



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale

PAYS DE LA LOIRE

AVIS DÉLIBÉRÉ
TRANSFERT D'UN CENTRE COMMERCIAL
SUR LA COMMUNE DE LA TRANCHE-SUR-MER (85)

N°MRAe PDL-2023-6936

Introduction sur le contexte réglementaire

En application de l'article R.122-6 du code de l'environnement, la MRAe Pays de la Loire a été saisie du dossier de permis de construire d'un centre commercial sur la commune de la Tranche-sur-Mer.

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 et sur la prise en compte de l'environnement par ce projet, dans le cadre de la procédure pour laquelle le dossier a été établi.

Conformément au règlement intérieur de la MRAe adopté le 10 septembre 2020, chacun des membres délibérants atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis. Ont ainsi délibéré sur cet avis en séance collégiale du 20 juin 2023, Mireille Amat, Paul Fattal, Daniel Fauvre, Audrey Joly et Olivier Robinet.

N'a pas participé à la délibération, en vertu du règlement intérieur de la MRAe : Vincent Degrotte.

Destiné à l'information du public, le présent avis de l'autorité environnementale doit être porté à sa connaissance, notamment dans le cadre de la procédure de consultation du public. Il ne préjuge ni de la décision finale, ni des éventuelles prescriptions environnementales associées à une autorisation, qui seront apportées ultérieurement.

Conformément aux articles L.122-1 V et VI du code de l'environnement, cet avis devra faire l'objet d'une réponse écrite de la part du maître d'ouvrage qui la mettra à disposition du public par voie électronique au plus tard au moment de l'ouverture de l'enquête publique prévue à l'article L.123-2 ou de la participation du public par voie électronique prévue à l'article L.123-19.

1 Présentation du projet et de son contexte

La commune de La Tranche-sur-Mer compte 2 975 habitants et accueille de nombreux touristes en période estivale.

La SAS SOTRANDIS projette depuis quelques années de transférer le centre commercial Super U qu'elle exploite entre la RD 105 et l'avenue du général de Gaulle, vers un nouvel emplacement en extension de l'enveloppe urbaine, à 150 mètres à l'est, rue du Maupas. La zone d'implantation du futur centre commercial est localisée en entrée de ville, à environ 400 mètres de la mer. Elle est ceinturée par les routes de la Forêt noire et de la Roche-sur-Yon, au sud de deux giratoires, points de jonction des routes départementales RD 46, 105b et 747, à proximité de zones résidentielles et d'activité. Son emprise fait partie de la zone humide d'importance majeure (ZHIM) et du parc naturel régional (PNR) du Marais poitevin. Il s'agit d'un secteur inondable, autrefois partiellement occupé par un camping et actuellement à l'état de friche, entouré par des étiers, ainsi que par des prairies humides côté ouest et par un ancien parking et un boulodrome côté sud.

La réalisation du projet implique des travaux sur plusieurs entités spatiales :

- celle du futur centre commercial,
- celle de l'ancien Super U,
- les espaces publics attenants¹ (relocalisation de voirie entre l'accès principal du centre commercial projeté et les bâtiments de la Pétanque trançaise, création de bretelles depuis l'avenue de la forêt noire, aménagement de circulations douces, paysagement etc.),
- les emprises dédiées aux mesures compensatoires.

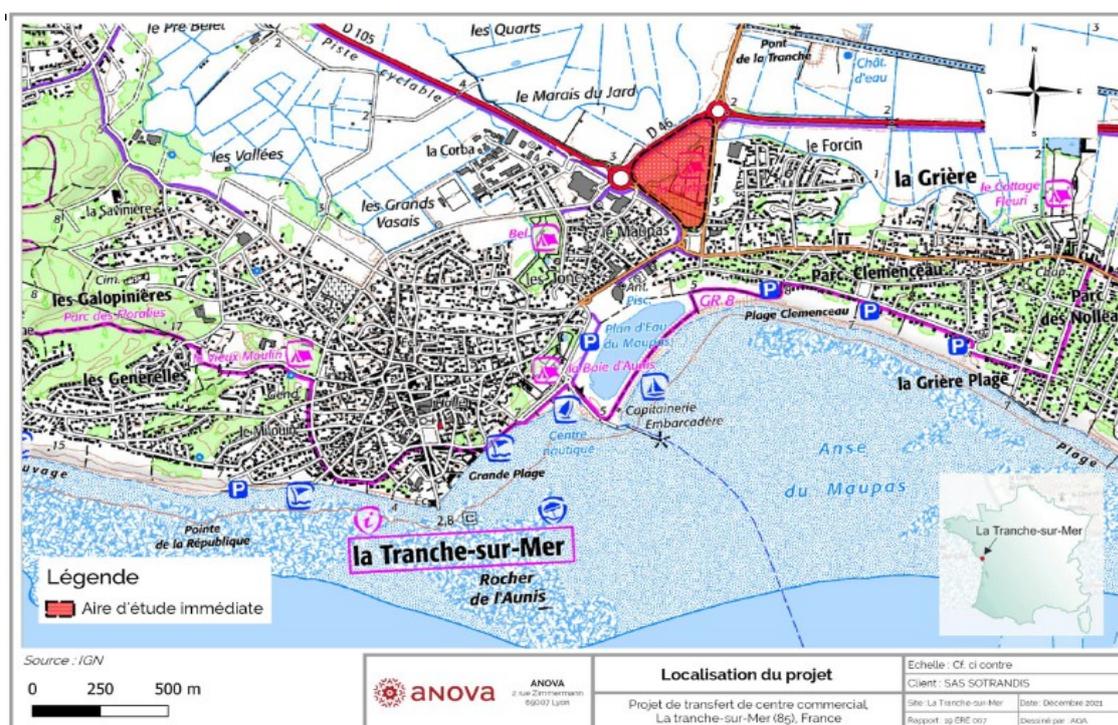
Ainsi, le périmètre du projet, au sens du code de l'environnement, doit englober l'ensemble des espaces concernés et non seulement l'emprise stricte du futur centre commercial.

1 cf. délibération du conseil municipal du 22 septembre 2022 relative au plan de circulation publiée sur internet

La demande de permis de construire PC n° 08529422S0108 objet du présent avis porte sur le futur ensemble commercial, d'une surface de plancher de 17 630 m² et d'une emprise au sol de 22 350 m², projeté sur les parcelles cadastrées AI 423 et 424 d'une emprise de 3,56 ha. Elle comporte une étude d'impact datée de novembre 2022. Une partie des plans annexés à la demande, notamment le plan masse et le plan des réseaux, présentent un problème typographique (alignements de points à la place de mots) rendant une partie de leur légende indéchiffrable. La MRAe n'a pas eu communication du dossier d'autorisation d'exploitation commerciale (pièce PC 43) examiné par la commission départementale d'aménagement commercial.

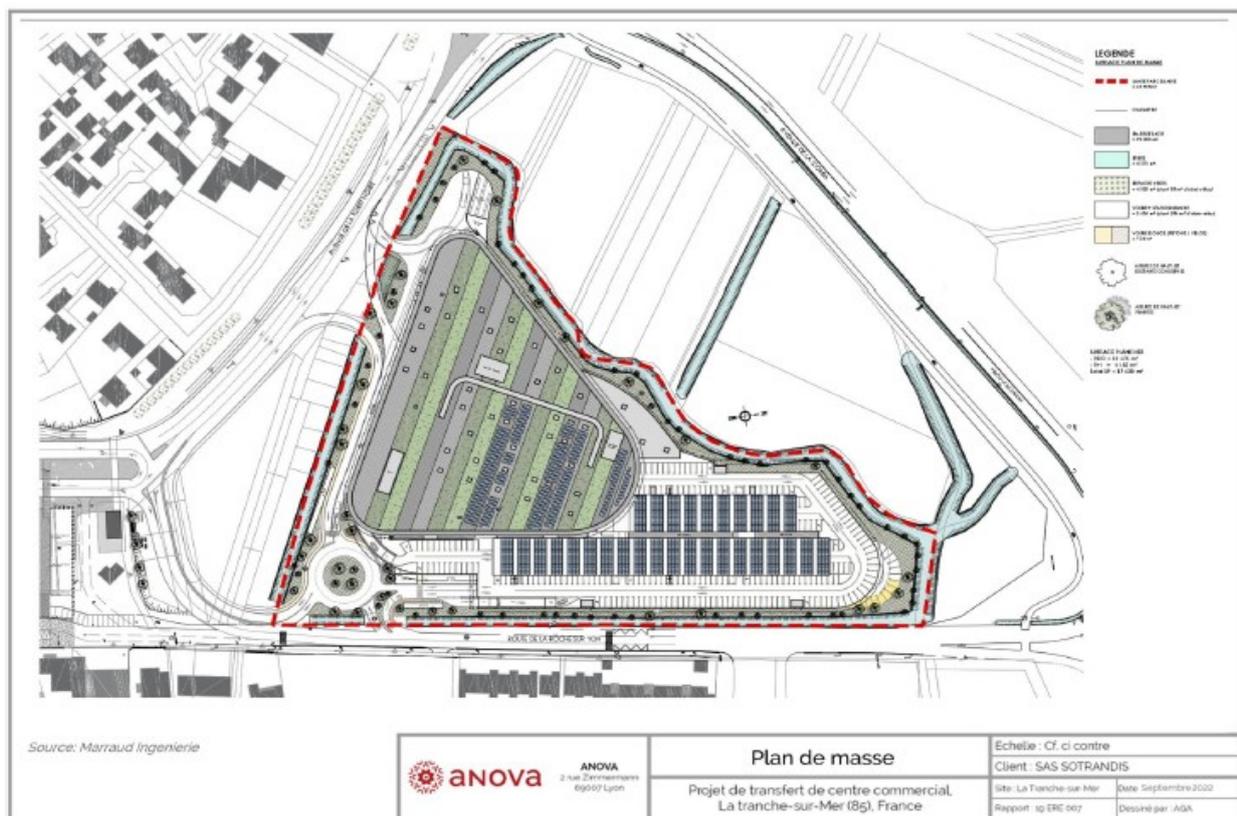
La MRAe recommande de s'assurer de la lisibilité de l'ensemble des plans proposés et de les corriger afin de permettre leur bonne compréhension par la MRAe, par les autorités décisionnaires et par le public.

Le projet de centre commercial comprend 7 551 m² de surface de vente (hypermarché SUPER U de 6 730 m², deux boutiques² sur 246 m², une surface de vente extérieure de 273 m² et un magasin d'équipement de la maison de 302 m²), ainsi qu'un U-DRIVE (six pistes et 914 m² d'emprise au sol). Il inclura également un parking silo en R+1, des voiries, le maintien des étiers et fossés existants ainsi que des surfaces en espaces verts. Un rond-point sera créé à l'intérieur du terrain au sud-est afin de permettre l'accès de la clientèle depuis la rue du Maupas à l'est. L'accès pour les véhicules de livraison sera assuré depuis la route de la Forêt noire.



Périmètre d'étude sur la partie est duquel le futur centre commercial est projeté - plan extrait du dossier

- Certains passages du dossier évoquent trois commerces : poissonnerie, fleuriste et snack soit 308 m². Les surfaces du U bazar, du U techno et de la boulangerie pâtisserie viennoiserie semblent incluses dans les 6 730 m² de surface annoncée du Super U.



Plan masse du projet, extrait du dossier

Le projet a été soumis à étude d'impact par décision du 10 septembre 2019³ du fait des enjeux environnementaux sur le site pressenti, à partir d'un avant-projet impliquant d'orienter les choix vers une localisation et/ou une variante d'aménagement la moins impactante pour l'environnement et la santé humaine, y compris sur l'emprise du centre commercial existant.

Celui-ci a été détruit par un incendie le 7 septembre 2022. Le maire de la commune a délivré un permis précaire d'une durée de 3 ans à la SAS SOTRANDIS pour qu'elle puisse aménager dès l'automne 2022 des bâtiments provisoires sur l'emprise de l'ancien site, dans l'attente de la mise en service d'un nouveau magasin pérenne.

Il a été porté à la connaissance de la MRAe que la SAS SOTRANDIS a stocké les déchets issus de cet incendie dès l'hiver passé sur l'emprise pressentie pour l'aménagement du futur centre, sans attendre d'avoir accompli les procédures réglementaires environnementales et d'urbanisme nécessaires à la mise en œuvre de son projet, incluant notamment une procédure de déclaration au titre de la loi sur l'eau pour les rejets d'eaux pluviales et les atteintes aux zones humides, et une demande de dérogation à l'interdiction d'atteinte aux espèces protégées et à leurs habitats. Le dossier ne présente pas non plus l'autorisation qui aurait été donnée au porteur de projet pour la réalisation de ce transfert.

La MRAe recommande de compléter le dossier avec le volume, l'emprise, le mode d'échantillonnage et les résultats d'analyses préalables sur l'acceptabilité du stockage provisoire des déchets issus de l'incendie du centre commercial existant et leur destination future .

D'après la demande de permis de construire, le projet implique la démolition de trois constructions (bureaux et sanitaires) de l'ancien camping de la Corba édifiées vers 1980. Ces démolitions semblent être déjà intervenues au vu des clichés récents du secteur.

3 Consultable sur <https://www.pays-de-la-loire.developpement-durable.gouv.fr/vendee-a4622.html>

L'énoncé du cadre réglementaire et des procédures applicables au projet figurant dans l'étude d'impact de novembre 2022 ne précise pas s'il comptabilise les surfaces impactées et les procédures requises par le projet global (à savoir les quatre entités spatiales évoquées plus haut) ou uniquement celles intéressant les deux parcelles cadastrées AI 423 et 424 et les mesures compensatoires. Par exemple, l'étude d'impact n'indique pas si l'estimation de la surface de zone humide affectée par « le projet » inclut les emprises humides concernées par un réaménagement du réseau routier dans le secteur du boulodrome et comment s'établit le partage de responsabilités entre les maîtres d'ouvrages public et privé pour les travaux intervenant sur leurs fonciers respectifs.

Même si la première autorisation sollicitée (au cas présent, le permis de construire) porte uniquement sur l'une des composantes du projet, suivant la logique des articles L.122-1 et L.122-1-1-III du code de l'environnement l'étude d'impact doit traiter de l'ensemble des composantes et incidences du projet : « *les incidences sur l'environnement d'un projet dont la réalisation est subordonnée à la délivrance de plusieurs autorisations doivent être appréciées lors de la délivrance de la première autorisation. Lorsque les incidences du projet sur l'environnement n'ont pu être complètement identifiées ni appréciées avant l'octroi de cette autorisation, le maître d'ouvrage actualise l'étude d'impact en procédant à une évaluation de ces incidences, dans le périmètre de l'opération pour laquelle l'autorisation a été sollicitée et en appréciant leurs conséquences à l'échelle globale du projet.* »

En l'état, le dossier se limite à indiquer que les terrains de l'ancien Super U seront « réhabilités en zone d'habitation », sans présenter cette composante du projet ni les procédures qu'elle implique (évolution du PLU notamment). Il évoque les réaménagements de voies projetés mais ne délimite pas clairement l'emprise du projet global et n'y porte pas le même niveau d'attention que pour le futur centre commercial. L'étude d'impact devrait par exemple inclure l'étude des impacts de la section de voie (bien recensée sur la carte de synthèse des enjeux écologiques présentée en page 293) projetée entre l'accès principal et les bâtiments de la Pétanque tranchaise, en expliquant si ces derniers seront conservés (non d'après l'illustration en page 326) et préciser si la durée de chantier estimée à 15 mois englobe l'ensemble des aménagements projetés.

La MRAe rappelle que l'étude d'impact doit traiter de l'ensemble des composantes et incidences du projet et que seules les incidences du projet sur l'environnement n'ayant pu être complètement identifiées ni appréciées avant l'octroi du permis de construire devront faire l'objet d'une actualisation ultérieure de l'étude d'impact, qui devra être jointe à l'ensemble des procédures applicables et donner lieu le cas échéant à une nouvelle saisine pour avis de l'autorité environnementale et à une nouvelle consultation du public dans le cadre de la prochaine autorisation sollicitée. La MRAe rappelle donc la nécessité d'énoncer les procédures requises pour l'ensemble des composantes du projet.

La MRAe recommande de compléter l'étude d'impact par la prise en compte de l'ensemble des composantes du projet au sens de l'article L122-1 du code de l'environnement : nouveau centre commercial, voiries d'accès et reconversion de l'ancien centre commercial.



Vue de la zone d'implantation du projet de centre commercial, extraite du dossier
(le Super U incendié est visible en haut à gauche du giratoire)



Autre vue de la zone d'implantation du futur centre commercial, extraite du dossier,
sur laquelle on aperçoit également, en haut à droite, le Super U incendié



Projection de l'insertion du projet vue du côté marais, extraite du dossier

2 Les principaux enjeux au titre de l'évaluation environnementale

Au regard des effets attendus du fait de la mise en œuvre du projet, d'une part, et de la sensibilité environnementale du secteur d'implantation, d'autre part, les principaux enjeux environnementaux du projet identifiés par la MRAe sont :

- la consommation et l'artificialisation d'espaces naturels ;
- la biodiversité notamment les espèces protégées et leurs habitats ;
- l'eau et les zones humides ;
- le paysage ;
- les risques naturels ;
- les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre ;
- les nuisances sonores vis-à-vis des secteurs habités.

3 Qualité de l'étude d'impact et du résumé non technique

Sur la forme, les pièces du dossier sont dans l'ensemble clairement structurées et bien illustrées.

3.1 Analyse de l'état initial

Le dossier doit présenter 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'étude d'impact définit de façon claire les différentes aires d'études retenues en fonction des thématiques environnementales. Elle exploite de façon globalement pertinente les données bibliographiques et les études de terrain conduites, pour procéder à une analyse ainsi qu'à une hiérarchisation des enjeux.

Pour autant, cette analyse exclut l'emprise de l'actuel centre commercial et une partie des (re)aménagement de voirie connexes, au lieu d'envisager l'ensemble comme un tout indissociable, tel qu'indiqué dès 2019 dans la décision d'examen au cas par cas.

3.2 Effets cumulés du projet avec d'autres projets existants ou approuvés

L'étude d'impact n'identifie aucun projet concerné par l'analyse d'effets cumulatifs avec ceux du projet, en s'appuyant sur la consultation des avis publiés sur le site de la MRAe depuis 2018.

La méthodologie d'identification des autres projets existants ou approuvés employée dans l'étude d'impact est insuffisante en ce qu'elle n'a porté que sur une des quatre catégories de projets⁴ sur lesquelles l'analyse doit porter. L'observation de l'évolution du territoire, perceptible sur les photographies aériennes figurant dans le dossier et synthétisée page 213, doit au minimum conduire à questionner les cumuls d'impacts en matière d'imperméabilisation des sols, de destruction de zones humides et de milieux naturels du fait des nombreux aménagements réalisés dans ce secteur au cours des dernières décennies.

La MRAe recommande de compléter l'analyse des cumuls d'effets possibles du projet avec ceux d'autres projets existants ou approuvés et de préciser si nécessaire les mesures d'évitement, de réduction voire de compensation.

3.3 Articulation avec les documents cadres

Tout comme l'ancien Super U, le projet est situé en zone urbaine UE à vocation économique, immédiatement constructible, du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune approuvé le 12 novembre 2015. Ce secteur fait également l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP), laquelle n'est pas évoquée dans l'étude d'impact. La partie sud de l'aire d'étude est située dans un emplacement réservé pour des aménagements paysagers.

La demande d'examen au cas par cas présentée en 2019 par la SAS SOTRANDIS qualifiait la partie ouest de la zone d'étude d'espace remarquable au titre de la loi Littoral. Le dossier de permis de construire indique que ce n'est pas le cas, sans expliquer l'évolution de ce point de vue autrement que par le zonage UM du PLU en vigueur (zone urbaine destinée à des équipements publics ou collectifs, bien qu'étant intégralement couverte par une trame de protection des zones humides et en zone rouge dans le PPRL) peu cohérent avec les enjeux environnementaux en présence. La MRAe relève que l'autorité environnementale avait déjà signalé cette difficulté dans son avis du 7 mai 2015 sur le projet de PLU de la commune⁵.

Du fait de la proximité de la mer, le dossier devrait également expliquer si le projet se situe ou non en espace proche du rivage au sens de l'article L. 121-13 du code de l'urbanisme et si son urbanisation respecte le cas échéant les conditions posées par cet article.

L'étude d'impact de novembre 2022 comporte des indications générales sur le projet de SCoT (approuvé le 11 mai 2023) de la communauté de communes Sud Vendée littoral, sans expliquer comment celui-ci caractérise et cartographie le site du projet, vis-à-vis de l'enveloppe urbaine actuelle et des extensions urbaines éventuellement projetées.

L'étude d'impact n'analyse pas la compatibilité du projet avec le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) et avec les dispositions du plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) du bassin Loire Bretagne mentionné à l'article L. 566-7, ainsi que sa contribution à la réalisation des objectifs visés à l'article L. 211-1 et des objectifs de qualité des eaux prévus par l'article D. 211-10 (article R. 214-32 du code de l'environnement).

4 Suivant l'article R.122-5 du code de l'environnement, les projets existants sont ceux qui, lors du dépôt du dossier de demande comprenant l'étude d'impact, ont été réalisés. Les projets approuvés sont ceux qui, lors du dépôt du dossier de demande comprenant l'étude d'impact, ont fait l'objet d'une décision leur permettant d'être réalisés. Sont compris, en outre, les projets qui, lors du dépôt du dossier de demande comprenant l'étude d'impact ont fait l'objet d'une étude d'incidence environnementale au titre de l'article R. 181-14 et d'une consultation du public, ou bien ont fait l'objet d'une évaluation environnementale et pour lesquels un avis de l'autorité environnementale a été rendu public.

5 <https://www.pays-de-la-loire.developpement-durable.gouv.fr/plu-a3032.html>

Il convient également d'examiner l'articulation du projet avec les objectifs du projet de plan climat-air-énergie territorial (PCAET) de la communauté de communes Sud Vendée littoral.

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

La MRAe recommande de compléter l'analyse de la cohérence du projet avec les documents cadres régissant l'aménagement du territoire : loi littoral, SDAGE et PGRI, SCoT, PCAET.

3.4 Résumé non technique et analyse des méthodes

Le résumé non technique aborde les éléments importants de l'étude d'impact. Il est dans l'ensemble clair mais ne présente pas les variantes étudiées et indique de façon erronée (page 16) que la zone d'implantation du projet est actuellement occupée par un camping, alors que ce dernier n'est plus exploité depuis plusieurs années. La rédaction du passage relatif aux infrastructures (« *Le projet va générer 283 unités de véhicule particulier par heure supplémentaires à l'heure de pointe du soir* ») mérite d'être rendue plus accessible à un public non initié.

Les méthodes utilisées pour l'élaboration de l'étude d'impact sont plus ou moins détaillées en fonction des thématiques. Les auteurs de l'étude d'impact font état de l'impossibilité de conduire certaines études préalables (par exemple, un bilan complet des émissions de GES, les inventaires naturalistes sur une partie des parcelles pressenties pour la compensation), sans en expliquer les raisons concrètes, ni en tirer de conclusions, telles que le fait de surseoir à déposer les demandes d'autorisation tant que l'étude d'impact n'est pas finalisée.

4 Analyse des solutions de substitution et justification des choix effectués

Les principaux arguments mis en avant dans le dossier pour justifier le transfert du Super U sont les suivants :

- l'ancien centre commercial s'enfonçait dans le sol en raison de problèmes constructifs liés à l'ancienneté du bâtiment,
- son terrain assiette (dont la surface n'est pas mentionnée) ne correspondait plus aux souhaits de développement de l'enseigne,
- sa localisation engendrait des problèmes de circulation et d'accès, en période estivale notamment, en raison du manque de place de parking (500 places contre 626 places projetées),
- l'emplacement prévu pour le présent projet est le seul terrain actuellement disponible situé à la fois en zone UE et en zone bleue du PPRL sur la commune⁶,
- le transfert du Super U permettra de libérer des terrains constructibles, en vue de leur valorisation sous la forme d'une zone d'habitation, qui répondrait également à un souhait de la commune (malgré le zonage UE retenu par la commune dans le PLU),
- bien que situé en entrée de ville, le futur centre commercial serait peu visible depuis le rond-point du Forcin en raison de la présence de masques végétaux (haies hautes, friches arbustives) conservés au nord et autour du futur projet.

La MRAe relève le caractère générique des justifications fournies dans le dossier. Le souhait d'une enseigne d'augmenter (dans des proportions non définies dans l'étude d'impact) les surfaces de vente de son centre commercial en extension urbaine nécessite d'être confrontée au niveau de besoin effectif de la population, en tenant compte de l'offre alternative assurée par les commerces existants dans l'enveloppe urbaine et la zone

⁶ Le projet objet de la décision au cas par cas en 2019 couvrait aussi la partie ouest non remblayée de la zone d'étude.

de chalandise ainsi que du foncier résiduel au niveau intercommunal (étant rappelé que ces données faisaient défaut dans le projet de SCoT examiné en 2022⁷).

Les variantes du projet étudiées depuis 2019, sur la même aire d'étude, sont retranscrites dans l'étude d'impact. La variante initiale, maximisant l'emprise du projet sur les milieux naturels humides et incluant un parking de délestage estival, était peu réaliste puisque non respectueuse du PLU. La MRAe relève que la solution consistant à (re)construire et conforter le centre commercial sur son emprise foncière précédente n'a pas été étudiée, ce qui est d'autant plus regrettable que l'incendie intervenu en 2022 donne l'occasion de remédier aux problèmes de portance du sol (également présents *a priori* sur le secteur de la Corba, cf. chapitre 5.3 du présent avis) tout en optimisant l'occupation de l'espace dans le cadre d'une reconstruction sur place.

5 Prise en compte de l'environnement par le projet

L'étude d'impact présente les effets temporaires et permanents du « projet » sur l'environnement, ainsi que les mesures d'évitement, de réduction, de compensation et d'accompagnement projetées en réponse aux effets dommageables identifiés, sans toutefois rappeler le niveau (quand il est quantifiable) de ces derniers avant la présentation de chaque fiche détaillant les différentes mesures projetées. L'objet des mentions « références Théma » figurant sur chaque fiche serait également à expliciter pour une meilleure compréhension du public.

On croit comprendre dès la lecture du résumé non technique qu'aucune mesure compensatoire n'est prévue pour la plupart des enjeux environnementaux à propos desquels le dossier conclut à un impact résiduel faible. Cependant, un impact faible n'est pas assimilable à un impact nul et pour mémoire, l'article R.122-5 du code de l'environnement exige que soient présentées « 8° Les mesures prévues par le maître de l'ouvrage pour : [...] compenser, lorsque cela est possible, les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine qui n'ont pu être ni évités ni suffisamment réduits. S'il n'est pas possible de compenser ces effets, le maître d'ouvrage justifie cette impossibilité ».

Les thématiques appelant plus spécifiquement des remarques sont détaillées ci-après.

5.1 Milieux naturels

Le projet prend place sur un secteur à dominante naturelle bien qu'en partie anthropisé du fait de l'occupation précédente des sols : usage agricole puis camping suite à des remblaiements réalisés durant les années 70. L'emprise remblayée borde en parties nord et ouest des secteurs humides fonctionnels identifiés dans l'inventaire communal des zones humides comme présentant un intérêt écologique élevé, qui sont en partie inventoriés en zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de type 1 « Marais intermédiaire d'Angles, Longeville et La Tranche » et ZNIEFF de type 2 « Complexe écologique du Marais Poitevin, des zones humides littorales voisines, vallées et coteaux calcaires attenants », à proximité immédiate de la zone de protection spéciale « Marais poitevin » (FR5410100) et de la zone spéciale de conservation « Marais Poitevin » (FR200659). La mention de sites classés de part et d'autre du projet (en page 79) est quant à elle erronée.

L'aire d'étude est en partie incluse dans le réservoir de biodiversité du Marais poitevin. Non concernée par des corridors écologiques identifiés à l'échelle du schéma régional de cohérence écologique – SRCE, l'aire d'étude comporte cependant plusieurs corridors écologiques locaux fonctionnels (étiers, prairies humides, fourrés, etc.) ou à fonctionnalité plus réduite (plantations, emprise de l'ancien camping, etc.). Les aménagements ayant pour effet de fragmenter ces milieux, tels que le réseau routier et des infrastructures urbaines présents sur l'aire d'étude limitent et perturbent toutefois le déplacement des espèces.

7 [Avis MRAe 2022APDL27/PDL du 21 juillet 2022](#)

Elle présente une mosaïque d'habitats favorables à des cortèges d'espèces d'arthropodes pour la plupart communes et non protégées. Concernant les amphibiens, deux espèces protégées et un groupe d'espèces⁸ ont été observés. Concernant les reptiles, le site offre majoritairement des zones ouvertes et semi-ouvertes, composées d'alignements d'arbres, fourrés, ronciers et de zones humides (canal, fossés en eau, prairies humides...). Un enjeu faible a été relevé concernant les mammifères, dont les espèces présentes sont relativement communes (Hérisson d'Europe, Ecureuil roux). L'aire d'étude offre des couloirs de vols, des territoires de chasse et des gîtes de qualité pouvant être exploités par de nombreuses espèces de chiroptères. Enfin, plusieurs espèces d'oiseaux à enjeux modérés à forts, liées aux milieux bocagers et arbustifs, sont pressenties ou ont été observées. Aucune espèce floristique à enjeu de conservation ou protégée n'a été inventoriée sur le site du projet, excepté une station d'Orchis homme pendu, Orchis anthropophora, relevée en 2019. Les prospections de terrain réalisées en 2019 et 2021 sont présentées de façon adaptée. Le fait de n'avoir réalisé aucun passage entre les mois d'octobre et mars serait toutefois à justifier.

Le dossier prévoit un ensemble de mesures d'évitement et de réduction des impacts sur les milieux naturels incluant la préservation d'une partie des milieux intéressants repérés dans leurs fonctions d'habitats et de continuités écologiques. Les mesures projetées appellent une qualification précise des impacts sur les habitats et les fonctionnalités écologiques étant donné que le maintien ou la reconstitution de certains d'entre eux engendrera malgré tout un délaissement des secteurs concernés par une partie des espèces présentes, du fait de l'évolution globale du site du projet.

La localisation du projet ne permettant pas d'éviter des impacts résiduels, ce dernier nécessite la mise en œuvre de mesures de compensation. Celles-ci sont projetées à la fois dans la zone d'étude du projet et sur un lot de parcelles cadastrées 184, 186, 188, 29 et 30 totalisant 1,78 ha en cours d'acquisition auprès de la commune situées en bord de route, en partie dans la zone de préemption du conseil départemental au titre des espaces naturels sensibles (ENS) liée à la proximité de la lagune de la Belle Henriette. D'après le PLU en vigueur consultable sur internet, ces parcelles sont en partie concernées par un emplacement réservé n°8 de 15 737 m² à des fins d'aménagements paysagés et pédagogiques. L'étude d'impact indique que cette entité foncière a été retenue après étude comparative d'autres secteurs potentiels de compensation. Toutefois, ceux-ci ne sont pas présentés dans le dossier, ce qui ne permet pas de vérifier que l'entité foncière retenue soit la plus propice, d'autant que les parcelles 29 et 30 n'ont pas donné lieu à des inventaires naturalistes avant la remise de l'étude d'impact de novembre 2022. L'étude d'impact est peu renseignée sur l'état, le passé et la vocation actuelle de l'entité foncière (et de ses abords) envisagée pour les mesures de compensation. Il semble s'agir de l'ancien « Sweet Park ». Or, selon la presse municipale et une délibération du conseil municipal de novembre 2020, la commune avait précédemment acté la construction d'une antenne de téléphonie mobile sur l'emprise de cet ancien espace de loisirs après l'avoir racheté, ainsi qu'un paysagement et la création d'un plan d'eau destiné à la rétention et à la régularisation des eaux pluviales, indépendamment de la définition récente des mesures compensatoires du projet de transfert du centre commercial. S'il s'agit bien de la même entité foncière, ces éléments, non évoqués dans l'étude d'impact, appellent une clarification afin de pouvoir apprécier dans quelle mesure les compensations désormais projetées viendraient se substituer aux mesures qui devaient être financées par la commune ou bien s'articuler avec elles (quid notamment du bassin de rétention des eaux pluviales ?) et ajouter une réelle plus-value environnementale. Le dossier de permis de construire devrait par ailleurs comprendre le plan de gestion sur une durée de 30 ans des mesures compensatoires évoquées, qui influence directement l'efficacité des mesures projetées et non renvoyer sa rédaction postérieurement à l'obtention des autorisations administratives sollicitées pour la réalisation du projet de centre commercial.

La MRAe recommande :

- **de justifier l'absence de prospections de terrain entre les mois d'octobre et mars ou de compléter ces derniers, et de les étendre aux parcelles cadastrées 29 et 30 ;**

8 Complexe des grenouilles vertes constitué sur l'aire d'étude de la Grenouille commune et de la Grenouille rieuse ;

- **de clarifier l'historique et le statut actuel des parcelles cadastrées 184, 186, 188, 29 et 30 dévolues aux mesures compensatoires.**

Bien que non mentionnée dans le rappel du cadre juridique présenté pages 31 et suivantes de l'étude d'impact, une demande de dérogation à l'interdiction d'atteinte aux espèces animales protégées dont la MRAe n'a pas été informée à ce jour a été déposée le 15 mars 2023 auprès de la DDTM de la Vendée, du fait du risque de destruction et de perturbation d'individus et de la destruction d'habitats. Au vu de l'étude d'impact, une demande de dérogation à l'interdiction d'atteinte à la flore protégée et à ses habitats semble également nécessaire, l'indication d'une évolution défavorable de l'habitat naturel de l'Orchis homme pendu postérieurement à 2019 du fait de la fermeture des milieux étant insuffisamment étayée et potentiellement réversible.

Le code de l'environnement interdit tout déplacement, toute perturbation intentionnelle ou destruction d'espèces protégées ou de leurs habitats. Tout porteur de projet doit donc conduire et expliciter dans l'étude d'impact une démarche d'évitement et de réduction des impacts afin de concevoir un projet qui respecte cette interdiction. Un projet qui, après l'application rigoureuse des démarches d'évitement, puis de réduction, ne pourrait pas respecter cette interdiction, peut, s'il relève de raisons impératives d'intérêt public majeur, préserver l'état de conservation favorable des populations et des espèces concernées dans leur aire de répartition naturelle et démontre l'absence de solution de substitution raisonnable, solliciter une dérogation, moyennant la proposition de mesures de compensation.

La MRAe observe que l'intérêt public majeur du projet et l'absence de solution de substitution raisonnable ne sont pas démontrés dans l'étude d'impact. Le dossier ne garantit donc pas que le projet respectera le code de l'environnement.

Le dossier conclut à une absence d'incidence significative sur les espèces et habitats naturels du site Natura 2000 du Marais poitevin et part du principe que les sites Natura 2000 Pertuis charentais - Rochebonne (ZPS FR5412026) et Pertuis charentais (ZSC FR5400469) ne sont pas susceptibles d'être impactés par le projet parce qu'il s'agit de sites marins. Cette indication appelle une démonstration plus probante au regard des connexions hydrauliques qui font du marais et du milieu marin les exutoires des eaux pluviales de la commune.

La MRAe recommande d'approfondir la démonstration de l'absence d'incidence sur les sites Natura 2000 Pertuis charentais – Rochebonne et Pertuis charentais (ZSC).

5.2 Ressource en eau et milieux aquatiques

L'article R.214-32 du code de l'environnement définit le contenu attendu d'un dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau. Ce type de dossier doit notamment comporter un document destiné à apprécier les incidences du projet sur la ressource en eau et les milieux aquatiques. L'article R.214-32 prévoit également que *« lorsqu'une étude d'impact est exigée en application des articles R. 122-2 et R. 122-3-1, elle remplace ce document et en contient les informations »*.

Au cas présent, cette obligation n'est pas respectée, différents éléments requis dans un dossier d'incidences faisant défaut dans l'étude d'impact. En l'état des informations de la MRAe, aucune procédure de déclaration au titre de la loi sur l'eau pour les rejets d'eaux pluviales et les atteintes aux zones humides n'est en cours d'instruction concernant le projet porté par la SAS SOTRANDIS. Le fait d'avoir débuté la conduite des procédures par le dépôt du permis de construire prive ainsi l'étude d'impact des compléments que le service instructeur de la procédure de déclaration au titre de la loi sur l'eau (à savoir la direction départementale des territoires et de la mer de la Vendée – DDTM pour le compte du préfet de la Vendée) avait vocation à y faire inclure en amont de la consultation de la MRAe. Le présent avis de la MRAe, établi sur le fondement d'une étude d'impact incomplète au regard de la réglementation, ne peut donc être que partiel.

La MRAe rappelle l'obligation pour l'étude d'impact de comporter tous les éléments requis dans le dossier d'incidences au titre de la loi sur l'eau.

Sous cette réserve, l'étude d'impact expose les besoins du projet en eau ainsi que les économies prévues notamment par le biais de la récupération d'une partie des eaux pluviales pour les sanitaires. Le dossier justifie de la capacité de la station d'épuration à laquelle le projet sera relié à absorber les effluents de ce dernier, y compris en période estivale. Il se réfère à un arrêté préfectoral d'autorisation de rejet de 2004 et ne signale pas que la station d'épuration a fait l'objet de travaux beaucoup plus récemment.

La MRAe recommande d'actualiser les données relatives à la station d'épuration communale.

Le projet n'intersecte pas de périmètre de protection de captage d'eau potable, mais va engendrer une imperméabilisation importante et impacte une partie des zones humides.

Zones humides

Le projet prend place dans un secteur du Marais poitevin ayant fait l'objet de travaux de remblaiement dans les années 1970 et ayant vu son fonctionnement en partie modifié par différentes formes d'anthropisation (camping, développement de l'urbanisation alentour, encerclement progressif par le réseau routier). Pour autant, il comporte encore des surfaces de zones humides, assurant toujours différentes fonctionnalités, sans compter les possibilités de restauration des zones humides affectées par les précédents remblais évoqués ci-dessus.

L'étude d'impact présente de façon claire la délimitation des zones humides qui a été effectuée sur le site conformément aux critères pédologique et floristique alternatifs prévus par la réglementation. L'étude d'impact indique que le projet impactera directement 6 300 m² supplémentaires de zone humide (0,44 ha de manière permanente sur les zones remaniées et imperméabilisées ainsi que sur 0,19 ha de manière temporaire sur les zones revégétalisées et non imperméabilisées). Cependant, il ne matérialise pas l'emprise de la zone humide impactée, mais seulement l'emprise totale de zone humide délimitée sur l'aire d'étude.

L'étude d'impact prévoit de mutualiser les mesures compensatoires relatives aux zones humides avec celles relatives aux milieux naturels. Moyennant les réserves déjà exprimées sur le défaut d'étude d'une localisation alternative du projet de centre commercial notamment sur son ancienne assiette foncière, le choix d'une compensation des fonctions assurées par les zones humides atteintes plutôt que d'une compensation surfacique est compatible avec la disposition 8 B-1⁹ du SDAGE du bassin Loire-Bretagne. Elle implique cependant d'asseoir la démonstration de l'équivalence sur une méthode reconnue, telle que la méthode nationale d'évaluation des fonctions des zones humides (MNEFZH)¹⁰.

La MRAe recommande de matérialiser l'emprise de la zone humide impactée et d'asseoir la démonstration de l'équivalence fonctionnelle des compensations sur une méthode reconnue, telle que la méthode nationale d'évaluation des fonctions des zones humides.

Gestion des eaux pluviales

9 8B-1 : « Les maîtres d'ouvrage de projets impactant une zone humide cherchent une autre implantation à leur projet, afin d'éviter de dégrader la zone humide. À défaut d'alternative avérée et après réduction des impacts du projet, dès lors que sa mise en oeuvre conduit à la dégradation ou à la disparition de zones humides, la compensation vise prioritairement le rétablissement des fonctionnalités. À cette fin, les mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage doivent prévoir la recréation ou la restauration de zones humides, cumulativement : • équivalente sur le plan fonctionnel, • équivalente sur le plan de la qualité de la biodiversité, • dans le bassin versant de la masse d'eau. En dernier recours, et à défaut de la capacité à réunir les trois critères listés précédemment, la compensation porte sur une surface égale à au moins 200 % de la surface, sur le même bassin versant ou sur le bassin versant d'une masse d'eau à proximité. (...)».

10 MNEFZH : méthode nationale, recommandée par le ministère de la transition écologique, qui permet d'évaluer rapidement les fonctions des zones humides continentales (3 fonctions hydrologiques, 5 fonctions biogéochimiques et 2 fonctions en rapport avec l'accomplissement du cycle biologique des espèces) et de vérifier que les principes de la compensation sont bien respectés. L'évaluation de ces fonctions est réalisée en tenant compte des propriétés intrinsèques du site (en zone humide) et également de son environnement (sa zone contributive, sa zone tampon, son paysage et aussi éventuellement le cours d'eau associé).

Le dossier présente la situation hydrographique de la zone d'études, toujours liée fonctionnellement aux marais, et décrit les mesures de gestion des eaux pluviales projetées. Compte tenu de la faible perméabilité du sol, les eaux pluviales (toitures, voiries et parkings) seront récoltées et stockées dans deux bassins de rétention (dotés de séparateurs hydrocarbures) enterrés au-dessous des parkings et voiries, avant rejet des eaux préalablement traitées dans les étiers et fossés existants autour de l'emprise finale suivant le débit de fuite maximum de 3l/s/ha autorisé par le PLU de la Tranche-sur-Mer. Le fait de retenir une pluie de 12h pour le dimensionnement du bassin n°1 et de 6h pour celui du bassin n°2 mériterait d'être expliqué. Les eaux de ruissellement provenant du rond-point seront quant à elles gérées en surface, selon des modalités apparemment non arrêtées à ce jour (« *par exemple, dans un bassin à ciel ouvert au centre du rond-point* »). Une régulation du débit à la sortie des bassins de rétention sera effectuée afin de respecter le débit de fuite maximum. Le dossier indique, sans plus de détail, qu'en cas de trop-plein des bassins de rétention, une conduite de trop-plein devra également être installée en sortie de la chambre de visite de chaque bassin de rétention. Il convient que le dossier présente les enjeux et les éventuelles incidences en cas de pluie excédant la pluie de dimensionnement. Des noues drainantes d'une capacité de rétention de 196 m³ seront également plantées au niveau du parking central.

La MRAe s'interroge sur l'efficacité des bassins de rétentions pluviales compte-tenu de la nature du sol et de sa nappe affleurante.

Le dossier n'est pas renseigné concernant la gestion des eaux d'extinction d'incendie du projet de centre commercial et ne présente pas de retour d'expérience concernant celles du Super U incendié.

La MRAe recommande de justifier les modalités de gestion des eaux pluviales et d'extinction d'incendie en rapport avec la présence de la nappe affleurante.

5.3 Risques naturels

La topographie moyenne de l'aire d'étude se situe à environ 2 m NGF. Elle est relativement plane, bien qu'hétérogène avec un point culminant à 5 m (talus nord-ouest) et un point bas à 0,92 m (étier central).

L'aire d'étude est située sur des argiles recouvertes de sable, de limons et de remblais en partie Est sur des hauteurs de 20 à 60 cm. Des essais pressiométriques et pénétrométriques ont montré que les sols au droit de l'aire d'étude possèdent des caractéristiques mécaniques médiocres, au moins entre 0 et 20 m de profondeur. De plus, la portance des sols est faible et chute fortement en période pluvieuse et les sols sont affectés par le phénomène de retrait gonflement des argiles. Les tests de perméabilité réalisés confirment une faible perméabilité du sous-sol liée aux sols argileux.

Le niveau de la nappe présente dans le sous-sol argileux a été mesuré entre 1 m et 3 m de profondeur suivant les périodes de mesures. Le niveau de la nappe est donc affleurant et susceptible de varier suivant les saisons et les marées.

Le site se trouve aussi en aléa moyen retrait gonflement des argiles et en zone de sismicité 3 (modérée).

L'emprise du futur centre commercial est située en zones d'aléas d'inondation faible et moyen à l'horizon 2100. Bien que physiquement non urbanisée, elle figure en zone bleue B1 du plan de prévention des risques littoraux (PPRL) du Bassin du Lay approuvé le 30 novembre 2015, compatible avec une activité économique sous réserve du respect du règlement du PPRL. Ce PPRL a, tout comme le PLU de la commune, été approuvé avant l'entrée en vigueur des dispositions du 1^{er} PGRI (2015-2021) du bassin Loire-Bretagne applicables aux PPR et aux documents d'urbanisme, et n'a pas été révisé depuis en vue d'une éventuelle mise en cohérence avec le PGRI 2022-2027 actuellement applicable.

Les aménagements projetés impliquent notamment de nouveaux remblais pour tenir compte des cotes d'inondabilité, des dispositions constructives pour résister aux tassements différentiels et aux sous pressions hydrostatiques, ainsi que la réalisation d'études hydrauliques préalables pour les aménagements de voirie projetés.

La notice descriptive du terrain et du projet indique que la cote de référence du projet pour la hauteur du plancher bas est fixée à 3.30 m NGF soit environ 80 cm au-dessus du terrain naturel des deux parcelles du projet, en grande partie déjà remblayées lors de l'aménagement du camping. Cette indication est concordante avec la carte de la cote de référence des aléas à l'horizon 2100 du PPRL, également reproduite dans l'étude d'impact.

Le dossier indique p 285 relever le sol à une hauteur de 3,9 m NGF, pour réduire à la fois le risque de retrait gonflement des argiles et le risque d'inondation par submersion marine. Une clarification de la hauteur des remblaiements apparaît nécessaire. Sous réserve de précisions sur le devenir et le volume des déblais issus du récent incendie, cela impliquera l'amenée d'environ 48 000 m³ de remblais extérieurs sur site, sur une hauteur pouvant aller jusqu'à 1,5 m (contre 20-30 cm actuellement) et des pieux seront installés dans le sous-sol afin de stabiliser la structure du bâtiment (environ 1300 pieux en béton d'une profondeur de 25 mètres).

La zone urbanisée accueillant l'ancien Super U, essentiellement en zone d'aléa moyen à l'horizon 2100, figure quant à elle en zones bleues B0 et B1 du PPRL. Le dossier ne précise pas si les constructions provisoires ont été édifiées hors d'eau.

L'étude d'impact fait par ailleurs état de la nécessité pour le projet de tenir compte du risque de feu de forêt. Le projet étant situé à plus d'un kilomètre du massif forestier, cette indication qui se rapporte potentiellement davantage aux reliquats boisés enserrés dans l'urbanisation du secteur de la Grière appelle des précisions.

La MRAe recommande de clarifier la cote de référence applicable au projet en matière d'inondation et d'expliquer plus précisément le choix d'une cote plus élevée, ainsi que la source et le niveau d'exposition du projet au risque de feu de forêt.

5.4 Paysages

La position du site, en entrée de ville dans un paysage ouvert de marais, lui confère une sensibilité paysagère importante.

Le dossier indique que la hauteur du projet est limitée à 9.50 m hors-tout, afin de rester en dessous de la hauteur des arbres environnants conservés et d'éviter toute émergence visuelle du projet dans l'environnement. Il convient toutefois d'ajouter à cette hauteur, celle des remblais (passés et projetés) destinés à rehausser le terrain sur les zones qui seront aménagées.

L'intégration paysagère du bâtiment a été recherchée par sa forme arrondie ainsi que par les matériaux et couleurs des façades. Le projet tourne volontairement le dos à la zone humide pour des motifs écologiques. La façade arrière sera traitée par un bardage métallique gris anthracite visant à effacer le bâtiment derrière la végétation. Le couronnement d'acrotère périphérique métallique sera toutefois blanc.

Le dossier comporte des illustrations photographiques des perceptions sur le site et de l'insertion, dans le paysage de la future entrée de ville, des constructions et aménagements projetés. A noter cependant qu'excepté celle qui représente l'entrée principale, il s'agit de perceptions aériennes et non à hauteur d'homme.

L'étude d'impact indique que 324 arbres de hauts jets ont été recensés (essences, âge, état sanitaire) sur l'emprise du « projet » en septembre 2022, composés pour partie d'essences horticoles issus de l'ancien camping et de linéaires de peupliers. Le PLU de la commune de la Tranche/Mer prévoit le remplacement sur son terrain d'assiette de tout arbre de haut-jet coupé. La MRAe relève une difficulté à identifier avec certitude les 242 plantations compensatoires projetées, le plan masse du projet englobant par exemple des plantations sur l'ancien parking du boulodrome et des plantations non concordantes avec les plantations d'arbres en projet représentées en page 293 de l'étude d'impact. Celle-ci renvoie également vers un « dossier de défrichement » non joint, apparemment exigé au cas particulier en application du PLU et non du code forestier.

L'écran végétal servant d'interface visuel avec le marais semble devoir être renforcé avec des plantations d'arbres en quantité suffisante, sans se limiter à un simple remplacement comme prévu dans le dossier et en restreignant la palette végétale à quelques essences, pour éviter l'effet échantillonnage, choisies en fonction des spécificités du site en privilégiant les arbres tige et les cépées.

Une restitution du projet de centre commercial dans le projet global incluant le réaménagement et la mise en scène paysagère des espaces publics et des entrées de ville prévus par la collectivité serait également utile à la compréhension.

La MRAe recommande de compléter le dossier avec des illustrations à hauteur d'homme de la future entrée de ville et des perceptions futures sur le site afin de bien appréhender la qualité du paysage et de renforcer l'écran végétal servant d'interface visuel avec le marais.

5.5 Nuisances

L'emprise du projet est située à l'ouest du quartier Le Forcin composé de nombreux pavillons résidentiels, de l'autre côté de la route de la Roche-Sur-Yon, et au nord du quartier Maupas composé d'habitations résidentielles et de commerces. D'après les mesures sonores d'état initial conduites au droit de l'aire d'étude, le niveau sonore actuel de l'aire d'étude est situé en zone d'ambiance modérée au sens de l'article 2 de l'arrêté du 5 mai 1995 et la principale source de bruit à proximité du site provient de l'activité de la zone commerciale présente au sud-ouest de l'aire d'étude et où est l'actuel Super U.

Les équipements techniques destinés au chauffage, à la ventilation et à la climatisation des locaux seront installés en extérieur, en toiture des bâtiments. Selon le dossier, les critères d'émergence réglementaire définis en matière de protection du voisinage seront respectés en tous points du projet. La mise en place d'un silencieux de type piège à son (PAS) à baffles parallèles au niveau des ventilateurs de rejet de l'équipement est néanmoins prévue.

5.6 Déplacements, mobilités

Une étude de trafic réalisée en haute saison (dernière semaine de juillet 2019, le vendredi soir et le samedi) sur le niveau de trafic actuel dans le secteur d'étude, a montré que les conditions de circulation sont plutôt bonnes. Toutefois, la présence du marché le samedi combiné aux départs/arrivées des vacanciers entraînent une saturation du réseau structurant départemental lors des week-ends estivaux.

Le dossier prévoit la création de 626 places de stationnement pour véhicules et de 184 emplacements vélos.

Le site est accessible depuis l'avenue de la Corba au nord-ouest, l'avenue de la Forêt Noire au sud-ouest et la rue du Maupas (ou route de la Roche sur-Yon) à l'est. L'aire d'étude rapprochée est desservie par la route départementale D105, permettant de relier Longeville-sur-Mer et la Tranche-sur-Mer, et la route départementale D46, permettant de relier la Tranche-sur-Mer et Luçon. Une piste cyclable, séparée de la route principale, passe le long de l'avenue de la Corba, en limite nord-ouest du site et le long de l'avenue de la Forêt Noire au sud-ouest du site.

Les lignes 150 et 155 du réseau de transport départemental ainsi qu'un service de transport public gratuit passent à proximité du site. La localisation des arrêts de bus et la fréquence de passage, variable au long de la journée et des saisons, ne sont pas explicitées.

Selon le dossier, le projet aura une incidence sur les infrastructures considérée comme étant modérée. Le projet va générer une augmentation du trafic routier 283 unités de véhicule particulier (uvp) supplémentaires à l'heure de pointe du soir tous sens confondus (+126 uvp/h en entrée et +157 uvp/h en sortie) s'accompagnant de nouveaux aménagements tel qu'un giratoire interne et des voies d'insertion/décélération sur l'avenue de la Forêt Noire. Le carrefour le plus impacté par le transfert sera le giratoire des Joncs du fait des reports de trafics vers le nouveau magasin. L'étude d'impact relève que cela se traduit alors par une diminution importante des réserves de capacité qui deviennent inférieures à la limite acceptable pour un bon

fonctionnement (20 %) sur les deux branches de la RD105 et l'avenue du Général de Gaulle. Les temps de parcours sur les routes départementales seront allongés du fait principalement des temps d'attente plus importants aux giratoires.

La MRAe relève toutefois des discordances entre les flux de circulation mentionnés dans le corps de l'étude d'impact et de son résumé non technique d'une part, et ceux qui sont matérialisés sur les figures n° 67 et 68 d'autre part.

La MRAe recommande de mettre en cohérence les indications relatives aux flux de circulation.

5.7 Contribution à la lutte contre le changement climatique, sobriété énergétique

L'étude d'impact comporte une estimation des émissions de gaz à effet de serre (GES) du futur centre commercial en précisant sur quelle méthode elle s'est appuyée et certaines limites rencontrées.

La MRAe rappelle également l'existence d'un guide relatif à la prise en compte des émissions de gaz à effet de serre dans les études d'impact, publié en février 2022¹¹ par le service de l'économie verte et solidaire du commissariat général au développement durable (CGDD) et relève par exemple que le dossier ne comporte pas d'évaluation chiffrée de la perte de biomasse ou de capacité de stockage carbone des sols, pour établir, le cas échéant, le niveau de compensation requis sur ces thématiques spécifiques.

L'étude d'impact indique que le futur Super U induira de nouvelles émissions de gaz à effet de serre notamment lors de la phase de construction (estimées à environ 2 800 T CO₂ eq, hors consommations d'énergie du chantier) et en phase d'exploitation dues notamment aux consommations d'électricité. Une première estimation des émissions de GES du futur Super U en phase exploitation (Scope 1 et 2) serait de 180 tonnes CO₂ eq/an, soit un total de 5 409 tonnes CO₂ eq sur une durée d'exploitation de 30 ans. 924 T CO₂ eq (soit seulement 17 % des émissions) seraient évitées grâce à la production d'électricité solaire sur cette même durée. L'étude d'impact relève que l'évolution prévisible du climat pourra avoir une incidence sur le confort thermique des bâtiments, pouvant induire une légère augmentation des consommations énergétiques (ex : froid alimentaire, climatisation). Le projet inclut des mesures d'évitement et de réduction, notamment : génération d'énergie renouvelable, panneaux photovoltaïques en toiture et en ombrières dédiés à l'autoconsommation, implantation réfléchie du centre commercial, optimisation des consommations énergétiques des bâtiments, chantier à faible impact environnemental, incitation à l'utilisation de véhicules électriques et hybrides par l'installation de bornes de recharge, tri sélectif des déchets sur les espaces extérieurs.

Le dossier comporte deux attestations de prise en compte de la réglementation, thermique puis environnementale (RT2012 et RE2020). Cela consiste, pour la seconde, à attester d'une part que l'opération de construction a fait l'objet d'une étude de faisabilité technique et économique des diverses solutions d'approvisionnement en énergie pour les bâtiments ou parties de bâtiments, définie à l'article R. 122-2-1 du code de la construction et de l'habitation et, d'autre part, que l'opération de construction prend en compte les exigences de performance énergétique et environnementale définie aux articles R. 172-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation (RE2020). Les deux attestations concluent que le besoin bioclimatique conventionnel du projet (Bbio) est légèrement en-deçà du Bbiomax admis par la réglementation (227,3/248 et 87,3/88 en nombre de points). Le dossier ne permet pas à un public non averti de comprendre le contenu de ces deux attestations et leurs objets distincts.

Il serait ainsi particulièrement utile que l'étude d'impact explique à quelles obligations réglementaires minimales le projet est soumis en matière de performances environnementales et énergétiques par les codes de l'urbanisme et de la construction, mais aussi qu'elle recherche les possibilités de réduire le delta important observable entre la neutralité carbone (notion qui implique que le projet réduise au mieux et compense

11 Téléchargeable sur https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/Prise%20en%20compte%20des%20%C3%A9missions%20de%20gaz%20%C3%A0%20effet%20de%20serre%20dans%20les%20%C3%A9tudes%20d%E2%80%99impact_0.pdf

intégralement ses émissions de gaz à effet de serre) et la variante retenue, ou justifie l'impossibilité technique ou financière de s'approcher davantage de la neutralité carbone, ainsi que le poids relatif du critère énergétique dans la recherche d'un scénario de moindre impact.

La MRAe recommande d'évaluer les marges d'optimisation du projet pour l'atteinte de l'objectif de neutralité carbone et d'offrir les mesures vertueuses sur ce point.

6 Conclusion

Le projet de transfert du centre commercial Super U de la Tranche-sur-Mer, vers une entité foncière de 3,56 ha en extension de l'enveloppe urbaine répond à un double objectif d'extension des surfaces commerciales et de réalisation d'une opération de promotion immobilière sur l'emprise de l'ancien magasin. Il est situé sur une zone humide dans un secteur inondable autrefois partiellement occupée par un camping et actuellement à l'état de friche, présentant toujours un intérêt écologique élevé (zone humide et habitats d'espèces protégées). Il nécessite un réaménagement des espaces publics attenants ainsi que des emprises dédiées aux mesures compensatoires.

L'étude d'impact jointe à la première demande de permis de construire, objet du présent avis, ne délimite pas clairement l'emprise du projet global et n'y porte pas le même niveau d'attention que pour le futur centre commercial. L'étude d'impact doit traiter de l'ensemble des composantes et incidences du projet et seules les incidences du projet sur l'environnement n'ayant pu être complètement identifiées ni appréciées avant l'octroi du permis de construire devront faire l'objet d'une actualisation ultérieure de l'étude d'impact, qui devra être jointe à l'ensemble des procédures applicables et donner lieu le cas échéant à une nouvelle saisine pour avis de l'autorité environnementale et à une nouvelle consultation du public dans le cadre de la prochaine autorisation sollicitée.

En particulier, l'étude d'impact devra contenir les éléments attendus dans un dossier d'incidence au titre de la loi sur l'eau et analyser la compatibilité du projet avec le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) et avec les dispositions du plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) du bassin Loire Bretagne mentionné à l'article L. 566-7, ainsi que sa contribution à la réalisation des objectifs visés à l'article L. 211-1 et des objectifs de qualité des eaux prévus par l'article D. 211-10.

La solution consistant à conforter le centre commercial sur son emprise foncière précédente n'a pas été étudiée, bien que l'incendie intervenu en 2022 donne l'occasion de remédier aux problèmes de portance du sol tout en optimisant l'occupation de l'espace dans le cadre d'une reconstruction sur place.

L'impact résiduel du projet sur les espèces protégées n'est pas nul. La réalisation du projet est donc conditionnée à l'obtention d'une dérogation à l'interdiction d'atteinte aux espèces protégées et à leurs habitats. En l'état du dossier soumis à la MRAe, le porteur de projet n'a pas démontré l'intérêt public majeur du projet et l'absence de solution de substitution raisonnable pour prétendre obtenir cette dérogation.

Les mesures compensatoires du projet en bordure de lagune de la Belle Henriette doivent être explicitées au regard de la destination initialement envisagée par la collectivité pour la mise en œuvre de mesures de restauration paysagère et de gestion des eaux pluviales.

Enfin, l'ambition du projet en termes de réduction de son impact sur le climat devrait être réévaluée dans l'objectif de l'atteinte de la neutralité carbone.

Nantes, le 20 juin 2023

Pour la MRAe Pays de la Loire, le président



Daniël FAUVRE