



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale

PAYS DE LA LOIRE

**AVIS DÉLIBÉRÉ RELATIF AU
PROJET DE CRÉATION D'UN IMMEUBLE DE BUREAUX
ET DE CELLULES D'ACTIVITÉS PAR LA SOCIÉTÉ NAUDINVEST
COMMUNE DE SAINT-JULIEN-DE-CONCELLES (44)**

n° PDL-2023-6986

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 projet de création d'un immeuble de bureaux et cellules d'activités sur la commune de Saint-Julien-de-Concelles (44), porté par la société Naudinvest.

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 de permis de construire 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 par correspondances électroniques : Audrey Joly, Bernard Abrial, Vincent Degrotte et Daniel Fauvre.

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.

Le présent avis est établi sur la base de la version de la demande de permis de construire datée du 14 avril 2023 et de l'étude d'impact datée de septembre 2021.

Objet et contexte

La société NAUDINVEST projette la construction d'un bâtiment de bureaux et cellules d'activités au sein de la zone de l'Aulnaie, au sud de la commune de Saint-Julien-de-Concelles dans le département de Loire Atlantique. Le bâtiment envisagé comporte huit cellules dites « coquilles vides » et deux locaux techniques pour une surface de plancher totale de 2 777 m². Le projet s'accompagne de la création d'une aire de lavage pour automobiles et de 106 places de stationnement. À ce stade, il ne cible pas d'activité ou de service en particulier pour l'occupation des différentes cellules. Chaque activité de service devra ensuite déposer son propre dossier d'aménagement intérieur et autorisation de travaux spécifique.

Le projet s'implante sur un terrain de 1,73 ha en bordure de la RD37, dite route de l'Aulnaie. Il est bordé à l'ouest par un centre commercial, à l'est par une zone d'habitat, au sud et au nord par des espaces principalement agricoles. Au sud, les espaces agricoles sont séparés du projet par un cours d'eau temporaire se jetant dans le canal des Bardets et la Boire de la Roche, affluents de la Goulaine.

Le projet a été soumis à étude d'impact par décision n° 2019-4016 du préfet de région du 9 juillet 2019. Les motivations de la soumission portaient essentiellement, au regard des informations apportées par le porteur de projet, sur la nécessité d'analyser les impacts globaux du projet, notamment en lien avec l'artificialisation des sols, la gestion des eaux pluviales et les nuisances sonores, la recherche de solution alternatives quant à la localisation du projet et la mise en œuvre de mesures d'évitement et de réduction adaptées.

Le projet relève également du régime de la déclaration au titre de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques compte tenu de la surface du terrain supérieure à 1 ha (rubrique 2150 de la nomenclature).



Localisation du projet – source étude d'impact



Plan masse du projet – source étude d'impact

Enjeux environnementaux

Ressources en eau	Existence	Impacts	Commentaires
Captage d'alimentation en eau potable	Non	Non	La commune de Saint-Julien-de-Concelles est concernée par le périmètre de protection du captage de Basse-Goulaine. Ce périmètre n'intersecte pas le site du projet. Un puits est identifié à 330 m du projet sans qu'il soit défini s'il sert à l'alimentation en eau potable d'un particulier.
Zones humides	Oui	À préciser	L'inventaire des zones humides s'est appuyé en premier lieu sur des investigations effectuées en 2010 et 2011 par le cabinet Dervenn. Une zone humide avait alors été identifiée au plan local d'urbanisme (PLU) en limite sud de la zone de projet en lien avec le cours d'eau temporaire. Un inventaire spécifique a été réalisé en juin 2021 à partir des critères floristique et pédologique (16 sondages). Environ 1 600 m ² de zones humides ont ainsi été identifiées sur les parcelles du projet en partie sud avec une délimitation ajustée par rapport aux données du PLU. Le dossier précise que ces zones humides sont liées à la présence du cours d'eau temporaire à proximité. Le dossier présente une démarche d'évitement notamment pour les aménagements du bassin de rétention en partie sud. Ce dernier vient en effet maintenant épouser le périmètre de la zone humide. Le dossier affirme, sans avoir préalablement défini les espaces périphériques, le maintien de l'alimentation de la zone humide par le rejet des eaux traitées par tranchée à partir du bassin de rétention et par la surverse pour les pluies supérieures à la pluie décennale. Il ne démontre par ailleurs pas que la tranchée en question n'aura pas un effet de drainage de la parcelle hors période de pluie. Il évoque une compensation (p. 134 de l'étude d'impact) des zones humides au regard de l'impact du projet sur leurs fonctions épuratoires. Cette évocation apparaît contradictoire avec le reste du dossier qui justifie de l'évitement de la zone humide identifiée. La compensation correspondante n'est d'ailleurs pas présentée dans le dossier. Aucune mesure de suivi de la zone humide évitée n'est envisagée.
Zones sensibles Nitrates	Oui	Non	Le projet est sans incidence.
Zone de répartition des Eaux	Non	Non	Sans objet
Cours d'eau Eaux superficielles et souterraines	Oui	Oui	Le secteur du projet est situé dans le bassin versant de la Loire, sous bassin versant de la Goulaine. Dix-sept cours d'eau sont présents sur le territoire de la commune de Saint-Julien-de-Concelles. Plusieurs sont situés à proximité immédiate du projet dont un (sans nom) longe le projet dans la limite sud-ouest. Ce dernier se jette dans le canal des Bardets puis dans la Goulaine. Les investigations de terrain ont permis d'évaluer le débit capable ¹ du lit mineur du cours d'eau à environ 900 l/s. Le dossier indique la nécessité d'un entretien du cours d'eau en soulignant son caractère embroussaillé et la densité de sa ripisylve. La commune de Saint-Julien-de-Concelles est concernée par le plan de prévention des risques inondations Loire amont approuvé le 12 mars

1 Débit que peut écouler le cours d'eau au regard de sa géométrie et sa configuration.

Ressources en eau	Existence	Impacts	Commentaires
			<p>2011, en cours de révision. Les courbes d'aléas futurs² établies dans le cadre de la révision présentent un niveau fort à faible sur la parcelle du projet.</p> <p>Sur la base du plan de prévention du risque inondation (PPRI) actuel, la zone de projet se trouve en zone réglementée de champ d'expansion des crues de niveau 1 (CEC1)³ correspondants aux zones inondables non urbanisées ou peu urbanisées et peu aménagées à prescriptions faibles. Sur les secteurs concernés, seule la création de stationnement et d'espaces verts est admise.</p> <p>Le bâtiment est prévu sur la surface constructible de la parcelle, hors prescription PPRI . La façade ouest du bâtiment suit la courbe de niveau du PPRI.</p> <p>Une cuve de récupération des eaux pluviales sera mise en place – le dossier ne précise pas son volume – pour alimenter la station de lavage.</p> <p>Les eaux pluviales seront tamponnées par un bassin de 286 m³. Les informations du dossier sont à ce titre hétérogènes : il est successivement annoncé 286 m³, 300 m³ et le plan masse assainissement affiche un volume de 360 m³ pour une pluie centennale. Son débit de fuite maximal est fixé à 5,2 l/s permettant de respecter la limite de 3 l/s/ha pour une pluie décennale.</p> <p>L'aménagement conduit ainsi à une augmentation des débits en aval pour les pluies supérieures à la pluie décennale (+50 l/s pour la pluie vicennale et +260 l/s pour la pluie centennale). Ces débits conduiront à un débordement du cours d'eau en aval dont le débit capable est insuffisant au-delà de la pluie vicennale. Le dossier néglige l'incidence de ces débordements au motif de l'absence d'habitations très proches du cours immédiatement à l'aval du projet et que les débordements ne toucheront que les zones périphériques du centre commercial existant, des jardins et bâtiments agricoles.</p> <p>Le dossier présente l'article 12 du schéma d'aménagement et de gestion de l'eau (SAGE) Estuaire de la Loire (adopté en 2009) prescrivant un dimensionnement centennal des projets situés dans les secteurs à risque inondation. Sans respecter cette exigence, le dossier affirme le caractère acceptable des augmentations de débits générés par le projet (+30 % du débit centennal du cours d'eau).</p> <p>À noter que le SAGE est en cours de révision. La version validée par la commission locale de l'eau le 13 décembre 2022 ne fait plus mention de cette exigence en laissant le soin aux PLU de définir les règles adaptées. Pour la gestion des risques de pollution en phase chantier, le dossier annonce la réalisation du bassin de rétention au tout début des travaux afin de collecter les apports de terre (matières en suspension) liés à un éventuel lessivage des terrassements. Le dossier affiche certaines exigences ou précautions (curage du bassin après la phase travaux, absence d'entretien de véhicule sur le site, récupération et traitement</p>

- 2 Aléas basés sur une ligne d'eau de période de retour centenal tenant compte de l'élévation du niveau de la mer lié au changement climatique (niveau moyen des océans relevé d'un mètre)
- 3 [Règlement du PPRI actuel](#)

Ressources en eau	Existence	Impacts	Commentaires
			<p>des laitances de béton,...).</p> <p>En phase exploitation, un nettoyage de l'ouvrage de sortie du bassin de traitement est annoncé de façon mensuelle. Le curage du bassin est également indiqué mais sans périodicité.</p> <p>Le projet prévoit son raccordement au réseau d'assainissement collectif. Le réseau de collecte est séparatif sur la commune mais avec des intrusions d'eaux parasites d'infiltration ou météorique. Le traitement des eaux usées est assuré par la station d'épuration à boues activées des Planches mise en service en 2004, de capacité nominale de 6000 EH. Les réserves de capacités hydraulique et organique moyennes sont satisfaisantes (environ 50 %) même si la station connaît des surcharges hydrauliques ponctuelles. Le projet représente une charge de 25 EH compatible avec ses capacités résiduelles.</p> <p>La sécurité incendie est assurée à partir de bornes situées à proximité du site de projet. Toutefois, le cas d'un incendie et de la gestion des eaux d'extinction n'est pas abordé.</p>
Milieux naturels	Existence	Impacts	Commentaires
Réserve naturelle régionale-Arrêté de protection de biotope-Espèces Protégées	Non	Non	Sans objet
Parc naturel régional	Non	Non	Sans objet
Zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique ⁴	Oui	Non	Le site n'est directement concerné par aucune ZNIEFF. Les plus proches se trouvent à environ 1,6 km : Marais de Goulaine (ZNIEFF de type I, Vallée de la Loire de Nantes eu Bec de Vienne (ZNIEFF de type II), toutes deux à 1,6 km.
Habitats – Faune – flore	Oui	A préciser	<p>Le site du projet est constitué essentiellement d'une parcelle maraîchère conventionnelle (culture sur sable). La partie ouest et l'ensemble de la pointe sud sont constituées de prairies mésophiles⁵. Une haie horticole est implantée sur l'ensemble de la limite est.</p> <p>La prairie mésophile est récente et peu diversifiée. Elle accueille dans sa partie sud des espèces caractéristiques de zones humides (Renoncule rampante, Agrostide stolonifère et Pourpier des marais). Aucune espèce floristique protégée n'a été identifiée. La partie sud, conservée dans le cadre du projet, accueille 11 arbres de haute tige. Trois espèces invasives sont en revanche présentes (Brome purgatif, Vergerette du Canada et Vergerette de Sumatra).</p> <p>La haie dénommée « horticole » est dans les faits une haie ornementale constituée de Copalme d'Amérique (Liquidambar) et de sapin Nordman, « pour laquelle le dossier n'a pas identifié d'enjeu écologique particulier ». Elle sera détruite par le projet.</p> <p>Ces données semblent avoir été collectées sur la base d'une unique</p>

4 Les ZNIEFF de type I sont des espaces homogènes écologiquement définis par la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou d'habitats rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel régional. Ce sont les zones les plus remarquables du territoire ;

Les ZNIEFF de type II sont des espaces qui intègrent des ensembles naturels fonctionnels et paysagers, possédant une cohésion élevée et plus riches que les milieux alentours.

5 Formations végétales herbacées installées sur des sols relativement fertiles et bien drainés.

Milieux naturels	Existence	Impacts	Commentaires
			<p>investigation de terrain réalisée le 9 avril 2021.</p> <p>Pour la faune, les investigations ont été menées à l'occasion de deux visites terrain les 14 avril et 14 juin 2021. Ont été recherchés, les oiseaux nicheurs et la petite faune (mammifères, amphibiens, reptiles et invertébrés).</p> <p>Dix-huit espèces d'oiseaux ont été recensées dans les haies et boisements en bordure sud du site de projet et le long du cours d'eau temporaire. Il est notamment souligné la présence de la Bourcarle de Cetti, espèce protégée et quasi menacée, inscrite sur la liste rouge à l'échelle nationale. Douze autres espèces d'oiseaux protégées, de préoccupation mineure sur les listes rouges régionale et nationale ont également été recensées.</p> <p>Peu d'espèces de mammifères ont été observées sur la zone d'étude. Ont été contactés la Taupe d'Europe, des reptiles, des amphibiens. L'entomofaune y est également très réduite en raison des habitats peu diversifiés.</p> <p>Le projet prévoit la plantation d'une haie bocagère en limite est à partir d'essences locales préconisées dans le PLU.</p> <p>Le dossier exclut tout impact sur la faune et la flore en raison de l'absence d'enjeux identifié sur le site même du projet. Il évoque néanmoins le risque de dérangement pendant la phase de travaux. Afin de réduire ce risque, la période d'abattage d'arbres et celle des travaux proches des haies conservées est envisagée entre août et février.</p> <p>Le dossier ne présente pas les incidences sur les enjeux faune et flore qui pourront éventuellement être occasionnées par les opérations d'entretien de la ripisylve du cours d'eau temporaire..</p>
Trame verte et bleue/corridors écologiques	Oui	À préciser	<p>La zone d'étude se situe à proximité d'un cœur de biodiversité annexe et d'une trame bleue « cours d'eau et ripisylve » identifiée au SCoT et liée à la boire de la Roche.</p> <p>Le cours d'eau temporaire en bordure sud du site de projet est identifié en tant que trame verte et bleu au PLU.</p> <p>Le projet n'impacte pas directement ce corridor. Les incidences de l'entretien nécessaire pour l'évacuation des eaux pluviales sont à préciser.</p>
Sites Natura 2000 ⁶	Oui	Non	<p>Les sites Natura 2000 les plus proches sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> la ZSC (Zone Spéciale de Conservation – Directive Habitats) et ZPS (Zone de Protection Spéciale – Directive Oiseaux) « Marais de Goulaine » à environ 1,6 km. la ZSC (Zone Spéciale de Conservation – Directive Habitats)

6 Le réseau Natura 2000 est constitué d'un ensemble de sites naturels, terrestres et marins, visant à assurer la survie à long terme des espèces et des habitats particulièrement menacés, à forts enjeux de conservation en Europe. Il comprend les Zones de Protection Spéciale (ZPS) qui visent la conservation des oiseaux sauvages figurant en annexe I de la Directive européenne « Oiseaux sauvages » (79/409/CEE du 25/04/1979 modifiée du 30/11/2009 n°2009/147/CE) et les Zones Spéciales de Conservation (ZSC) qui visent la conservation des types d'habitats et des espèces animales et végétales figurant aux annexes I et II de la Directive européenne « Habitats naturels-faune-flore » (92/43 CEE) du 21/05/1992.

Milieux naturels	Existence	Impacts	Commentaires
			<p>et ZPS (Zone de Protection Spéciale – Directive Oiseaux) « Vallée de la Loire de Nantes aux Ponts-de-Cé et ses annexes » à environ 4 km.</p> <p>Le dossier conclut à l'absence d'incidence sur ces sites Natura 2000 au regard d'une part de leur distance par rapport au projet et d'autre part des espèces identifiées en bordure du site du projet.</p>
Consommation espaces	Oui	Oui	<p>Le site du projet est partiellement situé en zone 1AUec correspondant à une zone d'urbanisation future destinée à une zone commerciale intercommunale sur le secteur de l'Aulnaie pouvant admettre des activités commerciales de services. Une part significative des parcelles du projet est en revanche située en zone Neci du PLU correspondant à des espaces non constructibles de la zone commerciale de l'Aulnaie au sein duquel seule la création de stationnements et d'espaces verts est admise.</p> <p>Au sein de la zone 1AUec, une place de stationnement par fraction de 20 m² de surface de plancher de bureaux et services est prescrite.</p> <p>Le sud de la parcelle est concerné par un zonage Ni du PLU correspondant à une zone de protection stricte des milieux naturels sensibles du territoire.</p> <p>Le projet s'implante sur une parcelle de superficie totale de 1,7 ha. L'imperméabilisation induite par le projet s'élève à environ 9 000 m².</p>
Sols et sous-sols	Oui	Limités	<p>La parcelle du projet est occupée sur une grande partie nord par une activité de maraîchage et au sud par une prairie permanente.</p> <p>Les sols sont constitués de formations sablo-argileuses hydromorphes et de micashistes. Le seul risque identifié concerne la phase travaux et la mise à nu des terres pendant les terrassements qui peuvent générer des départs de matières en suspension en cas de pluie importante.</p>
Impacts cumulés	Oui	Oui	<p>Le dossier ne fait pas état d'une recherche des projets existants ou approuvés pouvant avoir des incidences cumulées avec le projet. Il apparaît pourtant que le centre commercial voisin doit, au moins, être considéré comme pouvant avoir des incidences cumulées sur de nombreuses thématiques (biodiversité, eaux pluviales, nuisances, paysage, ...).</p>

Sites et paysages	Existence	Impacts	Commentaires
Sites et monuments historiques classés ou inscrits	Oui	Non	<p>Le monument historique inscrit le plus proche est le manoir de La Dixmérie sur la commune du Loroux Bottereau situé à 400 m du site du projet.</p> <p>Une zone de présomption de prescriptions archéologiques existe sur la commune de Saint-Julien-de-Concelles. Distante de 200 m, elle ne concerne pas le site du projet.</p>
Archéologie	Non	Non	Sans objet
Paysage	Oui	À préciser	<p>Le site d'étude s'inscrit dans un territoire de basse altitude de type vallée à la limite entre le lit majeur de la Loire au nord et le début du plateau viticole à l'est. Le relief de la zone d'étude est peu marqué.</p> <p>La zone d'étude se localise au sein de l'unité « Plateau viticole de Sèvre et Maine », sous unité « vignoble entre Loire et Sèvre nantaise » de l'atlas des paysages en Pays de la Loire.</p> <p>Le site du projet est à l'interface de trois entités paysagères : un paysage urbain avec la présence de centre commercial à l'ouest, un paysage</p>

			<p>agricole au nord avec des vues très dégagées vers la plaine agricole, et boisé et bocager au sud le long du ruisseau temporaire.</p> <p>L'ambiance paysagère du site est celle d'une lisière urbaine à partir de laquelle les franges de quartiers d'habitats résidentiels sont perceptibles mais pas le bourg de Saint-Julien-de-Concelles.</p> <p>Les habitations situées immédiatement à l'est du site ont une vue directe sur le projet. En l'absence de réseau bocager, les hameaux au nord auront également une vue directe mais plus lointaine sur le site.</p> <p>Un reportage photographique permet de visualiser l'environnement du site. Ce dernier ne présente cependant pas de vue depuis les habitations les plus exposées coté est.</p> <p>Le projet prévoit la plantation de 23 arbres et une haie bocagère sera réalisée en bordure côté est dans l'objectif de l'intégration paysagère du projet vis-à-vis des habitations les plus proches. Les photomontage proposées ne permettent cependant pas d'appréhender l'impact réel du projet sur ces habitations.</p> <p>En phase chantier, l'altération de l'environnement visuel par les installations de chantier (grue, stockages, engins,...) est bien mentionnée dans le dossier. Les incidences sont qualifiées de quasi nulles compte tenu de la durée limitée (non précisée) et du faible nombre d'habitations concernées (une dizaine).</p>
--	--	--	---

Activités humaines	Existence	Impacts	Commentaires
Environnement humain	Oui	Oui	Le site du projet est situé à proximité immédiate de plusieurs habitations sur sa partie est. Le bâtiment sera séparé des propriétés voisines par une voirie pour les livraisons et par une haie bocagère. Les impacts identifiés concernent principalement les nuisances sonores et le paysage.
Risques naturels	Oui	A préciser	Le site du projet est concerné par le PPRI Loire amont. Une partie du projet est ainsi en zone inondable à prescriptions faibles sur lesquelles les zones de stationnement et les aménagements paysagers sont autorisés. Le dossier ne précise pas si les bâtiments envisagés sont en cohérence avec les zones d'aléas publiées dans le cadre de la révision du PPRI Loire amont. Le secteur est également concerné par un fort potentiel de radon.
Risques technologiques	Oui	Non	Le projet n'est pas situé à proximité des anciens sites industriels de la commune. 18 y sont recensés dont 2 potentiellement pollués. Le site du projet est également éloigné des installations industrielles classées ou des infrastructures assurant le transport de matières dangereuses.
Servitudes	Non	Non	Sans objet
Bruit – nuisances – trafic – accès	Oui	Oui	L'analyse de l'état initial a mis en évidence quatre sources de bruit existantes : le trafic de la RD37, le centre commercial (parking et équipements techniques), ainsi que l'activité agricole sur la parcelle du projet. Une campagne de mesures sur deux points en juin 2021 a permis de qualifier l'environnement sonore préalable. Les niveaux sonores se situent entre 44 et 47dBa en valeur moyenne en période diurne et de 40,5 à 43 dB(A) en période nocturne. Ces deux points en périphérie apparaissent éloignés des habitations situées immédiatement à l'est du

		<p>site.</p> <p>La phase travaux sera génératrice de nuisances pour les riverains, en raison de la proximité des zones habitées (à l'est du projet) notamment au cours des terrassements et de construction des bâtiments. Les travaux se dérouleront de jour, hors période de week-end et jours fériés afin de limiter les incidences de ces nuisances.</p> <p>Vis-à-vis des équipements du projet, le dossier définit les impacts sonores maximum pour les points retenus pour la campagne de mesures. Ces niveaux sonores maximum sont respectivement de 70 dB(A) en diurne et 60 dB(A) en nocturne. L'exploitation de la station de lavage peut également être source de gêne pour les riverains. Le dossier alerte sur les risques en cas d'utilisation entre 1 h et 5 h du matin. La gêne des zones de livraison est également soulignée. Des recommandations sont présentées pour limiter ces nuisances (horaires, vitesse des camions,...)</p> <p>Le dossier conclut à l'absence d'impact notable du projet sur les niveaux de bruit si les recommandations proposées sont suivies.</p> <p>Vis-à-vis du bruit routier, l'ambiance sonore existante est qualifiée de modérée de jour et de nuit. La mise en œuvre du projet va générer une augmentation du trafic routier sur la RD37. Cette augmentation n'est pas quantifiée dans l'étude d'impact. De façon forfaitaire, l'étude prend l'hypothèse majorante d'une augmentation de 20 % du trafic. Les modélisations affichent une évolution non significative (1 à 2 dB(A)) en façade des habitations.</p> <p>Les accès à la zone de parking seront assurés via le parking existant du centre commercial situé à proximité. La notice descriptive du projet affiche la prévision d'un accès piéton et cyclable le long du centre commercial ainsi que le long de la RD37 (envisagé par la collectivité).</p>
--	--	---

Énergie – Climat	Existence	Impacts	Commentaires
Développement EnR	Oui	Oui	Le dossier présente un état des lieux de la production d'énergies renouvelables en Pays de la Loire (solaire thermique et photovoltaïque, bois énergie, fournisseurs de bois et de granulés, réseau de chaleur, unités de méthanisation, géothermie, aérothermie, éolien, hydraulique) dont on saisit difficilement le lien avec le projet ni l'intérêt de la présentation dans l'étude d'impact.
Adaptation au changement climatique			<p>Le projet intègre la mise en place de panneaux photovoltaïques.</p> <p>Le dossier évoque la création de 12 emplacements pour véhicules électriques avec l'équipement de quatre places. La différence entre emplacements et équipements demande à être explicitée. Il propose une fourchette de puissance de raccordement comprise entre 36 et 105kVA, sans que soit précisée <i>in fine</i> la puissance retenue.</p> <p>Aucune évaluation des émissions des gaz à effets de serre du projet n'est proposé dans le dossier.</p>

Principaux enjeux identifiés par la MRAe

Au regard des effets attendus du fait de la mise en œuvre du projet et des sensibilités environnementales du territoire, les enjeux environnementaux identifiés comme principaux par la MRAe sont :

- la consommation d'espaces agricoles et l'artificialisation des sols ;
- la gestion des eaux pluviales et les inondations ;
- le cadre de vie des riverains (nuisances sonores et paysage).

Appréciation de l'évaluation environnementale

— Points perfectibles

Dans une partie dédiée, le dossier examine la compatibilité du projet avec le SDAGE 2016-2021 et le SAGE Estuaire de la Loire approuvé en 2009. Le dossier ne propose pas d'analyse au regard d'une part du SDAGE 2022-2027 adopté le 18 mars 2022 ni de la version du SAGE révisé validée par la commission locale de l'eau le 22 décembre 2022.

Le dossier évoque, par ailleurs, le schéma régional climat air énergie (SRCAE) Pays de la Loire adopté par arrêté du préfet de région le 18 avril 2014. Or, depuis le 8 février 2022, c'est le schéma régional d'aménagement et de développement durable du territoire (SRADDET) qui fixe les objectifs de moyen et long termes, entre autres concernant la maîtrise de la demande et la valorisation de l'énergie, la lutte contre le changement climatique et la pollution de l'air.

Le dossier affiche le respect du schéma de cohérence territoriale (SCoT), dont la révision générale a été prescrite le 10 février 2020 et du zonage du PLU. Compte tenu de l'ancienneté du SCoT approuvé, l'analyse de la compatibilité du projet avec les objectifs du SRADDET doit être produite.

Il évoque de façon inappropriée le plan climat énergie territorial (PCAET) et « l'adoption à venir du PCAET de Cap Atlantique », sans aucun rapport avec le territoire du projet.

Aucune analyse n'est présentée dans le dossier de la façon dont le projet et ses composantes s'inscrivent dans les objectifs de ces différents plans. D'une façon générale l'étude d'impact fait référence à des documents obsolètes et demande à être mise à jour.

Si l'implantation du projet respecte le zonage du plan de prévention des risques inondations (PPRI) Loire amont approuvé le 12 mars 2011, ce dernier est en cours de révision. Les courbes d'aléas futurs établies dans le cadre de la révision et publiées présentent un niveau fort à faible sur la parcelle du projet. La confirmation que le projet est compatible avec ces courbes d'aléas actualisées s'avère nécessaire.

Les impacts sur le paysage sont abordés. Le dossier conclut hâtivement à des impacts quasi nuls pour les habitations les plus proches sans que des photomontages depuis ces dernières puissent effectivement le démontrer.

Le projet a légèrement été adapté afin d'éviter que le bassin de stockage et de traitement des eaux pluviales ne vienne affecter directement la zone humide de 1 600 m² identifiée. Le dossier affirme le maintien de l'alimentation de cette zone humide avec les eaux en sortie de bassin. Le dossier n'a cependant pas mené d'identification des espaces périphériques tels que définis par le SDAGE Loire Bretagne permettant de confirmer l'absence effective d'incidence du projet sur la zone humide. Il ne démontre pas non plus que la réalisation de la tranchée envisagée pour l'alimentation de la zone humide en sortie de bassin ne conduira pas, *in fine*, à drainer la parcelle hors période de pluie.

Le projet intègre la mise en place de panneaux photovoltaïques sans qu'il soit précisé la surface, la production attendue et le mode d'utilisation (raccordement au réseau ou auto-consommation).

— Insuffisances

Le dossier ne fait état d'aucune recherche de site alternatif ayant pu accueillir le projet.

La MRAe rappelle les attendus de l'étude d'impacts définis par l'article R122-5 du code de l'environnement qui prévoit la description des solutions de substitution raisonnables examinées par le maître d'ouvrage.

Si le dimensionnement du bassin de stockage et de traitement des eaux pluviales respecte les dispositions générales de 3 l/s/ha pour une pluie décennale, le projet par l'imperméabilisation qu'il induit va générer une augmentation des débits en aval pour les pluies supérieures à la pluie de dimensionnement du bassin. Ainsi, dès la pluie vicennale le débit sera augmenté et le débit capable du cours d'eau sera dépassé pour la pluie centennale. En outre, l'analyse produite se limite aux effets du projet sans analyse des incidences cumulées éventuelles avec le centre commercial notamment pour les pluies d'occurrence supérieure à la pluie décennale.

L'affirmation que les impacts des débordements du cours d'eau, induits par le projet, sont acceptables dans la mesure où ils ne toucheront que les zones périphériques du centre commercial existant ou des jardins et bâtiments agricoles apparaît difficilement entendable. Aucune localisation des zones concernées n'est par ailleurs fournie.

Le dossier d'étude d'impact indique régulièrement des recommandations (gestion des eaux pluviales, des livraisons, fonctionnement de la station de lavage,...). Ces dernières s'apparentent à des conseils du bureau d'études ayant produit l'étude d'impacts sans qu'elles ne constituent des engagements du porteur de projet.

Le dossier affirme de façon surprenante l'absence d'impact acoustique sur les habitations riveraines sous la condition que les préconisations faites soient respectées. Il en est ainsi des niveaux sonores maximal des équipements en terrasse du bâtiment. Or, les équipements en question ne sont pas présentés. Aucun élément du dossier ne permet de s'assurer que ces exigences seront respectées ni si elles peuvent l'être.

Les enjeux biodiversité sont clairement identifiés dans le dossier au niveau du cours d'eau temporaire bordant le site du projet au sud et notamment au regard de sa ripisylve. Ce cours d'eau servant d'exutoire au bassin de rétention, le dossier indique la nécessité d'un entretien de la végétation permettant de maintenir le débit capable. Les incidences d'un tel entretien sur les enjeux de biodiversité doivent être évaluées.

Aucun suivi des enjeux évités n'est proposé. Compte tenu de la proximité des aménagements par rapport à la zone humide identifiée en partie sud, un suivi apparaît nécessaire afin de s'assurer de l'absence d'incidence du projet.

Aucun bilan des émissions de gaz à effet de serre intégrant la phase de construction et d'exploitation du projet n'est présenté et également la réduction des capacités de séquestration de carbone par les sols du fait de l'artificialisation d'une partie de la parcelle.

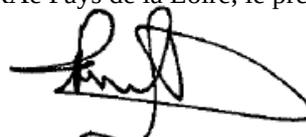
La MRAe recommande :

- ***de compléter l'analyse de la compatibilité du projet avec les divers documents de planification dans leur version en vigueur ;***

- *d'analyser les incidences de la révision des cartes d'aléas du plan de prévention du risque inondation (PPRI) et le cas échéant de prendre en compte une éventuelle évolution de l'aléa inondation dans la conception du projet ;*
- *de compléter l'analyse sur le paysage perçu par la production de photomontages au niveau des habitations situées en bordure est du projet ;*
- *d'identifier les espaces périphériques de la zone humide de 1600 m² et le cas échéant reconsidérer la démarche éviter – réduire -compenser (ERC) mise en œuvre ;*
- *de préciser la surface et la puissance des panneaux photovoltaïques en toiture ainsi que le mode d'utilisation de l'énergie produite ;*
- *de déterminer précisément les incidences du projet en cas de pluie supérieure à la pluie décennale par l'identification des parcelles impactées en prenant en compte les impacts cumulés avec le centre commercial ;*
- *d'analyser les incidences de l'entretien nécessaire du cours d'eau temporaire et de sa ripisylve pour permettre l'écoulement des eaux de sortie du bassin ;*
- *de préciser comment le respect des préconisations du bureau d'études en termes de limitation des nuisances sonores seront mises en œuvre ;*
- *de présenter un suivi de la zone humide en partie sud, et le cas échéant prévoir les mesures permettant de restituer les fonctionnalités actuelles ;*
- *de conduire un bilan documenté des émissions de gaz à effet de serre du projet, prenant en compte les phases de construction et d'exploitation ainsi que la réduction des capacités de séquestration de carbone par les sols induite par l'artificialisation d'une partie de la parcelle.*

Nantes, le 5 juillet 2023

Pour la MRAe Pays de la Loire, le président



Daniel FAUVRE