



Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET DE LA REGION POITOU-CHARENTES

Direction régionale de  
l'environnement,  
de l'aménagement et du logement  
de Poitou-Charentes  
Service connaissance des territoires  
et évaluation  
Division intégration de  
l'environnement et évaluation

Poitiers, le 29 juillet 2013

## Avis de l'Autorité environnementale

Décret n° 2009-496 du 30 avril 2009

Décret n°2011-2019 du 29 décembre 2011

Nos réf. : SCTE/DIEE - FP - N° 1002

Affaire suivie par : **Fabrice Pagnucco**

fabrice.pagnucco@developpement-durable.gouv.fr

Tél. 05 49 55 63 44

Courriel : scte.dreal-poitou-charentes@developpement-durable.gouv.fr

S:\SCTE-DEE\dossiers\_instruits\_86\Urbanisme\Loudun\careo\avisAE.odt

### Contexte du projet

Demandeur : **SNC Caréo et SAS Chessé**

Intitulé du dossier : **Création d'un espace commercial et aménagements des voies départementales**

Lieu de réalisation : **Lieu-dit Les Landes à Loudun (86)**

Nature de l'autorisation : **Permis de construire**

Autorité en charge de l'autorisation : **Monsieur le Maire de Loudun**

Le dossier est soumis :

- à enquête publique (article L123-2 du code de l'environnement)

- à mise à disposition du public (article L122-1-1 du code de l'environnement)

Date de saisine de l'autorité environnementale : **12/06/2013**

Date de l'avis de l'Agence Régionale de Santé : **16/07/2013**

Date de l'avis du Préfet de département : **31/05/2013**

### Contexte réglementaire

*Les éléments détaillés relatifs au contexte réglementaire du présent avis sont reportés en annexe.*

*Le présent avis porte sur la qualité de l'étude d'impact et sur la manière dont il est tenu compte des préoccupations environnementales dans le projet.*

*Il est porté à la connaissance du public et du maître d'ouvrage et fait partie constitutive du dossier en cas d'enquête publique. Il vise en particulier à éclairer le public sur la manière dont le pétitionnaire a pris en compte les enjeux environnementaux.*

### **Analyse du contexte du projet**

Le projet qui fait l'objet du présent avis consiste à réaliser un espace commercial sur la commune de Loudun, au lieu-dit Les Landes. Cet espace commercial comprendra à court terme près de 12 500 m<sup>2</sup> de bâtiments, permettant d'accueillir différents types de grandes et moyennes surfaces (alimentation, équipement de la maison, équipement de la personne, station-service et de lavage) ainsi que 600 places de stationnement. À plus long terme, 5 000 m<sup>2</sup> de bâtiment viendront compléter la superficie commerciale existante en diversifiant l'offre proposée : pôle loisirs-services, restauration, hôtel, pôle automobile et jardinerie. Un complément de 400 places de stationnement sera également réalisé. Les différents bâtiments construits seront composés d'un ou plusieurs modules dont l'aménagement fera l'objet d'autorisations spécifiques. La hauteur de ces bâtiments variera entre 5 et 8,50 mètres environ.

Le site d'implantation de cet espace commercial est situé au sud-est de Loudun, au sud de la RD 347 contournant la ville. L'espace commercial se situera au niveau du carrefour giratoire entre la RD 347 et la RD 759. Le projet intègre d'ailleurs un aménagement routier, sous maîtrise d'ouvrage du Conseil général, incluant les aménagements suivants :

- création d'une nouvelle voie d'accès entre le giratoire existant et celui desservant l'espace commercial ;
- création d'un nouveau carrefour giratoire d'entrée à l'espace commercial ;
- aménagement et raccordement de la RD 60 sur le nouveau carrefour giratoire ;
- fermeture du carrefour entre la RD 347 et la RD 60 ;
- création d'un passage sécurisé pour les cycles et piétons au niveau de la RD 347 ;
- rétablissement de l'accès à la RD 60 pour certains riverains.

Une piste cyclable et des cheminements piétonniers, sous maîtrise d'ouvrage communale, seront également réalisés afin de relier la zone urbaine (avenue du docteur Colas) à cet espace commercial.

Le site d'implantation est à ce jour dédié à l'activité agricole dans sa majeure partie (une zone en friche est localisée à proximité du carrefour giratoire existant). Un fossé traverse du sud vers le nord le site d'implantation de l'espace commercial.

Les paysages locaux sont marqués par des terres agricoles constituées de grandes parcelles cultivées. Le site se trouve en limite de la ZPPAUP<sup>1</sup> de Loudun, dont le monument le plus emblématique est la Tour Carrée, située sur un promontoire et constituant un marqueur important de la ville.

Le projet est relativement éloigné des zones à enjeux pour la biodiversité, la ZNIEFF<sup>2</sup> la plus proche, les « Plaines du Mirebalais et du Neuvilleois », se situe à environ 4 kilomètres du sud de l'emprise du projet, et le site Natura 2000 le plus proche, la « Plaine d'Oiron - Thenezay », désigné comme ZPS<sup>3</sup>, se situe à environ 9 kilomètres du projet.

Compte tenu du projet et des caractéristiques de son environnement, l'enjeu principal concerne l'intégration paysagère du projet, situé sur une zone non urbanisée au sud de la RD 347, qui

1 La Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) est un document ayant pour objet d'assurer la protection du patrimoine paysager et urbain et mettre en valeur des quartiers et sites à protéger pour des motifs d'ordre esthétique ou historique en exprimant l'ambition d'améliorer la notion de « champ de visibilité » (« périmètre de 500 m » aux abords d'un monument historique) en lui substituant un périmètre « intelligent » (ie : adapté). Les ZPPAUP ont été remplacées par les Aires de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) Les ZPPAUP mises en place avant le 14 juillet 2010 continueront toutefois de produire leurs effets de droit, au plus tard jusqu'au 14 juillet 2015.

2 Les Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) sont des zones d'inventaires identifiant des secteurs présentant des intérêts importants pour la biodiversité

3 Les Zones de Protection Spéciale (ZPS) sont des sites Natura 2000 issus de la directive « Oiseaux » du 30 novembre 2009

marque jusqu'ici une limite paysagère de l'urbanisation. La gestion des eaux doit également faire l'objet d'une attention particulière, le point de rejet des eaux pluviales se situant au niveau d'un petit ruisseau, le Martiel, appartenant à une masse d'eau<sup>4</sup> dont la qualité est considérée comme mauvaise. Enfin, le trafic engendré par l'aménagement de l'espace commercial, couplé avec les différents aménagements routiers, doit également faire l'objet d'une analyse spécifique.

### **Qualité et pertinence de l'étude d'impact**

L'étude d'impact présentée est de bonne qualité et reprend tous les éléments attendus par le code de l'environnement.

L'état initial présente les différents enjeux identifiés sur le site d'étude de façon relativement détaillée. Ainsi, plusieurs prises de vues permettent de présenter le contexte paysager du site d'étude et les relations de visibilité avec la Tour Carrée. On peut également noter la réalisation d'une étude d'évaluation du trafic au niveau du giratoire de la RD 347 relativement précise permettant de caractériser le trafic actuel de la route.

L'étude d'impact présente, dans son analyse de l'état initial, le site Natura 2000, les espèces qui en justifient la désignation. Compte tenu des caractéristiques du site d'implantation, la problématique majeure liée au milieu naturel concerne l'avifaune. L'analyse de l'avifaune présente sur le secteur d'étude met en évidence que le secteur d'implantation est occupé par trois espèces d'oiseaux protégées au niveau national. Il s'agit du Tarier pâtre, de la Huppe fasciée et du Moineau domestique. Il est néanmoins indiqué qu'aucune nidification n'a été observée sur le site, mais cette affirmation est à relativiser compte tenu des dates où ont été réalisés les inventaires terrains (pas de passage en mai et juin). Cette analyse conclut que le site présente une sensibilité faible à moyenne vis à vis de l'avifaune. Les impacts sur les objectifs de conservation des sites Natura 2000 sont jugés nuls étant donnée l'absence sur l'aire d'étude d'espèces ayant justifié la désignation des sites Natura 2000 les plus proches.

Le projet réalisé s'est inscrit dans une démarche plus globale d'analyse des besoins en surfaces commerciales, menée par la ville de Loudun lors de la révision du Plan d'Occupation des Sols (POS) en plan Local d'Urbanisme (PLU). Lors de cette révision, un diagnostic relativement précis a été mené, qui a permis de mettre en évidence un besoin en surfaces commerciales. Une analyse multicritères sur plusieurs sites a également été menée afin de trouver le site d'implantation qui soit *a priori* le plus adapté à la réalisation de cet espace commercial. Bien que cette analyse multicritères ne se soit pas basée sur toutes les thématiques environnementales (notamment l'aspect biodiversité ou l'aspect ressource en eau), elle propose un réel panel de solutions alternatives au projet retenu. Il aurait été intéressant de reprendre de façon plus exhaustive le contenu de cette étude, dans l'étude d'impact.

Le résumé non technique est clair et pertinent, et présente l'ensemble des informations présentées dans l'étude d'impact.

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

Afin de répondre à la problématique paysagère, la conception du projet a intégré les contraintes identifiées dans l'état initial. Ainsi, le parti d'aménagement retenu est basé sur le « carré » afin de rappeler à la fois la Tour Carrée et les jardins médiévaux présents sur le territoire communal. Cette conception a guidé à la fois l'aménagement paysager et l'aménagement des constructions et des

4 Les masses d'eau constituent le référentiel cartographique élémentaire de la directive cadre sur l'eau. La masse d'eau est le terme technique introduit par la directive cadre sur l'eau pour désigner une partie de cours d'eau, de nappes d'eau souterraine ou de plan d'eau. Ce qui différencie une masse d'eau d'une autre, c'est la possibilité ou non d'atteindre le même objectif. Cette possibilité dépend d'une part des types naturels auxquels elles appartiennent (différencier un cours d'eau de montagne d'un cours d'eau de plaine par exemple) et d'autre part des pressions liées aux activités humaines qui s'exercent sur elles (différencier un cours d'eau soumis à de nombreux rejets d'eaux usées d'un cours d'eau dans lequel il ne s'en déverse pas ou peu).

parkings. Le projet prévoit de réserver environ 30 % de l'emprise totale à des espaces verts qui intégreront notamment les noues permettant de gérer les eaux pluviales et rappelant l'idée de douves. L'étude paysagère est constituée de plusieurs photomontages qui permettent de montrer l'insertion de la réalisation de cet espace dans les paysages locaux. La topographie du site nécessitant une gestion en déblais/remblais (dissimulation des voies de livraison en encaissant certains bâtiments, limitation de l'impact paysager), les aménagements s'adapteront au mieux à la topographie existante. En particulier, le calage des chaussées, des noues et des bassins sera réalisé en fonction de la topographie du site.

La gestion des eaux pluviales sera assurée par un système de noues enherbées et sept bassins d'infiltration, accompagnés d'une réserve incendie écologique (qui constituera par ailleurs un habitat favorable à la flore et la faune). Les eaux des voiries, potentiellement polluées par des hydrocarbures, seront rejetées dans une vaste noue paysagère après avoir transité par un système de traitement de type séparateur à hydrocarbures. De plus, compte tenu des enjeux liés à la qualité de l'eau, il est prévu de réaliser, lors de la période de chantier, une analyse de la qualité de l'eau au niveau du point de rejet. Cette analyse sera réitérée deux ans après les travaux, permettant ainsi d'analyser l'efficacité du système de traitement des eaux pluviales. Le maître d'ouvrage s'engage également à ne pas utiliser de produits phytosanitaires et d'engrais chimiques pour entretenir les espaces verts. Un désherbage thermique sera ainsi réalisé sur l'ensemble des espaces le nécessitant.

Bien que les enjeux liés à la biodiversité soient jugés faibles, la réalisation des travaux, d'une durée totale de 10 mois, a été adaptée afin d'éviter tout dérangement important (travaux de terrassement en particulier) lors de la période de reproduction des oiseaux. Ainsi, les travaux débiteront en janvier afin de limiter les éventuels impacts sur la période de reproduction (le chantier sera suffisamment avancé au moment du début de cette période, ce qui limitera les effets de dérangement).

Afin d'évaluer les conditions de circulation une fois les aménagements routiers réalisés, une étude de trafic avec modélisation a été menée dans le cadre de ce projet. Cette étude, incluant notamment la hausse de trafic futur liée à l'implantation du projet de Center Parcs au nord de la commune de Loudun (l'essentiel du trafic lié au Center Parcs empruntera la RD 347), démontre que la capacité du giratoire sera satisfaisante, qu'il y ait ou non une mise à 2x2 voies de la RD 347. Il aurait cependant été intéressant de retranscrire de façon moins technique (schémas ou tableaux par exemple) les conclusions de l'étude sur la modélisation des trafics au niveau du giratoire, pour permettre une meilleure compréhension des différents scénarios ainsi que de l'analyse de la fluidité des trafic au niveau du giratoire.

En conclusion, tous ces éléments tendent à montrer que le projet s'insère de façon globalement satisfaisante dans son environnement et que les mesures prises sont adaptées aux enjeux identifiés.

Pour la Préfète et par délégation,  
Pour la Directrice régionale et par délégation,

**Le chef du Service Connaissances  
des Territoires et Evaluation**

  
**Annelise CASTRES SAINT MARTIN**

## **1. Cadre général :**

L'évaluation environnementale des projets a pour objectif d'améliorer la prise en compte des enjeux environnementaux dans les processus de décision. Encadrée par une directive communautaire (2011/92/CE du 13 décembre 2011), elle est réalisée par le maître d'ouvrage ou le porteur de projet qui se doit d'identifier les différents impacts sur l'environnement de son projet ou plan/programme et de justifier ses choix en conséquence. Cette évaluation remplit un triple rôle : jointe au dossier fourni à l'autorité en charge de l'autorisation, elle vise à éclairer la puissance publique dans sa décision d'autorisation du projet. Elle permet aussi de montrer au public comment l'environnement a été pris en compte dans la conception du projet, plan ou programme. L'objectif est aussi de mieux prendre en compte l'environnement dans les choix posés par le maître d'ouvrage.

La directive européenne sur l'évaluation environnementale des projets prévoit la consultation des « autorités ayant des responsabilités spécifiques en matière d'environnement » sur les projets susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement. Cette autorité dite Autorité environnementale a été prévue aux articles L.122-1 et L.122-7 du code de l'environnement. Pour les projets soumis à étude d'impact dont l'autorisation relève du niveau local, comme c'est le cas pour le projet qui fait l'objet du présent avis, l'Autorité environnementale est le Préfet de Région.

## **2. Contenu de l'étude d'impact**

### **Article R.122-5, code de l'environnement.**

*I.-Le contenu de l'étude d'impact est proportionné à la sensibilité environnementale de la zone susceptible d'être affectée par le projet, à l'importance et la nature des travaux, ouvrages et aménagements projetés et à leurs incidences prévisibles sur l'environnement ou la santé humaine.*

*II.-L'étude d'impact présente :*

*1° Une description du projet comportant des informations relatives à sa conception et à ses dimensions, y compris, en particulier, une description des caractéristiques physiques de l'ensemble du projet et des exigences techniques en matière d'utilisation du sol lors des phases de construction et de fonctionnement et, le cas échéant, une description des principales caractéristiques des procédés de stockage, de production et de fabrication, notamment mis en œuvre pendant l'exploitation, telles que la nature et la quantité des matériaux utilisés, ainsi qu'une estimation des types et des quantités des résidus et des émissions attendus résultant du fonctionnement du projet proposé.*

*Pour les installations relevant du titre Ier du livre V du présent code et les installations nucléaires de base relevant du titre IV de la loi n° 2006-686 du 13 juin 2006 modifiée relative à la transparence et à la sécurité en matière nucléaire, cette description pourra être complétée dans le dossier de demande d'autorisation en application de l'article R. 512-3 et de l'article 8 du décret n° 2007-1557 du 2 novembre 2007 modifié relatif aux installations nucléaires de base et au contrôle, en matière de sûreté nucléaire, du transport de substances radioactives ;*

*2° Une analyse de l'état initial de la zone et des milieux susceptibles d'être affectés par le projet, portant notamment sur la population, la faune et la flore, les habitats naturels, les sites et paysages, les biens matériels, les continuités écologiques telles que définies par l'article L. 371-1, les équilibres biologiques, les facteurs climatiques, le patrimoine culturel et archéologique, le sol, l'eau, l'air, le bruit, les espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ou de loisirs, ainsi que les interrelations entre ces éléments ;*

3° Une analyse des effets négatifs et positifs, directs et indirects, temporaires (y compris pendant la phase des travaux) et permanents, à court, moyen et long terme, du projet sur l'environnement, en particulier sur les éléments énumérés au 2° et sur la consommation énergétique, la commodité du voisinage (bruits, vibrations, odeurs, émissions lumineuses), l'hygiène, la santé, la sécurité, la salubrité publique, ainsi que l'addition et l'interaction de ces effets entre eux ;

4° Une analyse des effets cumulés du projet avec d'autres projets connus. Ces projets sont ceux qui, lors du dépôt de l'étude d'impact :

-ont fait l'objet d'un document d'incidences au titre de l'article R. 214-6 et d'une enquête publique ;

-ont fait l'objet d'une étude d'impact au titre du présent code et pour lesquels un avis de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement a été rendu public.

Sont exclus les projets ayant fait l'objet d'un arrêté au titre des articles R. 214-6 à R. 214-31 mentionnant un délai et devenu caduc, ceux dont la décision d'autorisation, d'approbation ou d'exécution est devenue caduque, dont l'enquête publique n'est plus valable ainsi que ceux qui ont été officiellement abandonnés par le pétitionnaire ou le maître d'ouvrage ;

5° Une esquisse des principales solutions de substitution examinées par le pétitionnaire ou le maître d'ouvrage et les raisons pour lesquelles, eu égard aux effets sur l'environnement ou la santé humaine, le projet présenté a été retenu ;

6° Les éléments permettant d'apprécier la compatibilité du projet avec l'affectation des sols définie par le document d'urbanisme opposable, ainsi que, si nécessaire, son articulation avec les plans, schémas et programmes mentionnés à l'article R. 122-17, et la prise en compte du schéma régional de cohérence écologique dans les cas mentionnés à l'article L. 371-3 ;

7° Les mesures prévues par le pétitionnaire ou le maître de l'ouvrage pour :

-éviter les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine et réduire les effets n'ayant pu être évités ;

-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 pétitionnaire ou le maître d'ouvrage justifie cette impossibilité.

La description de ces mesures doit être accompagnée de l'estimation des dépenses correspondantes, de l'exposé des effets attendus de ces mesures à l'égard des impacts du projet sur les éléments visés au 3° ainsi que d'une présentation des principales modalités de suivi de ces mesures et du suivi de leurs effets sur les éléments visés au 3° ;

8° Une présentation des méthodes utilisées pour établir l'état initial visé au 2° et évaluer les effets du projet sur l'environnement et, lorsque plusieurs méthodes sont disponibles, une explication des raisons ayant conduit au choix opéré ;

9° Une description des difficultés éventuelles, de nature technique ou scientifique, rencontrées par le maître d'ouvrage pour réaliser cette étude ;

10° Les noms et qualités précises et complètes du ou des auteurs de l'étude d'impact et des études qui ont contribué à sa réalisation ;

11° Lorsque certains des éléments requis en application du II figurent dans l'étude de maîtrise des risques pour les installations nucléaires de base ou dans l'étude des dangers pour les installations classées pour la protection de l'environnement, il en est fait état dans l'étude d'impact ;

12° Lorsque le projet concourt à la réalisation d'un programme de travaux dont la réalisation est échelonnée dans le temps, l'étude d'impact comprend une appréciation des impacts de l'ensemble du programme.

III.-Pour les infrastructures de transport visées aux 5° à 9° du tableau annexé à l'article R. 122-2, l'étude d'impact comprend, en outre :

-une analyse des conséquences prévisibles du projet sur le développement éventuel de l'urbanisation ;

-une analyse des enjeux écologiques et des risques potentiels liés aux aménagements fonciers, agricoles et forestiers portant notamment sur la consommation des espaces agricoles, naturels ou forestiers induits par le projet, en fonction de l'ampleur des travaux prévisibles et de la sensibilité des milieux concernés ;

-une analyse des coûts collectifs des pollutions et nuisances et des avantages induits pour la collectivité. Cette analyse comprendra les principaux résultats commentés de l'analyse socio-économique lorsqu'elle est requise par l'article L. 1511-2 du code des transports ;

-une évaluation des consommations énergétiques résultant de l'exploitation du projet, notamment du fait des déplacements qu'elle entraîne ou permet d'éviter ;

-une description des hypothèses de trafic, des conditions de circulation et des méthodes de calcul utilisées pour les évaluer et en étudier les conséquences.

Elle indique également les principes des mesures de protection contre les nuisances sonores qui seront mis en œuvre en application des dispositions des articles R. 571-44 à R. 571-52.

IV.-Afin de faciliter la prise de connaissance par le public des informations contenues dans l'étude, celle-ci est précédée d'un résumé non technique des informations visées aux II et III. Ce résumé peut faire l'objet d'un document indépendant.

V.-Pour les travaux, ouvrages ou aménagements soumis à autorisation en application du titre Ier du livre II, l'étude d'impact vaut document d'incidences si elle contient les éléments exigés pour ce document par l'article R. 214-6.

VI.-Pour les travaux, ouvrages ou aménagements devant faire l'objet d'une étude d'incidences en application des dispositions du chapitre IV du titre Ier du livre IV, l'étude d'impact vaut étude d'incidences si elle contient les éléments exigés par l'article R. 414-23.

VII.-Pour les installations classées pour la protection de l'environnement relevant du titre Ier du livre V du présent code et les installations nucléaires de base relevant du titre IV de la loi du 13 juin 2006 susmentionnée, le contenu de l'étude d'impact est précisé et complété en tant que de besoin conformément aux articles R. 512-6 et R. 512-8 du présent code et à l'article 9 du décret du 2 novembre 2007 susmentionné. [ne concerne pas ce projet]