



PREFET DE LA REGION PAYS DE LA LOIRE

Direction régionale de l'environnement,
de l'aménagement et du logement des Pays de la Loire

Nantes, le

13 AVR. 2011

**AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE
sur l'étude d'impact du dossier de création de la ZAC de la Laiterie
de la commune de LA CHEVROLIERE (44)**

Introduction sur le contexte réglementaire

L'avis qui suit a été établi en application de l'article L.122-1 du code de l'environnement. Cet avis porte sur la qualité de l'étude d'impact du projet de zone d'aménagement concerté (ZAC) de la Laiterie sur la commune de LA CHEVROLIERE, et sur la prise en compte de l'environnement dans le projet.

1 - Présentation du projet et de son contexte

La commune de LA CHEVROLIERE, qui compte plus de 5 000 habitants aujourd'hui, a connu un fort développement dans les années 1980 et dans une moindre mesure 1990, sous l'influence de l'agglomération nantaise. Le rythme s'est depuis nettement ralenti et la commune a perdu son attractivité. Des besoins en logements restent présents, en raison notamment de l'inadéquation entre l'offre et la demande, particulièrement en matière de locatif et de logements aidés.

Le site de l'ancienne laiterie, aujourd'hui démolie, est identifié au PLU de la commune comme un des secteurs privilégiés pour le développement de nouveaux quartiers d'habitat, avec pour objectifs de densifier le tissu bâti tout en veillant à la qualité du cadre de vie, de réaliser un équipement public à vocation sociale et d'optimiser les relations avec les différents pôles de vies communaux.

Le projet de ZAC tel que présenté aujourd'hui couvre une emprise d'environ 6,5 ha. Le programme prévisionnel des constructions annonce 155 logements, dont 25 logements « seniors » dans le cadre d'une résidence service. Le maître d'ouvrage prévoit une réalisation étalée sur 5 ans avec la réalisation d'environ 30 logements par an. A noter que la commune de LA CHEVROLIERE conduit parallèlement une première ZAC de 155 logements sur le secteur Beausoleil, à l'est du bourg.

2 - Les principaux enjeux au titre de l'évaluation environnementale

Le site retenu a l'avantage d'être en partie déjà artificialisé puisqu'il accueillait jusqu'à récemment une usine laitière. Contrepartie de ce passé industriel, les sols conservent des traces de pollutions résiduelles qu'il conviendra de traiter avant la réalisation de l'opération d'urbanisme.

Par ailleurs, le site est bordé au nord par le ruisseau de la Chaussée et ainsi est à l'interface des milieux humides et marais affiliés au Lac de Grandlieu, dont la valeur écologique est reconnue au titre de l'inventaire des zones humides issu de la convention internationale de Ramsar (FR511006 Lac de Grandlieu), du réseau européen Natura 2000 (SIC Lac de Grandlieu, doublé, pour le lac proprement dit, d'une ZPS) et de l'inventaire national des ZNIEFF (ZNIEFF de type I n° 00001009 Lac de Grandlieu).

La commune de LA CHEVROLIERE dispose d'une station d'épuration qui se signale par des épisodes de surcharge. Cette question était déjà ressortie avec acuité lors de l'examen de la précédente ZAC (Beausoleil) et le raccordement des 160 nouveaux logements du projet est un enjeu fort.

Au delà de ces trois points de sensibilité spécifiques, la ZAC de la Laiterie devra, comme toute opération d'aménagement, s'attacher à livrer un environnement humain de qualité (cadre de vie, accessibilité et diversité des modes de déplacements, diversité de l'offre de logements...).

3 - Qualité de l'étude d'impact

3.1 – État initial et identification des enjeux environnementaux sur le territoire par le porteur de projet

L'état initial offre une analyse globalement de qualité du site de la ZAC et de son environnement.

Le projet appartient au bassin versant du ruisseau de la Chaussée, qui recueille toutes les eaux pluviales pour rejoindre les marais et le lac de Grandlieu. Les sondages réalisés mettent en évidence la faible perméabilité des sols (sols sablo-argileux à argileux sous une couche sableuse), peu propice à l'infiltration des eaux pluviales. Concernant le risque d'inondation, l'étude annonce une côte des plus hautes eaux à 3,50m NGF, ce qui correspond aux points les plus bas au nord du site annoncés par ailleurs (page 39). Le dossier ne comprend pas de représentation cartographique de la zone inondable.

L'état initial retrace les étapes des études et travaux de dépollution réalisés sur le site entre 2005 et 2008, en indiquant que les terres polluées sont aujourd'hui toujours présentes, sous forme de merlons, conformément aux prescriptions alors acceptables lorsque le secteur était destiné à devenir une zone artisanale. La réorientation vers une vocation d'habitat a conduit en 2010 à un reclassement de l'usage du site de « non sensible » à « sensible » et a nécessité la réalisation d'une étude d'évaluation quantitative des risques sanitaires (EQRS) et d'un plan de gestion.

Le diagnostic écologique de l'emprise de la ZAC a été réalisé à partir de deux prospections sur le terrain les 27 avril et 11 mai 2009, c'est à dire uniquement au printemps. Une amplitude plus large, au moins sur les espaces de transition vers le marais, était souhaitable. Le volet faunistique souligne la présence de nombreux oiseaux protégés, avec une diversité d'espèces importante. Cette attractivité devra être conservée, à travers le maintien des haies bocagères et des boisements. Est également souligné le potentiel d'accueil pour les mammifères (ragondin, loutre, vison...) , les amphibiens et les reptiles, offert par le marais de la Chaussée. Concernant la flore, l'étude indique qu'aucune espèce végétale protégée ou d'intérêt patrimonial n'a été observée sur le périmètre du projet. De même, le document d'objectif du site Natura 2000 ne mentionne pas d'habitat d'intérêt communautaire à proximité du projet et les inventaires conduits au sein du périmètre de la ZAC concluent dans le même sens.

L'identification des zones humides, conduite selon le volet flore de la méthodologie prévue par l'arrêté du 24 juin 2008, basée sur l'analyse des espèces végétales dominantes, relève la présence d'une frange humide en bordure du marais (saules blancs). On remarque toutefois que cette analyse floristique n'a pas été complétée de sondages pédologiques, ni même croisée avec les données disponibles issues des quelques sondages présentés pages 42-44.

3.2- Analyse des effets du projet sur l'environnement et mesures pour supprimer, réduire et le cas échéant compenser

L'étude d'impact expose successivement les impacts temporaires en période de travaux, puis les impacts des aménagements sur le milieu naturel et les impacts résultant de l'occupation humaine, avant de présenter des mesures de suppression, de réduction ou de compensation.

On relève cependant plusieurs insuffisances :

Concernant le traitement des eaux usées, le dossier estime, sur la base d'une population à terme de 500 habitants, que le projet engendrera une charge supplémentaire d'environ 30 kg de DOB5 par jour. Il est indispensable de dépasser ce simple constat, considérant que la station d'épuration de LA CHEVROLIERE connaît aujourd'hui déjà des périodes de surcharge. Les quelques éléments présentés page 36-37 restent peu précis sur les solutions techniques prévues par la commune et la capacité de l'ouvrage à traiter les effluents de cette nouvelle ZAC, qui s'ajoute au projet de Beausoleil, n'est pas démontrée.

Le ruissellement des eaux pluviales et leur teneur en polluants est un enjeu particulièrement sensible dès lors que le marais, dont la qualité écologique est rappelée plus haut, est le milieu récepteur et que les sols de la ZAC ont été identifiés comme peu propices à l'infiltration. L'étude d'impact expose à ce sujet des éléments de cadrage réglementaires ou techniques, mais ne présente pas le détail du projet qui sera mis en oeuvre. Il est donc trop tôt pour conclure, comme le fait l'étude, à l'absence de toute incidence sur le site Natura 2000 considérant le lien hydraulique direct. L'autorité environnementale prend note de l'annonce du dépôt du dossier de déclaration loi sur l'eau dans le cadre du futur dossier de réalisation de la ZAC.

Par ailleurs, l'étude n'aborde pas l'évaluation des impacts du projet sur le climat, prescrite par l'article R.122-3 du code de l'environnement. Sans méconnaître les difficultés méthodologiques qui peuvent être rencontrées, le silence sur ce volet reste une fragilité pour le dossier. De même l'analyse des impacts du projet en matière de déplacements et de circulation se limite à une phrase qui estime le nombre de véhicules supplémentaires induits par le projet.

Les mesures proposées concernent principalement la phase de chantier. Leur effectivité sera assurée par leur inscription aux marchés d'exécution conclus avec les entreprises, leur donnant ainsi force contractuelle. L'étude rappelle également la logique d'évitement des impacts adoptée dans la conception du projet quant aux enjeux écologiques et biologiques, et notamment le recul des zones d'aménagement par rapport au marais et le maintien des haies bocagères et de boisements.

3.3- Justification du projet

Le chapitre consacré par l'étude d'impact à la justification du projet est très bref. Il s'attache à démontrer le besoin de la commune auquel répond l'opération, en mettant l'accent sur la déconnexion entre le marché immobilier actuel et la demande surtout issue de jeunes couples et personnes âgées recherchant une proximité avec le centre-bourg. Les atouts du site sur ce plan sont soulignés, ainsi que son caractère déjà artificialisé qui permet d'assimiler en partie le projet à une opération de renouvellement urbain.

En dehors de cette dernière considération, les préoccupations environnementales ne sont pas abordées et le dossier ne présente pas de partis d'aménagement alternatifs qui auraient été envisagés puis écartés. La volonté de diversifier l'offre de logements ne ressort pas de l'étude (en dehors des résidences sénior), mais des indications en ce sens figure en fin du rapport de présentation. Il appartiendra dès lors au dossier de réaliser de préciser ultérieurement les typologies et statuts d'occupation des logements prévus au programme de construction.

Dans son chapitre premier, l'étude d'impact rappelle le contexte du PLU dans lequel le projet s'inscrit, et livre quelques informations sur le SCOT du Vignoble Nantais, sans toutefois expliquer dans quelle mesure la ZAC de la Laiterie contribuera à l'atteinte de ses objectifs. La directive territoriale d'aménagement de l'estuaire de la Loire n'est pas citée, alors même qu'elle identifie la limite nord du site en espace remarquable au titre de la loi littoral. Le paragraphe spécifiquement consacré à la loi littoral aborde pour sa part la question sous l'angle des espaces proches du rivage et mentionne, sans la représenter, la coupure d'urbanisation séparant le bourg du village de Passay.

3.4- Résumé non technique

Le résumé, clair et lisible, offre au public une bonne synthèse du projet et de ses enjeux.

3.5- Analyse des méthodes

Le dernier chapitre de l'étude liste succinctement les sources des informations et données mobilisées. Il précise que « l'incidence de l'occupation humaine » n'a pu être finalisée en renvoyant au dossier de réalisation de la ZAC. L'argument mis en avant selon lequel le nombre de logements n'est pas fixé est discutable puisque le dossier annonce par ailleurs le chiffre précis de 160 logements, même s'il est entendu qu'une évolution reste possible.

4 – Prise en compte de l'environnement par le projet

L'étude d'impact permet de conclure valablement à la faible valeur écologique de la majorité de l'emprise de la ZAC, assiette de l'ancienne laiterie. Les haies bocagères périphériques et la rangée de saules blancs le long du marais seront conservées. On remarque cependant que les chênes et frênes au nord-est du périmètre, identifiés comme à conserver dans l'état initial (page 73), semblent remplacés dans le « schéma organique » du projet (page 22) par une emprise destinée à l'habitat intermédiaire / petit collectif. Un doute peut également subsister quant à la limite précise des zones humides entre le marais au nord et les terrains artificialisés par l'ancienne installation industrielle, en raison d'une détection assise uniquement sur les critères floristiques, sans vérification des critères pédologiques.

Le dossier présenté ne permet pas en l'état à l'autorité environnementale de se prononcer sur la prise en compte des autres enjeux identifiés. Ainsi, dans l'attente des compléments techniques sans doute prévus dans le cadre du dossier loi sur l'eau, la gestion des eaux pluviales et des éventuelles impacts sur le milieu récepteur ne peut être évaluée. De la même façon, le traitement des eaux usées devra être davantage argumenté en démontrant que les travaux prévus sur la station d'épuration et le réseau de collecte permettent, à l'échelle de temps de réalisation de la ZAC, de traiter les effluents supplémentaires.

Enfin, concernant la gestion de la pollution des sols de l'ancienne laiterie, l'étude d'impact retrace l'historique des opérations réalisées et livre une synthèse de la conclusion de l'EQR selon laquelle, sous certaines conditions d'aménagement et d'usage du site, « les risques sanitaires sont inférieurs aux limites acceptables ». Cependant, en l'absence de plus de précision sur ce volet, notamment quant aux hypothèses et paramètres pris en compte, l'autorité environnementale n'est pas en mesure d'apprécier objectivement la pertinence de cette conclusion.

5 – Conclusion

L'état initial de l'étude d'impact est globalement satisfaisant et met bien en relief les différents enjeux environnementaux auxquels la conception du projet de ZAC est confrontée. L'analyse des impacts du projet reste par contre inaboutie, sans que l'ensemble des manques et imprécisions puissent totalement s'expliquer par la procédure régissant les ZAC qui distingue la première phase de création d'une seconde de réalisation. En tout état de cause, les questions laissées en suspens, en particulier celles concernant la gestion de l'eau, devront trouver réponse. Si les éléments complémentaires étaient seulement apportés dans le cadre du dossier de réalisation, je souhaite, au regard de leur l'importance pour l'analyse de la prise en compte de l'environnement par le projet et des enjeux liés à la proximité du lac de Grandlieu, que ce nouveau dossier soit également proposé à l'examen de l'autorité environnementale.

Le préfet

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'J. Daubigny', enclosed within a simple rectangular box.

Jean DAUBIGNY

