



Liberté - Égalité - Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA RÉGION PAYS DE LA LOIRE

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

Nantes, le

11 JUIN 2011

**AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE  
sur le projet de construction du parc commercial "L'ARENA"  
sur le territoire de la commune des PONTS-DE-CE  
Département du Maine et Loire**

La demande d'autorisation porte sur le projet de construction d'un parc commercial sur le territoire de la commune des Ponts-de-Cé.

L'avis qui suit, est 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 dossier de demande de permis de construire, et sur la prise en compte de l'environnement par le projet. 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 conformément à la procédure relative à l'instruction des permis de construire (article L. 421-1 du code de l'urbanisme).

### **1 - Présentation du projet**

Le projet consiste à aménager un centre commercial intitulé « L'ARENA » sur la commune des Ponts-de-Cé, au sein de la ZAC Moulin de Marcille 2 d'une surface de 8,2ha. Le permis porte sur la réalisation du clos couvert de bâtiment d'une surface hors œuvre nette de 26 320m<sup>2</sup> à simple rez de chaussée et sur ses espaces communs.

Le centre commercial sera constitué de six bâtiments, pourvu d'un parking de plus de 1000 places. Un mail réservé aux piétons et une grande place viendront desservir l'ensemble des magasins.

Le projet, inscrit en limite de la frange urbaine, est ceinturé au nord et à l'est par deux zones d'activités, à l'ouest par la voie rapide et au sud, par le canal de l'Authion.

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

S'agissant d'un projet s'implantant au sein d'une ZAC autorisée et hors de toute zone identifiée au titre du patrimoine naturel (les 2 sites Natura 2000 – zone de protection spéciale et site d'intérêt communautaire « Vallée de la Loire des Ponts-de-Cé à Montsoreau » étant situés à 1km du site d'implantation), l'enjeu identifié est celui de l'insertion visuelle et paysagère du projet au sein du Val de Loire, site inscrit sur la liste du patrimoine mondial de l'UNESCO.

### 3 - Qualité du dossier

#### 3.1 - Etat initial

Un état initial doit présenter une analyse de l'état de référence et de ses évolutions, ceci de manière à dégager les principaux enjeux à prendre en compte dans l'analyse des impacts du projet sur l'environnement.

##### Volet paysager et patrimonial :

Le contexte paysager de l'étude d'impact est décrit sommairement, à l'aide de photos montrant des vues rapprochées du site d'implantation du parc commercial. Il est fait mention de son positionnement au sein du Val de Loire, site inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO, ainsi que du plan de gestion en cours de validation.

##### Volet faune-flore :

L'état initial faune-flore a été réalisé sur la base d'une analyse bibliographique. Des éléments sont fournis quant aux espèces présentes sur la zone remblayée. Cependant, l'étude ne précise pas si des investigations spécifiques ont été effectuées dans le cadre de l'étude d'impact du présent projet. En effet, la cartographie des habitats présentée émane du dossier d'étude d'impact de la ZAC et reste peu précise sur ce secteur.

Par ailleurs, l'étude fait mention des sites Natura 2000 situés à 1 km du site d'implantation du projet en indiquant que compte tenu de la distance et de la maîtrise des impacts hydrauliques, le projet ne sera pas susceptible de créer un impact.

##### Volet risque :

L'étude d'impact fait état de la présence du risque d'inondation (Val d'Authion) en précisant que le secteur ne se situe pas en zone d'aléa, compte tenu de la topographie du site actuel.

#### 3.2 - Analyse des effets du projet sur l'environnement et mesures pour supprimer, réduire et si possible compenser

Le maître d'ouvrage décrit par thématiques, les effets permanents de l'aménagement, les impacts temporaires liés à la phase chantier, ainsi que les mesures réductrices et compensatoires sur chacune de ces thématiques.

##### Volet paysager et patrimonial :

L'analyse des effets du projet sur le paysage est réalisée, via la description des traitements des façades accompagnée d'un plan masse et de vues permettant de rendre compte de l'insertion du projet sur le site d'implantation. Par contre, aucune analyse n'est fournie à l'échelle du grand paysage quant aux effets de la réalisation du projet vis-à-vis de la valeur universelle exceptionnelle du Val de Loire, tant dans l'objet même du projet, la réalisation des bâtiments que de la réalisation des aménagements annexes (stationnements, aménagements paysagers...).

##### Volet faune-flore :

L'analyse des effets sur la faune et la flore présente sur le site n'est pas effectuée. Par contre, les mesures d'aménagement paysagers prévoient la plantation d'arbres et d'arbustes.

Le dossier d'étude d'impact comporte une synthèse des mesures réductrices, compensatoires et d'accompagnement, ainsi que leur coût estimatif.

### **3.3 - Justification du projet – étendue des besoins**

L'étude d'impact précise les raisons pour lesquelles le projet a été retenu. Les justifications tiennent à la volonté d'apporter une offre commerciale complémentaire aux équipements commerciaux déjà existants au sein de l'agglomération. Par ailleurs, il est précisé que le projet se situe au sein d'une ZAC autorisée et dans une zone destinée à accueillir des activités s'intégrant dans un parti d'aménagement valorisant l'ouverture sur le Val de Loire.

### **3.4 - Résumé non technique**

Positionné en début d'étude d'impact, le résumé non technique reprend les éléments clés identifiés dans le dossier. Il permet d'avoir d'emblée, une vision synthétique et compréhensible des enjeux en présence.

### **3.5 - Analyse des méthodes**

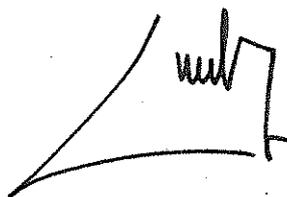
Le dossier fait état des données collectées et de la méthode utilisée pour réaliser l'étude d'impact.

## **4 - Prise en compte de l'environnement par 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.

Néanmoins, l'implantation au sein du Val de Loire, site inscrit sur la liste du patrimoine mondial de l'UNESCO, ne semble pas avoir conduit les concepteurs du projet à se pencher sur des modalités d'insertion particulière à l'échelle du grand paysage et à adopter un parti d'aménagement distinct de ceux généralement retenus au sein de ZAC en agglomération urbaine.

Le préfet



**Jean DAUBIGNY**

YMEIBUAM nati