



PREFET DE LA REGION PAYS DE LA LOIRE

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

Nantes, le **20 FEV. 2013**

**AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE  
sur l'étude d'impact du dossier de création  
de la ZAC du Brochet  
sur la commune de VALLET (44)**

**Introduction sur le contexte réglementaire**

L'avis qui suit, a été établi en application de l'article L.122-1 du code de l'environnement. Cet avis porte sur la qualité de l'étude d'impact du dossier de création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) du Brochet sur la commune de Vallet et sur la prise en compte de l'environnement dans le projet.

**1 - Présentation du projet et de son contexte**

Ce projet de ZAC du Brochet, porté par la communauté de communes de Vallet, est situé sur la commune de Vallet, au cœur du vignoble nantais. Cette ZAC à vocation économique couvre une superficie d'environ 17,5 ha afin d'assurer le transfert et l'accueil de nouveaux commerces et de nouvelles activités sur le territoire de la communauté de communes. Le programme prévisionnel prévoit au maximum environ 90.000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Le site se situe au sud-ouest de l'agglomération de Vallet, en bordure de la RD 743 et de la RN 249 et à proximité d'un échangeur de la RN 249.

Cette zone a vocation à accueillir le transfert de l'Hyper U en périphérie du centre-ville. Son périmètre important est motivé par la nécessité de permettre l'accueil de commerces de vêtements, chaussures, articles de sport, bricolage, meubles-literie-décoration sans concurrence avec l'offre du centre-ville. Le projet de PLU identifie cette ZAC par un zonage 2AUec.

**2 - Les principaux enjeux au titre de l'évaluation environnementale**

Le site d'implantation de la ZAC ne se situe pas dans une zone inventoriée ou protégée au titre du patrimoine naturel ou paysager. Il comprend des parcelles agricoles (fourrage), des vignes, des friches, un jardin et un plan d'eau présentant une sensibilité écologique moyenne du fait de la présence d'amphibiens mais de faibles intérêts floristiques. Plusieurs espèces protégées ont été repérées sur le site (avifaune et amphibiens).

S'agissant d'un projet de ZAC, il présente des enjeux en terme d'optimisation de l'espace consacré à une nouvelle urbanisation et de la desserte, ainsi que de qualité de vie pour les riverains. Par ailleurs, les vues depuis les axes routiers en périphérie immédiate du site devront être soignées.

### **3 - Qualité de l'étude d'impact**

#### **3.1 – État initial et identification des enjeux environnementaux sur le territoire par le porteur de projet**

Un état initial doit formuler une analyse de l'état de référence et de ses évolutions afin de dégager les principaux enjeux à prendre en compte et leurs interactions.

L'état initial est globalement de bonne qualité et permet de bien identifier les enjeux environnementaux des sites et de leurs abords.

Le dossier présente également une synthèse claire de ces enjeux.

#### **3.2 - Analyse des effets du projet sur l'environnement et mesures pour supprimer, réduire et le cas échéant compenser**

L'étude d'impact présente, par thématiques, les effets temporaires et permanents du projet sur l'environnement, ainsi que les mesures réductrices ou compensatoires sur chacune de ces thématiques.

L'étude d'impact comprend une évaluation des incidences de la ZAC sur le site Natura 2000 des marais de Goulaine et conclut à juste titre en l'absence d'incidences.

Les volets « infrastructures de transport », « impacts cumulés avec d'autres projets connus » et « modalités de suivi des mesures » requis par l'article R 122-5 du code de l'urbanisme auraient mérité d'être plus développés et être complétés par des éléments quantitatifs.

#### **3.3 - Justification du projet**

L'étude d'impact doit présenter les raisons pour lesquelles, notamment du point de vue des préoccupations d'environnement, parmi les partis envisagés qui font l'objet d'une description, le projet présenté a été retenu.

La communauté de communes justifie son choix par l'impossibilité d'étendre la zone commerciale de Champilambart qui est saturée, l'absence de foncier à vocation commerciale et tertiaire, son accessibilité (RD 763 et RN 249 ainsi qu'une ligne de bus) et la présence de faibles intérêts écologiques.

Il aurait cependant été souhaitable d'évoquer le devenir de la zone commerciale de Champilambart après le transfert de l'Hyper U, notamment en terme d'impacts paysagers.

Quatre scénarios d'aménagement de la zone ont été étudiés sur la base d'une analyse multicritères et pour une superficie variant de 16,5 à 18,8 ha.

La commune de Vallet, définie comme pôle d'équilibre par la directive territoriale d'aménagement (DTA) de l'estuaire de la Loire, joue un rôle réel de centralité locale sur le plan de l'offre d'équipements, de services, de commerces et d'activités économiques. Le projet de ZAC est compatible avec le rôle de pôle de centralité de Vallet.

Au regard du SCoT du Vignoble Nantais, la commune de Vallet fait partie des villes ayant un potentiel de développement important, elle est ainsi classée en catégorie A. Un projet de pôle d'activités majeur intercommunal est identifié dans le PADD du SCoT.

Le projet de développement commercial traduit dans la ZAC est donc en adéquation avec le statut offert par le SCoT à la commune de Vallet.

### **3.4 - Résumé non technique**

Le résumé non technique est clair. Il aurait cependant pu être complété par la conclusion sur l'absence d'incidences sur le site Natura 2000 des marais de Goulaine.

### **3.5- Analyse des méthodes**

L'étude d'impact précise de façon succincte les méthodes utilisées pour analyser les effets du projet sur l'environnement. Le nom des auteurs n'est pas précisé dans le dossier.

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

Le projet entraîne la suppression du plan d'eau présentant des intérêts écologiques modérés et qui sera compensée par la création d'une zone humide au nord-ouest du site d'une surface égale au double de celle qui sera supprimée, soit 2000 m<sup>2</sup> environ.

Le projet prévoit la réalisation :

- d'un dispositif de traitement qualitatif et quantitatif des eaux pluviales avant rejet au milieu naturel qui se traduit par l'installation de trois bassins de rétention. Le dimensionnement et le débit de fuite devront être conformes au schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Loire-Bretagne et au schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) de l'Estuaire de la Loire, à savoir 3 l/s/ha, pour une pluie d'occurrence décennale et sans problème d'inondation à l'aval ;
- de merlons boisés pour limiter les nuisances sonores sur les pourtours ouest, nord et est de la ZAC ;
- le maintien de perspectives visuelles vers l'église ;
- de boisements en frange de la ZAC ;
- de cheminements doux et d'un arrêt de bus.

La participation d'un bureau spécialisé en acoustique dans ce dossier apporte des éléments très intéressants quant au principe d'aménagement de cette zone d'activités proches de secteurs habités. Les nombreuses prescriptions issues de cette étude acoustique (merlon, regroupement d'activités tertiaires proches des habitations, localisation étudiée des installations techniques bruyantes des activités ...) devront donc être appliquées. Il serait également intéressant de prévoir la consultation d'un bureau d'étude en acoustique dans le cadre du suivi de l'aménagement de cette zone.

Par ailleurs, la capacité de la station d'épuration sera suffisante pour traiter les apports supplémentaires d'eaux usées.

Au-delà du maintien de perspectives visuelles vers l'église, le projet devrait assurer une meilleure intégration paysagère des protections phoniques (merlons).

Afin d'améliorer la fluidité du trafic routier, le projet prévoit des aménagements sur la RD 763 et l'échangeur de la RN 249, qui ne relèvent pas de la collectivité mais des gestionnaires de réseaux : le Conseil général et l'État (DIR Ouest). Il sera donc nécessaire de vérifier l'acceptabilité de ces aménagements avec les deux gestionnaires. Il sera également nécessaire de respecter les règles de constructibilité vis-à-vis de la RN 249 dont notamment un recul minimal par rapport à l'axe de cette route (en application de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme).

## **5 – Conclusion**

### **Avis sur les informations fournies**

L'étude d'impact est de bonne qualité et livre au public les informations nécessaires à l'appréciation du projet.

Il manque cependant des éléments chiffrés relatifs aux volets « infrastructures de transport », « impacts cumulés avec d'autres projets connus » et « modalités de suivi des mesures » requis par l'article R 122- 5 du code de l'urbanisme.

### **Avis sur la prise en compte de l'environnement**

Le projet prend en compte les principaux enjeux environnementaux du site en proposant des mesures afin de limiter les impacts pressentis. Le projet devrait cependant rechercher un meilleur traitement paysager des protections phoniques (merlons).

La faisabilité des aménagements routiers relatifs à la RD 763 et RN 249 ainsi que le respect des règles de constructibilité du fait de la présence de la RN 249 devront être étudiés avec le Conseil général et l'État (DIR Ouest).

**Pour le préfet de la région Pays de la Loire,  
et par délégation,  
la secrétaire générale  
pour les affaires régionales**

**Sandrine GODFROID**