

Zone d'activité sur le site de Tournebride à
Saint- Étienne- de- Montluc (44)

Recours Administratif Gracieux

Dossier d'examen au cas par cas n°003084/KK P

Vous trouverez dans le présent dossier des éléments de fait et droit justifiant le réexamen de notre dossier. L'argumentaire ci-après s'articule comme suit :

- > *Rappel des arguments énumérés dans l'arrêté préfectoral* – en italique, souligné et numéroté.
- > Notre réponse argumentée – en police droite.

1°) Le projet d'aménagement s'implante partiellement sur des espaces construits et imperméabilisés, en partie empierrés, mais majoritairement sur une vaste prairie régulièrement entretenue ; le projet va donc entraîner une artificialisation du site et son imperméabilisation à hauteur de 64 %, selon le dossier ;

Une attention particulière a été portée sur la perméabilité des revêtements (Places de stationnements en pavés drainants, stabilisés,...) et ainsi que sur la gestion hydraulique du site. Les écoulements d'eau se feront au travers de noues infiltrantes plutôt que par des réseaux afin de favoriser l'infiltration sur site. Un vaste de bassin est envisagé également pour maximiser l'infiltration sur site. Les bâtiments seront optimisés au strict besoin des utilisateurs afin de pouvoir créer des espaces verts à l'intérieur des lots.

2°) Au centre de la prairie, un arbre de haute tige est présent que le projet prévoit d'abattre ; les éventuels enjeux environnementaux (oiseaux, chauves-souris, etc.) liés à cet arbre, ou à cette prairie, n'ont pas été recherchés ; en outre, le dossier ne démontre pas l'impossibilité de préserver cet arbre, par exemple suite à une recherche d'implantations alternatives des aménagements ;

Nous avons pu procéder à une double action sur ce volet.

- Nous avons effectué une vérification de la biodiversité notamment sur le chêne au travers une intervention d'un écologue de GES Environnement le 3 juillet 2025 dont vous trouverez l'analyse à la page 11 et 12 de l'annexe 2.
La prairie entretenue très régulièrement par le propriétaire ne présente pas d'enjeux particuliers
Les travaux d'aménagements sont prévus à l'automne 2025.
Un traitement particulier sera apporté pour supprimer l'espèce invasive selon les recommandations de l'écologue.
- Depuis votre décision, nous avons tout de suite envisager la mesure d'évitement de l'arbre avec un travail d'implantation du bâtiment et d'optimisation accepté par le porteur du projet. L'arbre va être conservé, nous vous joignons une vue du projet mettant en avant cette mesure. Les plans à jour sont également joints en annexes.



Nous rappelons que le projet prévoit l'implantation d'environ 134 arbres d'essences locales dont des arbres de hautes tiges comme des chênes pédonculés, des frênes, des érables, ... Le projet constitue donc une amélioration par rapport à l'existant. Vous trouverez en annexe 3-4-5-6 les plans d'aménagement retravaillés en conséquence.

3°) Une prospection des zones humides a été réalisée, qui conclut à l'absence de zone humide sur le site ; toutefois, la pré-localisation nationale des zones humides réalisée en 2023 identifie une zone humide probable dans le nord-est du site ainsi qu'à l'extrême sud de la parcelle ; deux sondages pédologiques ont été réalisés, en dehors ou en limite de ces zones probables et non en leur cœur ; en l'état, les prospections réalisées sont donc insuffisantes pour écarter la possibilité de l'existence d'une zone humide vers le nord-est du site ou à son extrême sud ;

Vous trouverez en annexe 2 une étude complémentaire zone humide comportant 10 nouveaux sondages du Nord-Ouest du site jusqu'à l'extrême Sud de la parcelle. L'absence de zone humide est confirmée dans le cadre de cette étude complémentaire.

4°) le projet prévoit l'implantation de bâtiments à vocation de loisirs, d'activité, de restauration ou artisanale, c'est-à-dire à la fois des activités de production et des activités de services et loisirs au bénéfice de la population ; la diversité de nature de ces constructions peut permettre d'envisager une mutualisation partielle des stationnements afin de minimiser leur emprise au sol, ce que le dossier ne

prévoit pas, chaque lot disposant de ses propres surfaces de stationnement, nécessaires à son activité ; de plus, aucun emplacement de stationnement pour les vélos ne semble prévu, sans que cela ne soit justifié ; la réflexion sur le stationnement semble donc, en l'état, inaboutie ;

Comme indiqué dans le dossier de permis d'aménager, les stationnements de l'ensemble de la zone (communs et lots) sont envisagés en gestion commune afin de pouvoir profiter du foisement entre chaque activité. Sans cette approche, le besoin en stationnement cumulé aurait généré 101 places supplémentaires.

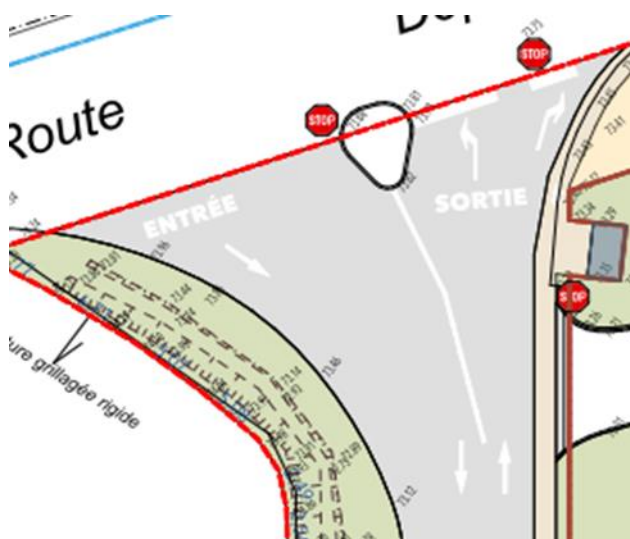
Nous avons retranscrit les besoins émis pour chaque futur utilisateur et les places créés dans un tableau joint en annexe 7.

Comme indiqué au règlement de lotissement du permis d'aménager, les locaux vélos seront gérés par chaque lot afin que les abris se trouvent au plus proche de l'entrée de chaque bâtiment. Leur dimensionnement est fait selon le PLU.

5°) Une étude de circulation a été réalisée, qui conclut que la réalisation du projet va aggraver les difficultés d'insertion sur la route départementale (RD) 965 à l'heure de pointe du soir, tant depuis le site du projet que depuis la bretelle de sortie de la RN 165 voisine ;

En plus de l'étude de circulation menée par le cabinet CDVIA, nous avons tenu deux réunions (22/01/25 et 18/03/25) en présence de la Direction des aménagements du département (M. ANDRE), la direction des opérations routières de la DREAL Pays de la Loire (M. Podevin) et les services techniques d'Estuaires et Sillon (M. BONHOME et M. GUERIZEC).

Concernant la sortie depuis le projet, les ralentissements ponctuels (non permanents) observés à l'intérieur du site aux heures de pointe du soir s'expliquent notamment par un manque de signalétique "d'aiguillage" pour les utilisateurs. Nous avons convenu avec les différentes parties que nous devons prévoir une amélioration de la signalétique intérieure avec notamment la création d'une double voie de sortie pour désengorger la sortie (confort). Le site étant déjà très fréquenté, les flux engendrés par les nouvelles activités augmenteront seulement de 20 à 25% les flux actuels.



6°) Toutefois, l'étude se base sur deux scénarios : le premier comprenant la réalisation du projet est dit transitoire, le second comprend en plus le réaménagement du diffuseur entre la RN 165 et la RD 965 porté par la direction interdépartementale des routes ouest ; dans cette seconde hypothèse, les difficultés d'insertion en sortie de RN 165 disparaissent et les conditions d'insertion sur la RD 965 en sortie du site du projet restent proches des conditions actuelles (difficiles à l'heure de pointe du soir) ; selon le dossier, les calendriers de réalisation du nouveau diffuseur et du projet de parc d'activités sont « très proches » et la phase transitoire sera « très courte voire inexistante », sans autre précision ; en l'absence de calendrier précis pour chacun des projets et d'information sur les incertitudes qui peuvent affecter chacun, il n'est pas possible, en l'état, d'écarter l'hypothèse d'un scénario dit « transitoire » qui perdurerait dans le temps ;

Nous avons demandé à CDVIA de présenter les deux scénarios afin de donner une vision globale et indépendante des temporalités respectives. Comme indiqué à la page 28 du rapport CDVIA, le scénario transitoire présentent des situations "un peu plus difficiles" avec des files "un peu plus importantes". Ces situations sont à nuancer en fonction des calendriers de chaque projet et la répartition réelle des flux des différentes activités (les lots Loisirs et Restaurants sont voués à être davantage fréquentés le WE). Même en phase transitoire, le projet n'a pas d'incidence notable sur les flux actuels, et n'entraînent pas d'impacts moyens ou forts sur la circulation actuelle selon CDVIA.

Nous joignons en annexe 8 le calendrier synthétique des différents projets.

L'échangeur est prévu d'être en service courant du 2ème semestre 2028 (sous réserve des autorisations), une partie des bâtiments du projet serait livrée avant cette date, et le reste courant 2028 et 2029. Le scénario transitoire de l'étude CDVIA prend en compte une ouverture de tous les bâtiments du projet PA Tournebride avant l'ouverture de la bretelle, alors qu'en réalité les ouvertures seront plus échelonnées dans le temps (cf. planning).

Enfin, le scénario à terme permet d'améliorer les conditions de circulation générale de l'ensemble de la zone y compris celui du Parc d'activités du Tournebride.

7°) Dans l'hypothèse de réalisation du nouveau diffuseur, deux secteurs d'interface potentielle avec l'emprise du site du projet apparaissent : d'une part au sud-ouest, là où débutera la nouvelle bretelle de sortie, et d'autre part à l'extrême sud, où un bassin de rétention au bénéfice de la RN 165 semble devoir être implanté ; le risque d'empiétement du projet de nouveau diffuseur sur le site du parc d'activités n'est pas abordé ; le dossier compte ainsi sur le nouveau diffuseur pour limiter ses incidences sur la circulation mais ne précise pas si le projet de diffuseur impactera son emprise ;

Nous vous confirmons qu'il n'y aura aucun empiétement du projet diffuseur sur l'emprise de notre projet (cf. plan joint en annexe 9).

8°) de plus, le projet d'aménagement prévoit la réalisation de deux accès directs depuis le site du projet sur la bretelle de sortie existante de la RN 165 ; l'étude de circulation ne prend pas en compte ces deux sorties, les résultats de l'étude ne sont donc pas représentatifs du projet tel que présenté ; de plus, le dossier ne précise pas dans quelle mesure ces sorties directes sur la bretelle sont compatibles avec le devenir de celle-ci, qui ne dessert aucun autre terrain et n'aura donc plus d'utilité dans l'hypothèse de réalisation du nouveau diffuseur ;

Il n'est pas prévu de créer ces accès tant que cette bretelle est toujours en service. La collectivité nous avait demandé de les représenter à titre indicatif pour une éventuelle vision long terme. Ces deux accès ne font pas partie de la présente procédure de permis d'aménager. Nous les supprimons des plans pour éviter toute confusion.

9°) le projet s'implante en limite de la RN 165, ses incidences paysagères doivent donc être particulièrement soignées ; selon le dossier, les façades des bâtiments seront alignées et un merlon paysager de 2 m de haut sera implanté pour masquer les stationnements depuis la RN 165 ; le projet sera soumis à permis d'aménager puis à permis de construire, procédures à même de garantir la prise en compte des enjeux paysagers ;

Comme indiqué, le projet prévoit en effet des alignements de façades, un merlon paysager de 2m le long de la 2x2 voies, la plantation de plus de 134 arbres sur les parties communes (auquel s'ajoute les arbres des lots), la création de 180ml haie paysagère pour atteindre une insertion qualitative du projet. Le projet est bien entendu soumis à permis d'aménager pour les parties communes et à des permis de construire respectifs pour les lots.

10°) en l'état du dossier, l'absence d'incidences significatives n'est pas établie, notamment en matière de biodiversité (possibilité d'évitement ?), de zone humide, d'emprise au sol des stationnements et de prise en compte des modes actifs, de prise en compte des conséquences en matière de circulation ainsi que de cumul des incidences avec le projet de nouveau diffuseur entre la RN 165 et la RD 965 (en termes de calendrier, de réduction de l'emprise des terrains, de devenir de la bretelle d'accès) ;

Ainsi, au regard des éléments complémentaires apportés, les risques potentiels identifiés ont été évalués et sont désormais écartés. Par conséquent, il nous semble opportun de revenir sur votre décision d'obligation de réaliser une étude d'impact.

Nous souhaitons également préciser que le projet est porté par la SAS Tournebride (SNC Tournebride indiqué dans l'arrêté).