



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 16 MAR. 2012

AVIS DE L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE

sur le projet de création de la ZAC des Corbinières sur la commune de Pornic

Département de la Loire-Atlantique

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 de la zone d'aménagement concerté (ZAC) et sur la prise en compte de l'environnement par ce projet de ZAC.

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 la création d'une ZAC d'une surface de 32 hectares, entre le canal de Haute Perche et la voie ferrée localisée au nord de la zone industrielle de la Blavetière, au sud-ouest du bourg du Clion-sur-Mer qui est situé à environ 4.5 kilomètres du bourg de Pornic.

La ZAC comprendrait, outre un espace dédié à un équipement public, 370 logements (60% de logements individuels sur lots libres ou groupés et 40% de logements collectifs). Elle intégrerait 28 logements sociaux et 67 logements réservés aux primo-accédants.

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 essentiellement, dans un souci de gestion économe de l'espace et de qualité du cadre de vie, l'insertion de la ZAC dans l'environnement urbain et naturel existant, l'accessibilité et la diversité des modes de déplacements, ainsi que la prise en compte des risques et milieux naturels.

3 - Qualité du dossier

Le dossier est dans l'ensemble d'un niveau de qualité satisfaisant et adapté aux enjeux en présence.

Il aurait néanmoins mérité d'être complété au regard des dispositions de l'article R 122-3 du code de l'environnement définissant le contenu des études d'impact :

- les différents partis d'aménagement étudiés avant d'aboutir au choix du scénario n°5 mériteraient être décrits et les raisons du choix dûment argumentées,
- certains impacts devraient être analysés de façon moins sommaire (notamment la question des déplacements, le risque de remontée de nappe d'eau),
- le dossier présente un ensemble de mesures dites d'accompagnement, il aurait été souhaitable de distinguer les mesures d'évitement, de réduction et de compensation des impacts dommageables du projet sur l'environnement,
- de façon à pouvoir estimer plus efficacement le coût des mesures, le dossier devrait individualiser l'enveloppe des mesures initiales et celle des mesures d'entretien, en précisant leur périodicité (coût annuel, quinquennal...).
- concernant l'explication des méthodes d'inventaires mises en œuvre, le dossier gagnerait à justifier si les inventaires réalisés ont permis ou non une recherche exhaustive des espèces d'intérêt patrimonial et/ou protégées fréquentant le site, au regard des spécificités de leurs modes de vie et cycles biologiques respectifs.

Le dossier devrait également comporter une « *étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables de la zone, en particulier sur l'opportunité de la création ou du raccordement à un réseau de chaleur ou de froid ayant recours aux énergies renouvelables et de récupération* » telle que prévue à l'article L 128-4 du code de l'urbanisme.

Afin de mieux appréhender les liens fonctionnels entre la ZAC et ses alentours, il aurait par ailleurs été utile que soient précisés dans l'étude d'impact les statuts fonciers des propriétés attenantes au périmètre de la ZAC (le boisement protégé ainsi que les parcelles non construites du nord est, enclavés entre la ZAC et le bâti existant) et ce qui a motivé leur non inclusion au sein du périmètre de la ZAC, alors que cela aurait potentiellement amélioré la greffe avec le bâti existant du centre bourg. De même, il aurait été utile de mieux préciser la nature des équipements envisagés sur le terrain de 3 hectares réservé à cet effet, étant donné qu'ils sont eux-mêmes susceptibles d'engendrer des impacts en terme de fonctionnement de la zone.

Sur la forme, certains éléments de la figure 35 ne sont pas différenciables parce que légendés de façon trop similaire (haies et bosquets conservés ou à planter, prairies et mélange terre-pierre engazonné notamment).

La dénomination précise et complète des auteurs de l'étude (et non seulement des bureaux d'études) devrait figurer au dossier, en application de l'article R.122-1 du code de l'environnement.

Les autres éléments appelant des observations de l'autorité environnementale sont intégrés à l'approche thématique développée au point 4 du présent avis.

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

Localisation de la ZAC, densité et formes urbaines

Le projet de ZAC vient se greffer au tissu urbain existant, sur des terrains non urbanisés à proximité du bourg du Clion-sur-Mer. Le dossier intègre une diversification des formes urbaines avec des maisons groupées et de petits collectifs, en maintenant toutefois une place prépondérante pour les maisons individuelles sur lots libres d'une surface moyenne de 550 m².

Compte-tenu des vastes espaces verts à proximité (coulée verte, canal de Haute Perche...) qui apporteront une vraie plus-value au cadre de vie, le projet par sa densité moyenne (11.5 logements/ha en données brutes, 357 m²/logement une fois soustraits les espaces publics) n'optimise pas pleinement l'espace consommé. Une densité plus forte semblerait acceptable dans ce secteur et aurait mérité d'être étudiée.

Le dossier mentionne la volonté communale de favoriser les résidences principales, notamment l'établissement de jeunes primo-accédants et de retraités qui peinent à se loger sur le littoral. Pour autant, la faible proportion de logements aidés prévue sur la ZAC, couplée à la typologie des logements envisagée (prépondérance de la maison individuelle) risque de ne pas favoriser pleinement le public visé, ce qui aurait pour effet de conforter la consommation d'espace sur ce secteur, mais également sur les secteurs où se reportent les populations touchées par un phénomène d'éviction.

Prévention des nuisances sonores

Bien que le trafic ferroviaire soit actuellement réduit sur cette ligne, il conviendrait de réfléchir sur les moyens techniques pour limiter au maximum la dispersion de bruit des trains vis-à-vis du futur voisinage proche (orientation et qualité phonique des habitations).

Au sud du projet de ZAC, des activités artisanales ou industrielles existantes - pour certaines de nature bruyante - sont installées à proximité des futures habitations (Lafarge bétons à un peu plus de 200 m et surtout la SARL Avenard serrurerie-sablage-métallerie-ferronnerie à moins de 100m). Etant donné les risques de dépassement des normes réglementaires, le dossier mériterait d'être accompagné d'une étude d'impact sonore réalisée par un bureau spécialisé en acoustique, qui précisera les contraintes éventuelles d'aménagement de ce secteur et/ou les actions à mener pour limiter la dispersion du bruit des entreprises concernées par cette problématique.

Sobriété énergétique

Le recours aux ZAC donne l'opportunité aux collectivités de prévoir, à une échelle adaptée, un ensemble de dispositions de nature à minimiser l'impact énergétique lié à un futur quartier.

A ce stade d'avancement des études, le projet prévoit des circulations douces et l'étude d'impact indique en termes très généraux que "l'expression architecturale devra être compatible avec une faible consommation d'énergie en intégrant éventuellement les énergies renouvelables", sans exposer concrètement les principes intégrés au projet dans le but de maîtriser les sources de consommation d'énergie et d'émissions de gaz à effet de serre, ni expliquer - par exemple - s'il est prévu une gestion externalisée du stationnement, un développement des transports en commun, un choix de formes urbaines bioclimatiques, de matériaux recyclables ou recyclés...

Les modalités retenues et l'analyse d'impacts mériteraient ainsi d'être développées et le poids relatif du critère énergétique dans la recherche d'un scénario de moindre impact gagnerait à ressortir dans l'étude d'impact. Les engagements du maître d'ouvrage devront en tout état de cause être précisés aux stades d'avancement ultérieurs de l'étude (dossier de réalisation).

Concernant les transports, la relative proximité du réseau de transports en commun mériterait également d'être précisée : la mention d'un arrêt de bus dans le bourg du Clion-sur-Mer n'est pas suffisamment précise, sachant que la surface importante du site peut sensiblement allonger la distance pour certains usagers et ainsi être un frein à l'usage des transports collectifs. De même, la très faible fréquence du réseau de transports en commun mentionnée au dossier interroge sur sa capacité à constituer une véritable alternative à la voiture individuelle, pour les différents types de déplacements (notamment domicile-travail), non analysés au dossier qui se limite dans l'analyse d'impact à des indications générales en termes de trafic sur le site et à ses abords.

Milieux naturels et paysage

L'état initial confirme, concernant les milieux naturels, un intérêt modéré mais avéré du site d'implantation du projet, lié à une diversité d'habitats assurant un lien fonctionnel amont/aval pour la faune patrimoniale, en dépit d'une richesse floristique appauvrie par les pratiques et le manque d'entretien.

La position du site en promontoire par rapport au canal de Haute perche, ainsi que les éléments intéressants identifiés dans l'enveloppe du projet (talwegs humides, paysage boisé et bocager...) lui confèrent également un intérêt paysager et des potentialités intéressantes en termes de cadre de vie.

Le projet tient globalement compte des enjeux identifiés et hiérarchisés dans l'état initial, notamment par le biais du maintien et de la restauration de continuités écologiques, également porteuses d'aménités pour les futurs habitants.

A noter toutefois que le projet, dans sa configuration actuelle, implique selon les indications données au dossier la destruction d'un tiers (à localiser plus clairement) des 9.5 hectares de zones humides inventoriés dans l'état initial. Cependant, le dossier ne justifie pas l'impossibilité d'en conserver davantage, par le biais notamment d'une urbanisation plus compacte et d'une implantation des bassins de rétention évitant les zones humides. La démonstration d'absence d'alternative aurait dû constituer un préalable à la définition des mesures compensatoires (cf. l'orientation 8B2 du SDAGE Loire-Bretagne).

Il aurait également été intéressant d'expliquer le positionnement des points de forage restitués en page 37 (par exemple celui du forage G, relativement isolé), ainsi que les écarts sensibles observables entre les inventaires de zones humides réalisés selon la méthodologie du SAGE et ceux réalisés par le bureau d'études selon le protocole défini dans l'arrêté d'octobre 2009.

L'analyse fait état des enjeux liés à la préservation des grands éléments du caractère bocager et de leurs fonctionnalités : haies, arbres remarquables... Toutefois, si le dossier précise que ceux-ci seront intégrés au maximum, aucun tableau ni schéma ne met clairement en perspective les espaces boisés, arbres remarquables et haies détruits au regard de ceux qui seront conservés, ce qui serait indispensable pour apprécier dans quelle mesure le projet s'efforce réellement d'intégrer l'urbanisation au sein du paysage existant ou, lorsque cela n'a pas été possible, pour apprécier si les mesures compensatoires correspondent aux éléments supprimés.

A noter enfin que le dossier devrait conclure quant à la nécessité ou non d'une autorisation exceptionnelle de déplacement ou de destruction d'espèces protégées.

Risques naturels, puits et forages

L'emprise du projet est partiellement concernée par des risques naturels.

Le projet tient compte du risque d'inondation lié au canal de Haute Perche affectant le secteur nord-est du projet de ZAC, en positionnant les constructions et équipements en dehors de la zone inondable et en incluant cette dernière au sein des espaces naturels.

L'état initial fait également état d'un risque de remontée de nappe d'eau au nord du projet, mais le dossier ne précise pas les impacts attendus et les mesures à prendre sur ce point.

Le dossier fait état d'une quasi absence de données sur les puits et forages existants dans l'emprise du projet et indique que le service d'hydrogéologie du conseil général a préconisé un inventaire exhaustif, afin d'évaluer les impacts du projet et de pallier tout risque d'infiltration d'eau polluée ou d'assèchement des ouvrages. Cependant, le dossier ne précise pas si les auteurs de l'étude ont donné suite à ces préconisations.

Il sera par ailleurs déconseillé d'autoriser des puits dans un périmètre de 100 mètres autour du cimetière existant.

5 – Conclusion

Le dossier est dans l'ensemble d'un niveau de qualité satisfaisant et adapté aux enjeux en présence, mais il mérite néanmoins d'être complété et/ou motivé sur différents points, concernant notamment la possibilité ou non d'une densité plus élevée et d'une moindre destruction des zones humides ainsi que la recherche de sobriété énergétique.

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'J' and 'D' followed by a series of loops and a vertical line.

Jean DAUBIGNY

1. *Anticommunism* by

2. *Anticommunism* by