rythmé par de grandes baies en arches rappelant de façon poétique un pont ou bien une passerelle.

Le projet intègre de nombreux coloris par touches faisant écho aux couleurs locales : des tons très clairs rappelant le tuffe, le bois ou encore des aciers gris et aciers coten qui rappellent les ouvrages traversant la Loire du XIXe siècle à nos jours.



Forêt Ligérienne au cœur du parc commercial (BASE)

Le concept paysager quant à lui cherche à se positionner dans la continuité des espaces naturels environnant tout en retraçant les paysages de bords de Loire : les bocages agricoles, les prairies et forêts sur les parkings, sur le belvédère, la toiture verte reprend des essences locales telles qu'on peut retrouver sur les promenades en berges de fleuve. La large noue paysagère et son paysagèrent rappellent l'état originel du site à savoir des prairies humides et marais.

Adaptation du projet au Plan de Gestion du Val de Loire

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.

Orientation 1 Préserver et valoriser le patrimoine et les espaces remarquables	Mise en œuvre d'AVAP et secteurs sauvegardés	Non Concerné
	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
Orientation 2 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

Orientation 3 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
Orientation 4 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.
Orientation 5 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).
Orientation 6 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.
Orientation 7 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
Orientation 8 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.
Orientation 9 Accompagner les décideurs par le conseil et une animation permanente		Non Concerné

L'aménagement paysager a proprement parlé s'est aussi reposé sur ces neuf orientations comme justifié page 11 de la notice paysagère réalisée par le bureau d'études BASE.

Un rendez-vous a été organisé auprès de la Mission Locale UNESCO le 15 septembre 2016. Ce rendez-vous a permis à l'équipe de conception de prendre connaissance du contexte patrimonial local.

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 liens 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.
