



PREFET DE LA REGION PAYS DE LA LOIRE

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

*Juy l'aron*

REÇU le

19 JAN. 2011

D.R.E.A.L PAYS DE LA LOIRE

Nantes, le 17 JAN. 2011

**AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE**

**sur le projet de création modificatif de la ZAC de la Chaussée à Pornic**

**(extension sur l'îlot du Chaudron)**

**Département de la Loire-atlantique (44)**

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

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

**1 - Présentation du projet**

Le dossier concerne l'extension de la ZAC de la Chaussée, existante et déjà aménagée aux deux tiers, sur un délaissé routier situé à proximité d'une surface d'environ 2,8 hectares, dit « llot du Chaudron », compris entre les RD 123 et 751 et une des bretelles de sortie. Le dossier y prévoit la réalisation d'équipements de loisirs, de commerces et d'activités tertiaires pour une SHON de 9.000 m<sup>2</sup>.

**2 - Les principaux enjeux identifiés par l'autorité environnementale**

Au regard de la nature et de la localisation du projet, les enjeux environnementaux identifiés concernent tant l'environnement humain (perceptions paysagères notamment depuis les axes routiers voisins de la ZAC, nuisances sonores, accessibilité et diversité des modes de déplacements...) que la prise en compte des milieux naturels (gestion économe de l'espace, prise en compte de la végétation intéressante, maîtrise des rejets pluviaux ...).

### **3 - Qualité du dossier**

Le dossier est dans l'ensemble adapté aux enjeux en présence. Quelques points énumérés ci-après appellent des observations :

- Le projet venant s'ajouter à une ZAC pré-existante en cours de réalisation, l'intérêt de procéder par création modificative du périmètre initial, plutôt que par le biais d'une opération autonome, aurait mérité d'être explicité au dossier pour une meilleure compréhension du public.
- L'article R 122-3 du code de l'environnement définissant le contenu des études d'impact prévoit que : « *Lorsque la totalité des travaux prévus au programme est réalisée de manière simultanée, l'étude d'impact doit porter sur l'ensemble du programme. Lorsque la réalisation est échelonnée dans le temps, l'étude d'impact de chacune des phases de l'opération doit comporter une appréciation des impacts de l'ensemble du programme.* ». S'agissant d'une extension de ZAC, il serait logique de considérer que le programme est la ZAC dans sa globalité et non la seule extension, et qu'il y a lieu de ce fait d'inclure au dossier une appréciation des impacts de l'ensemble de la ZAC.
- Le dossier, qui souligne la proximité des transports en commun, devrait justifier sur quelle base a été effectué le dimensionnement des 300 places de parking envisagées.
- Le dossier fait ressortir que le couvert végétal a été en partie défriché pour faciliter les repérages topographiques en vue du projet et que les inventaires faune flore ont été effectués postérieurement (mai et juillet 2010, sans plus de précision), ce qui a pu être de nature à minimiser la représentativité des inventaires réalisés. Le dossier aurait donc gagné à comporter en contrepartie une évaluation des potentialités avant destruction. La conclusion expresse en page 96 d'absence d'espèces protégées apparaît sujette à caution au regard de l'avifaune du secteur (cf. liste de la page 37).
- L'article R 122-3 du code de l'environnement définissant le contenu des études d'impact prévoit que le dossier présente « *4° Les mesures envisagées par le maître de l'ouvrage ou le pétitionnaire pour supprimer, réduire et, si possible, compenser les conséquences dommageables du projet sur l'environnement et la santé, ainsi que l'estimation des dépenses correspondantes* ». Au cas présent, les différentes catégories de mesures envisagées sont précisées, tout en renvoyant vers le dossier de réalisation de la ZAC pour la définition plus précise de certaines d'entre elles. Par contre, le montant des dépenses correspondantes n'est pas systématiquement évalué et devra impérativement l'être dans le dossier de réalisation.

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

#### **Localisation et gestion économe de l'espace**

La loi SRU invite les collectivités en charge des document d'urbanisme et des projets d'aménagement de veiller à une gestion économe de l'espace.

Dans ce contexte, la valorisation d'un délaissé enclavé dans un secteur en cours d'urbanisation contribue à une gestion économe de l'espace.

Afin d'optimiser le devenir de cette enclave, il serait toutefois judicieux, au vu des possibilités techniques liées à la déclivité naturelle du terrain, d'étudier la possibilité de réaliser l'espace de stationnement (ou une partie) sur plusieurs niveaux ou d'en intégrer une partie dans les bâtiments projetés, plutôt que de l'aménager intégralement en aérien.

## Paysage

L'enjeu de l'aménagement de cette zone est sa situation en entrée de Pornic dont elle constitue la principale voie d'accès vers le centre-ville. L'espace vert actuel réduit en effet la prégnance visuelle de l'important échangeur dans lequel il s'insère. Il est donc essentiel au regard des multiples covisibilités depuis les différents points de vue, d'assurer un traitement paysager qualitatif de la partie aérienne du parking, afin notamment d'éviter de créer un espace trop minéral.

## Biodiversité

La zone sur laquelle le projet est prévu, enclavée et partiellement remaniée, ne présente pas d'intérêt majeur et sous réserve des mesures à venir et des mesures prévues dans le cadre du dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau, le projet prend globalement bien en compte les enjeux identifiés, notamment en périphérie du site (lézards et agrion de Mercure).

## Nuisances et risques

Au vu de la proximité des voies routières et de la diversité des activités envisagées (hôtellerie, discothèque...), le dossier mériterait d'être davantage étayé s'agissant de l'estimation du niveau des nuisances sonores et des mesures à prévoir pour les maîtriser. De même, la mise en place du giratoire d'accès à cet îlot enclavé s'effectue au bas d'une des bretelles de sortie de la route bleue, bretelle dont le flux des utilisateurs pouvait être stocké jusqu'au grand rond-point. Dans le cadre de ce nouvel aménagement, il conviendra d'être vigilant sur les modalités nouvelles d'écoulement de la circulation sur cette bretelle afin de ne pas en accroître le caractère accidentogène.

## 5 – Conclusion

Sous réserve des observations mentionnées ci-dessus et des compléments à apporter au dossier une fois les détails du projet connus (plan d'ensemble mis en œuvre par la SELA, précisions sur les végétaux conservés et les aménagements paysagers prévus, ...), ce projet vise à ouvrir au mode d'urbanisation déjà mis en œuvre dans cette entrée de ville un espace déjà inclus dans le grand échangeur routier d'accès à Pornic. En conséquence, j'estime qu'il relève d'un aménagement communal intra-muros ne présentant pas un réel enjeu environnemental.

Le préfet



**Jean DAUBIGNY**