



#### 4.2 Objectifs du projet

Ce projet de centre commercial répondra à la demande des habitants des environs ainsi qu'à la forte croissance démographique du territoire. Il s'implantera en continuité de l'urbanisation existante, sur la RD758. Il sera bordé par des lotissements pavillonnaires et s'implantera face à une zone d'activité existante. Il contribuera à la valorisation de l'entrée de ville de SAINTE PAZANNE.

Enfin, le site « Beau Soleil Sud », sur lequel s'implante notre projet a été identifiée par le SCOT, comme ZACom de projet. Le projet répond ainsi aux objectifs du SCOT.

Il sera également source d'emplois.

Le projet prévoit également l'aménagement de chemins piétons et cycles.

#### 4.3 Décrivez sommairement le projet

##### 4.3.1 dans sa phase de réalisation

Les travaux sont prévus pour une durée de 12 mois débuteront après obtention des autorisations, soit en 2016.

Les bâtiments seront réalisés en béton et structures métalliques. Bâtiments économiques architecturalement, volumes simples, bâtiments rectangulaires structurellement avec isolation RT 2012.

Le terrain sera divisé en propriété ou en jouissance avant l'achèvement des travaux entre le magasin E. LECLERC et BOIZANNE.

##### 4.3.2 dans sa phase d'exploitation

L'accès au site s'effectuera principalement par la RD 758 et son nouveau rond-point (créé dans le cadre du projet). A partir de ce rond-point, une antenne sera réservée aux livraisons et les poids lourds seront acheminés par une route indépendante à celles réservées aux clients. Ces derniers accéderont au centre commercial par une seconde antenne qui desservira les différents parkings.

Un second accès sera créé le long de la RD 758, plus à l'Est. Ce dernier sera réservé uniquement aux pompiers.

Le Centre Commercial E. LECLERC s'étendra sur une surface de 6,37 ha dont 2,95 ha seront occupés par des espaces verts.

Le magasin E. LECLERC et ses deux cellules commerciales occupera une surface de plancher de 11 578 m<sup>2</sup> et les Meubles Boizanne Inside une surface de plancher de 2 926 m<sup>2</sup>.

**4.4.1 A quelle(s) procédure(s) administrative(s) d'autorisation le projet a-t-il été ou sera-t-il soumis ?**

La décision de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement devra être jointe au(x) dossier(s) d'autorisation(s).

Le projet a fait l'objet d'un avis favorable de la CDAC le 17/09/2013.  
Suite à un recours, il est passé devant la CNAC puis la Cour d'Appel Administrative de Nantes (avis favorable le 7/05/2015). Le projet doit désormais faire à nouveau l'objet d'une CDAC. Un dossier actualisé va être déposé prochainement.

Une demande de permis de construire a été déposée le 3 août 2015.  
Un dossier d'incidences (Loi sur l'Eau) est en cours d'élaboration.

**4.4.2 Précisez ici pour quelle procédure d'autorisation ce formulaire est rempli**

Etude d'impact

**4.5 Dimensions et caractéristiques du projet et superficie globale (assiette) de l'opération - préciser les unités de mesure utilisées**

Grandeurs caractéristiques	Valeur
Surface totale du projet	63 677 m <sup>2</sup>
Surface d'espaces verts	29 500 m <sup>2</sup>
Surface de plancher	14 504 m <sup>2</sup>
Nombre de places de parking	375 (dont 81 couvertes)

**4.6 Localisation du projet**

Adresse et commune(s)  
d'implantation

Route départementale n°758  
44680 Sainte-Pazanne

Coordonnées géographiques<sup>1</sup>

Long. 1 ° 47 ' 50 " O Lat. 47 ° 06 ' 10 " N

Pour les rubriques 5° a), 6° b) et d), 8°, 10°, 18°, 28° a) et b), 32° ; 41° et 42° :

Point de départ : Long. \_\_\_ ° \_\_\_ ' \_\_\_ " \_\_\_ Lat. \_\_\_ ° \_\_\_ ' \_\_\_ " \_\_\_

Point d'arrivée : Long. \_\_\_ ° \_\_\_ ' \_\_\_ " \_\_\_ Lat. \_\_\_ ° \_\_\_ ' \_\_\_ " \_\_\_

Communes traversées :

4.7 S'agit-il d'une modification/extension d'une installation ou d'un ouvrage existant ?

Oui  Non

4.7.1 Si oui, cette installation ou cet ouvrage a-t-il fait l'objet d'une étude d'impact ?

Oui  Non

4.7.2 Si oui, à quelle date a-t-il été autorisé ?

4.8 Le projet s'inscrit-il dans un programme de travaux ?

Oui  Non

Si oui, de quels projets se compose le programme ?

<sup>1</sup> Pour l'outre-mer, voir notice explicative

## 5. Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée

### 5.1 Occupation des sols

Quel est l'usage actuel des sols sur le lieu de votre projet ?

Le site en projet correspond à une zone agricole. Les terrains sont majoritairement cultivés. Les parcelles non cultivées sont occupées par des prairies et prairie de pâture équine.

Existe-t-il un ou plusieurs documents d'urbanisme (ensemble des documents d'urbanisme concernés) réglementant l'occupation des sols sur le lieu/tracé de votre projet ?

Oui  Non

Si oui, intitulé et date d'approbation :  
Précisez le ou les règlements applicables à la zone du projet

PLU de Sainte-Pazanne dont la dernière modification a été approuvée le 25 février 2014

Le projet se trouve en zone 1AUec. Il s'agit d'une zone ouverte à l'urbanisation à vocation d'activités économiques légères réservée aux constructions à usage de services et de commerces.

Pour les rubriques 33° à 37°, le ou les documents ont-ils fait l'objet d'une évaluation environnementale ?

Oui  Non

### 5.2 Enjeux environnementaux dans la zone d'implantation envisagée :

Complétez le tableau suivant, par tous moyens utiles, notamment à partir des informations disponibles sur le site internet <http://www.developpement-durable.gouv.fr/etude-impact>

Le projet se situe-t-il :	Oui	Non	Lequel/Laquelle ?
dans une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type I ou II (ZNIEFF) ou couverte par un arrêté de protection de biotope ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
en zone de montagne ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
sur le territoire d'une commune littorale ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (régionale ou nationale) ou un parc naturel régional ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
sur un territoire couvert par un plan de prévention du bruit, arrêté ou le cas échéant, en cours d'élaboration ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ou une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet a fait l'objet d'une étude pédologique ainsi que d'un inventaire faune/flore. Aucune zone humide n'a été relevée sur le site.
dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou par un plan de prévention des risques technologiques ? si oui, est-il prescrit ou approuvé ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans un site ou sur des sols pollués ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans une zone de répartition des eaux ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à l'alimentation humaine ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans un site inscrit ou classé ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<b>Le projet se situe-t-il, dans ou à proximité :</b>	<b>Oui</b>	<b>Non</b>	<b>Lequel et à quelle distance ?</b>
d'un site Natura 2000 ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le site Natura 2000 le plus proche est celui du Marais de Brière (situé à 3,8 km du projet).
d'un monument historique ou d'un site classé au patrimoine mondial de l'UNESCO ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

## 6. Caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé humaine

### 6.1 Le projet envisagé est-il susceptible d'avoir les incidences suivantes ?

Veillez compléter le tableau suivant :

Domaines de l'environnement :		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
<b>Ressources</b>	engendre-t-il des prélèvements d'eau ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le site n'engendrera pas de prélèvement direct d'eau. Il nécessitera toutefois une alimentation en eau potable et sera donc source de prélèvements indirects à ce titre. Cela sera développé dans le dossier d'incidences en cours d'élaboration.
	impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	est-il excédentaire en matériaux ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le terrain d'assiette du projet est plat (pente nulle) du Nord au Sud et d'Est en Ouest. Les terres de décaissement seront de préférence réutilisées sur place dans le cadre des aménagements paysagers (espaces verts et merlons paysagers à l'ouest du terrain).
	est-il déficitaire en matériaux ? Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<b>Milieu naturel</b>	est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Des potentialités concernant les coléoptères saproxylophages au niveau de 31 arbres mais aucune population active de Pique-prune, de Grand Capricorne ou de Lucane Cerf-volant. Au moins 15 arbres seront évités et des haies seront plantées en compensation de la perte de potentialités. Aucun dossier de dérogation nécessaire car aucune population active d'espèce protégée ne sera impactée.
	est-il susceptible d'avoir des incidences sur les zones à sensibilité particulière énumérées au 5.2 du présent formulaire ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Les espèces protégées par le site Natura 2000 Marais de Brière sont des oiseaux aquatiques essentiellement. Compte-tenu du contexte du projet de centre commercial (milieu cultivé), ce dernier n'aura pas d'incidence sur ce site.  Cela sera développé dans le dossier d'incidences en cours d'élaboration. Il comprendra une évaluation des incidences sur les sites Natura 2000 et donc sur celui du Marais de Brière cité au 5.2 du formulaire.

	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet est aujourd'hui une zone agricole. Il aura donc un impact à ce titre. Toutefois, le PLU prévoit son urbanisation et l'activité agricole y est donc précaire.
<b>Risques et nuisances</b>	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des risques sanitaires ? Est-il concerné par des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	
<b>Commodités de voisinage</b>	Est-il source de bruit ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Les nuisances sonores engendrées par le projet proviendront principalement du trafic induit par la circulation des clients et par les livraisons. Ces nuisances sont toutefois à relativiser compte-tenu du contexte déjà sonore du site (RD 758 et zone d'activités présente au nord du projet).
	Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des odeurs ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Seules les activités de cuisson pourront être à l'origine d'odeurs (boulangerie, ...).
	Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Engendre-t-il des vibrations ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
	Est-il concerné par des vibrations ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

	<p>Engendre-t-il des émissions lumineuses ?</p> <p>Est-il concerné par des émissions lumineuses ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Le projet sera source d'émissions lumineuses du fait de son éclairage extérieur (façades, parkings, cheminements). Le pilotage des éclairages sera géré par l'installation de Gestion Technique Centralisée et se fera à la fois sur plage horaire et sur seuil de luminosité.</p> <p>Conformément à l'arrêté du 25 Janvier 2013 relatif à l'éclairage nocturne des bâtiments non résidentiels, les éclairages extérieurs seront éteints une heure au plus tard après la fermeture du magasin au public.</p>
Pollutions	<p>Engendre-t-il des rejets polluants dans l'air ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<p>Engendre-t-il des rejets hydrauliques ?</p> <p>Si oui, dans quel milieu ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Les eaux pluviales du projet seront rejetées vers le milieu récepteur à l'aval du site. Des ouvrages de rétention sont prévus. Cet aspect sera détaillé dans le dossier d'incidences en cours d'élaboration.</p>
	<p>Engendre-t-il la production d'effluents ou de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Le projet produira des eaux usées qui seront traitées. Cela sera également détaillé dans le dossier d'incidences.</p> <p>Le projet sera par ailleurs source de déchets, non dangereux principalement : emballages cartons et plastiques, invendus, déchets organiques etc. Les déchets dangereux comprendront notamment des piles usagées et tubes fluorescents.</p> <p>Ces déchets seront évacués et traités selon la réglementation en vigueur.</p>
Patrimoine / Cadre de vie / Population	<p>Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>Une étude paysagère a été réalisée dans le cadre du projet afin de l'intégrer dans son environnement (cf notice architecturale jointe). De plus, le site n'est concerné par aucun monument historique, site archéologique ou paysager.</p>
	<p>Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme / aménagements) ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>L'activité agricole est aujourd'hui présente sur le site. L'inscription du projet en zone à urbaniser au PLU implique la disparition de cette activité au profit des futures activités commerciales.</p>

6.2 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'être cumulées avec d'autres projets connus ?

Oui  Non  Si oui, décrivez lesquelles :

6.3 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'avoir des effets de nature transfrontière ?

Oui  Non  Si oui, décrivez lesquels :

### 7. Auto-évaluation (facultatif)

Au regard du formulaire rempli, estimez-vous qu'il est nécessaire que votre projet fasse l'objet d'une étude d'impact ou qu'il devrait en être dispensé ? Expliquez pourquoi.

Pour les aspects Eau/milieux aquatiques/zones humides, un dossier d'incidences est en cours d'élaboration. Il détaillera l'ensemble des impacts et mesures d'évitement et de compensation prévues pour ces thèmes.

Par ailleurs, une étude de trafic a été réalisée dans le cadre du dossier de CDAC. Elle conclut à l'absence d'impact sur la circulation.

## 8. Annexes

### 8.1 Annexes obligatoires

Objet		
1	L'annexe n°1 intitulée « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - <b>non publiée</b> ;	X
2	Un plan de situation au 1/25 000 ou, à défaut, à une échelle comprise entre 1/16 000 et 1/64 000 (Il peut s'agir d'extraits cartographiques du document d'urbanisme s'il existe) ;	X
3	Au minimum, 2 photographies datées de la zone d'implantation, avec une localisation cartographique des prises de vue, l'une devant permettre de situer le projet dans l'environnement proche et l'autre de le situer dans le paysage lointain ; cf. planches photos et notice architecturale jointes	X
4	Un plan du projet <u>ou</u> , pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux rubriques 5° a), 6° b) et d), 8°, 10°, 18°, 28° a) et b), 32°, 41° et 42° un projet de tracé ou une enveloppe de tracé ;	X
5	<b>Sauf pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux rubriques 5° a), 6° b) et d), 8°, 10°, 18°, 28° a) et b), 32°, 41° et 42°</b> : plan des abords du projet (100 mètres au minimum) pouvant prendre la forme de photos aériennes datées et complétées si nécessaire selon les évolutions récentes, à une échelle comprise entre 1/2 000 et 1/5 000. Ce plan devra préciser l'affectation des constructions et terrains avoisinants ainsi que les canaux, plans d'eau et cours d'eau ;	X

### 8.2 Autres annexes volontairement transmises par le maître d'ouvrage ou pétitionnaire

Veillez compléter le tableau ci-joint en indiquant les annexes jointes au présent formulaire d'évaluation, ainsi que les parties auxquelles elles se rattachent

Objet
Pré-diagnostic faunistique et floristique
Etude de sols
Notice architecturale et environnementale
Extraits du dossier de CDAC relatifs au trafic

## 9. Engagement et signature

Je certifie sur l'honneur l'exactitude des renseignements ci-dessus

Fait à

PORNIC

le,

4/12/2015

Signature

