



## PRÉFET DE LA RÉGION PAYS DE LA LOIRE

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

Nantes, le 17 JUIL. 2015

**AVIS DE L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE  
sur le permis d'aménager relatif à l'extension  
de la zone d'activité économique « ZAE Maunit 2 »  
sur la commune de Montagne-sur-Sèvre (85)**

L'avis qui suit a été établi en application de l'article L 122-1 du code de l'environnement. Selon l'article R122-1-1 du même code, l'autorité administrative compétente pour ce projet est le préfet de région, qui s'appuie pour préparer son avis sur les services de la DREAL.

L'autorité environnementale a été saisie du dossier de demande de permis d'aménager « ZAE Maunit 2 » sur la commune de Mortagne-sur-Sèvre, déposé par la Communauté de Communes du canton de Mortagne-sur-Sèvre.

Cet avis, transmis au pétitionnaire, est à joindre au dossier soumis à enquête publique.

L'avis porte sur la qualité du dossier de demande déposée au titre de la procédure d'urbanisme, en particulier l'étude d'impact et sur la prise en compte de l'environnement dans le projet. Il ne préjuge pas de la décision finale et ni des éventuelles prescriptions environnementales associées à une autorisation qui seront apportées ultérieurement.

### **1 – Contexte et Présentation du projet**

La communauté de communes du canton de Mortagne-sur-Sèvre envisage l'extension de la zone d'activité de Maunit 2 dans la continuité du parc d'activité existant réalisé en 2001. Le projet porte sur 15 hectares en secteur 1AUe du PLU de Mortagne sur Sèvre qui permet d'accueillir dans cette zone les opérations d'ensemble à usage industriel et artisanal. Une orientation d'aménagement et de programmation (OAPI- ZA Maunit) du PLU décrit précisément les modalités d'intégration paysagère et environnementale et de déplacements avec laquelle l'étude d'ensemble se doit d'être compatible.

Le projet est situé à 1,8 km à l'est du bourg de la commune, dans une partie du territoire où de nombreuses activités et industries notamment agroalimentaires se sont implantées.

La ZAE de Maunit 2 d'une superficie globale de 15ha03a49ca n'offrira qu'un maximum de 11,2ha de surface commercialisable, compte tenu notamment de la préservation d'une zone humide et de haies d'une superficie totale d'un seul tenant de 2,8 ha environ.

Le projet d'aménagement porte sur la création de bâtiments de types artisanat ou industrie, en continuité d'une zone existante présentant le même usage. Concernant sa vocation, le pôle sera composé de trois îlots et d'une zone naturelle. Le plan de composition prévoit la division en un maximum de 24 lots suivant 2 pôles :

- artisanal avec des lots de surface variant entre 1000 m<sup>2</sup> et 2500 m<sup>2</sup> sur un peu plus de 2ha,
- industriel avec des lots d'une surface comprise entre 5000m<sup>2</sup> et 4,3 ha.

Une voie principale à double sens dans la continuité de la rue des Pâtis, permettra de raccorder le site à la ZAE Maunit 1 qui dispose d'un accès direct par un carrefour giratoire sur la RD92, elle-même connectée à la RD 160 vers la RN 249 Nantes – Poitiers ou vers l'A87 Cholet – La Rochesur-Yon. Il est prévu une zone d'attente pour les poids lourds en entrée du site. Une voie secondaire qui viendra se connecter à la voie principale est prévue pour desservir des lots de taille moins importante. Elle est configurée en circulation à sens unique.

Une connexion piétonne sera assurée avec le trottoir existant de la rue des Pâtis.

Le stationnement est géré directement sur les lots. Aucun parking n'est prévu sur la ZAE.

L'aménagement des espaces publics est traité dans la continuité de ceux de la ZAE Maunit 1, à savoir trottoir en béton balayé et zone engazonnée.

#### Le projet répond à plusieurs objectifs :

-Poursuivre le développement de l'activité économique par l'implantation d'une ZAE permettant d'accueillir des entreprises nécessitant de grandes emprises foncières.

- Permettre d'utiliser l'attractivité de la commune Mortagne-sur-Sèvre par l'implantation de projets d'entreprises à proximité du fait :

.des infrastructures de communication via la voie express RD 160 (Mortagne-sur-Sevre – Cholet),

.de l'échangeur entre la voie express R.N. 2149 (Nantes-Poitiers),

.des échangeurs autoroutiers A87 n°27 Cholet Sud, à 9,3km et n°28 La Verrie à 7,3km.

-Permettre d'utiliser l'attractivité de Mortagne-sur-Sèvre du fait de son intégration dans un bassin économique constitué d'un réseau particulièrement dense et diversifié d'activités économiques et de sa proximité du bassin d'emploi choletais.

-Permettre le renouvellement du tissu d'activités économiques, l'accompagnement des mutations économiques des entreprises et le renouvellement des emplois disponibles.

## **2 - Les principaux enjeux identifiés par l'autorité environnementale**

Au regard de la nature et de la localisation du projet, les enjeux environnementaux identifiés concernent principalement la gestion de l'espace, la gestion de l'eau, les milieux naturels, l'accessibilité et la diversité des modes de déplacements.

### **3 - Qualité du dossier et prise en compte de l'environnement par le projet**

#### ***Parti d'aménagement et consommation de l'espace***

En ce qui concerne le parti d'aménagement, la desserte routière de la zone est assurée par la voirie de la tranche 1. Il est toutefois à relever que les plans de travaux et le descriptif de la demande de permis ne font figurer à ce stade, qu'une ébauche de giratoire, sorte de « raquette » de retournement, sans indication précise quant à la liaison à établir à terme avec le secteur 2AUe au nord telle que prévue par l'orientation d'aménagement programmée (OAP) du plan local d'urbanisme (figure 7 - page 42). La faisabilité technique d'une accroche d'une telle voie de liaison semble garantie par le dimensionnement conséquent de ce giratoire et l'étude d'impact réaffirme ce principe page 147. Cependant la préservation de la faisabilité du barreau routier en tant que tel, entre le giratoire et la zone 2AUe au nord, doit rester un point de vigilance pour le maître d'ouvrage tout au long du processus de commercialisation et de découpage des lots dans la mesure où il a pris le parti de ne pas retenir le scénario 1 (cf page 208) qui prévoyait une réserve foncière dédiée à cette liaison.

Le dossier comporte une analyse de la consommation des zones d'activités existantes sur l'intercommunalité qui conclut à un taux de commercialisation général des zones de l'ordre de 60 %. Il argumente également le fait que Mortagne-sur-Sèvre, principale commune de l'intercommunalité soit positionnée aux carrefours d'axes routiers majeurs et de Cholet et joue un rôle de premier plan pour l'accueil des entreprises nécessitant de grandes parcelles, ce qui n'est pas le cas des autres zones proposées à l'échelle communautaire. L'étude justifie également le besoin de nouvelles surfaces compte tenu du fait que le Vendéopole lui aussi destiné plutôt à accueillir de grandes implantations, connaît déjà un taux de commercialisation de 72 % de ses espaces. Cette information n'est par ailleurs pas cohérente avec le taux de 65 % indiqué au résumé non technique en page 12. Sans autre forme de démonstration, il est précisé que les zones d'activités économiques situées sur la commune de Mortagne ne sont pas concurrentes de celles des autres communes et inversement.

La réflexion d'aménagement qui envisage la mixité des lots artisanaux (plus petits) et industriels (plus grands) sur la zone est intéressante, toutefois la taille des lots envisagés reste considérable. Dans un souci de rationalisation des espaces et de complémentarité des zones communautaires, le dossier n'argumente pas le choix de consacrer au sein de cette extension Maunit 2, des lots de 1000 à 2 500 m<sup>2</sup> pour une surface globale d'un peu plus de 2 hectares, destinés à de l'activité artisanale et pour lesquels les chiffres du tableau de la page 36 montrent qu'une offre existe déjà sur les autres communes. Si le dossier indique par ailleurs que cette offre de parcelles plus petites pourrait également permettre de répondre aux conséquences de la restructuration urbaine du Chaintreau, il n'apporte pas d'éléments chiffrés ni d'échéancier concernant les activités de ce secteur appelées à quitter leur implantation d'origine.

Le Schéma de cohérence territoriale (SCOT) du pays du bocage vendéen est en cours d'élaboration. Son projet d'aménagement et de développement durables (PADD), approuvé le 4 février 2014, encourage la mutualisation des espaces communs entre les entreprises (parking, services aux entreprises et aux personnels, locaux de travail). Cette disposition est reprise à l'article IAUe12 du PLU concernant les espaces de stationnement. Sur ce point, un effort est attendu notamment pour le stationnement, alors que celui-ci est prévu directement sur les lots.

Bien que le dossier comporte de nombreux arguments en faveur du développement économique sur le territoire de la commune de Mortagne-sur-Sèvre, il est constaté un dimensionnement global important des zones d'activités économiques sur la commune. Au cours de son élaboration, le dossier de PLU avait fait l'objet de remarques en ce sens lors de son examen en commission départementale de consommation des espaces agricoles (séance de la CDCEA du 2 septembre 2013). Il était attendu par la commission des justificatifs concernant l'ouverture des surfaces

prévues pour les activités économiques au travers d'une approche intercommunale. Le présent dossier répond en partie à ces attentes.

### *Assainissement*

Le dossier rappelle les éléments de principe de conception du projet tel que définis et autorisés pour la première tranche réalisée en 2001 et qui ont fait l'objet d'un arrêté préfectoral complémentaire n°12-DTM—SERN-93 pour cette seconde tranche Maunit 2.

En matière de gestion des eaux usées, les effluents collectés par le réseau à mettre en place, lui-même raccordé au réseau d'assainissement eaux usées réalisé en 2001, rejoindront la station d'épuration communale. Malgré les incertitudes inhérentes aux types d'activités non encore connues qui pourraient occuper la zone d'activité, le dossier propose une approche de quantification de ces effluents sur une base d'un ratio de 15 équivalents habitants par hectare de zone d'activité. Ceci pour démontrer le caractère compatible des flux de pollution générés par l'extension avec les capacités résiduelles de l'outil épuratoire. Cette approche peut être considérée comme acceptable. Cependant, pour être davantage étayée, elle aurait gagné à être comparée à ce qui peut être constaté dans ce domaine sur la première tranche, ainsi que sur les autres zones d'activité de la commune et de la communauté de commune.

En matière de gestion des eaux pluviales, le bassin réalisé au sein de la première tranche a été dimensionné en tenant compte de cette seconde phase de commercialisation de foncier. Les éléments de définition plus précis de cette seconde tranche désormais connus permettent de confirmer que le dimensionnement initial est apte à recueillir l'ensemble des eaux pluviales pour les événements d'occurrence décennale.

Les dispositifs envisagés en matière de collecte, de confinement, de décantation des pollutions chroniques ou accidentelles, ainsi que les modalités d'entretien et d'interventions sur les ouvrages, ne soulèvent pas d'observation particulière et paraissent garantir des niveaux de rejet acceptables pour le milieu naturel.

### *Eau - Milieux naturels*

Le périmètre du permis d'aménager n'est concerné par aucun inventaire ou mesure de protection au titre de l'environnement. L'évaluation des incidences Natura 2000 est conforme et conclut de façon justifiée à l'absence d'incidence, au vu des distances du projet par rapport aux sites Natura 2000 « Vallée de l'Argenton » (SIC n°FR5400439) à 30 km et « Marais de Goulaine » (SIC n°FR5212001) à 37 km.

Bien que n'ayant pas porté sur un cycle biologique d'une année complète, les investigations faune flore menées aux périodes propices ont permis d'établir un état des lieux représentatif de la sensibilité des milieux.

L'étude d'impact dresse une cartographie des habitats naturels en présence et en indique le niveau d'enjeu associé.

Le dossier met clairement en évidence l'impact du projet sur une partie de la zone humide située en partie centrale de l'extension projetée. Le parti d'aménagement de la première tranche réalisée en 2001, pour laquelle la prise en compte de la préservation des zones humides n'était pas aussi prégnante, conditionne en partie le plan de composition de cette seconde tranche dont le tracé de la voirie principale de desserte passe sur une zone humide identifiée par la commune en 2010 dans le cadre de l'inventaire du SAGE de la Sèvre nantaise. Par voie de conséquence, pour les secteurs de zone humide directement impactés (1,26 hectares), le maître d'ouvrage indique avoir été amené à revoir son plan d'aménagement interne pour minimiser cet impact et y intégrer les surfaces de compensation.

Cependant, la présentation des différents scénarii proposés au dossier page 209 de l'étude d'impact montre que visiblement une solution de moindre impact a été étudiée (cf scénario 3) mais qu'elle n'a pas été retenue au motif qu'elle créait des parcelles trop profondes. Ainsi, à la lecture du dossier, sans disposer d'autres éléments, il apparaît que la logique d'optimisation économique du foncier a prévalu au regard de toute autre considération. Ce choix mérite une justification plus étayée reposant sur une analyse avantages/inconvénients et coûts/bénéfices mettant en balance les enjeux environnementaux et économiques pour apprécier au final la nécessité d'impacter un secteur humide et d'être obligé par ailleurs de le compenser. Cette remarque de solution alternative de moindre impact rejoint en cela la question de l'évaluation précise du besoin à l'échelle communautaire au regard de ce qui a été écrit précédemment au sujet du parti d'aménagement et de la consommation d'espace.

Le chapitre 9.2.3.1 explique quelles sont les modalités retenues pour la restauration de la zone humide. Toutefois, le dossier est insuffisamment précis en ce qui concerne les conditions d'alimentation de la zone humide maintenue et restaurée suite à l'aménagement de la zone d'activité. Ainsi, il aurait dû indiquer comparativement aux surfaces de bassin versant naturel appelées à disparaître, comment la pérennité du secteur humide sauvegardé et à étendre en compensation est assurée au final. Ceci, compte tenu des modalités de gestion des eaux pluviales retenues pour la voirie et les parcelles à commercialiser, puisque les eaux pluviales collectées seront dirigées vers le bassin dimensionné et réalisé lors de la première tranche. Ces éléments d'analyses sont primordiaux pour garantir les chances de réussite des mesures de compensations proposées.

Quand bien même une autorisation loi sur l'eau serait accordée, l'étude d'impact doit être autoportante et le cas échéant rappeler les informations nécessaires à la compréhension complète du dossier dès lors qu'il fait l'objet d'une procédure disjointe.

Concernant les espèces animales dépendantes du complexe milieux humides / fossés / haies bocagères, le dossier a bien identifié au regard de leur valeur patrimoniale, de leur rareté, voire de leur statut de protection, quels étaient les impacts, perturbations potentielles et enjeux de préservation. Aussi, la conservation des mares constituant des habitats de reproduction d'amphibiens, le maintien de la quasi-totalité des haies, le renforcement des haies existantes périphériques au site, la création de 700m de haies, le maintien de bandes enherbées de long de ces haies sont des mesures favorables aux espèces inféodées à ces milieux. Compte tenu des dispositions envisagées, les impacts les plus marquants sur certaines espèces sont qualifiés de négligeables. Les quelques arrachages et interventions sur les milieux naturels directement touchés par les travaux devront intervenir en dehors des périodes sensibles pour leur reproduction. La surface de zone humide recréée viendra compenser la perte d'habitat favorable pour le repos, la reproduction et l'alimentation des espèces. Toutefois, comme indiqué précédemment, ces dispositions ne sont valables que si les conditions de bonne alimentation hydraulique de ce secteur humide sont réunies de manière pérenne.

### ***Déplacements / Transports***

Concernant les conditions de dessertes de la zone d'activité actuelle, le dossier présente une évaluation du niveau de trafic généré par l'implantation d'activités sur le secteur d'extension Maunit 2. Cette évaluation est établie sur la base des comptages routiers réalisés en entrée du parc actuel qui permettent d'établir un ratio véhicules par hectare de zone d'activité. Si pour cette extension Maunit 2, la démarche tend à indiquer que le réseau viaire sera en capacité d'absorber le surcroît de trafic, toutefois il s'inscrit dans une hypothèse majorante puisqu'il n'intègre pas de possibles effets minorants qui pourraient émaner d'éventuels gains engendrés par la mutualisation d'équipements et un accroissement des modes alternatifs à la voiture pour les déplacements domicile-travail non envisagés à ce jour.

Les déplacements quotidiens en voiture constituent un des premiers émetteurs de gaz à effet de serre et de polluants atmosphériques. Au regard des enjeux énergie/climat, dans un objectif d'une réduction des émissions des gaz à effet de serre, il est à déplorer que le maître d'ouvrage ne se soit pas inscrit dans une démarche volontariste pour infléchir un mode de développement encore trop exclusivement consacré à la voiture.

Le contexte et la taille de la commune de Mortagne-sur-Sèvre ne sont sans doute pas propices au déploiement important de moyens de transports collectifs alternatifs ; cependant le dossier dresse le constat d'une faible fréquence des bus et de l'absence d'arrêt de desserte des transports en commun sur la zone d'activité, sans pour autant à ce stade envisager la moindre initiative visant à créer les conditions favorables à la mise en place de solutions visant à améliorer la situation. Au contraire, il continue de privilégier du stationnement automobile sur chaque parcelle sans envisager d'équipements collectifs mutualisés, arrêts de bus, parking vélos etc...

### ***Résumé non technique***

Le résumé non technique est complet et clair, il reprend de manière synthétique chacun des chapitres de l'étude d'impact.

### ***Analyse des méthodes***

Concernant l'état initial du patrimoine biologique, le dossier indique que la pression d'observation limitée à 3 campagnes ne permet pas de conclure à l'absence de serpent ou orvet. Pour autant, les mesures envisagées de préservation des habitats potentiellement favorables apparaissent adaptées.

Le dossier expose clairement les incertitudes et le caractère délicat de présenter une évaluation des flux de pollutions et nuisances qui sont corrélés à la nature des entreprises qui viendront s'implanter. C'est notamment le cas pour les effluents eaux usées, pour le niveau de trafic induit et les conséquences qui en découlent relatives au bruit, à la pollution de l'air...

Le suivi environnemental tel que proposé par le maître d'ouvrage pour la phase travaux et dans le temps paraît pertinent. En revanche, plutôt que d'indiquer un suivi tous les 3 ans sur une période de dix ans, il conviendrait de privilégier un suivi qui s'échelonne jusqu'à 3 ans après la dernière étape de commercialisation de cette zone. Ceci pour palier à un éventuel remplissage plus tardif et ainsi pouvoir constater pleinement l'efficacité des mesures de compensation mises en œuvre.

## **5 – Conclusion**

### **Quant à la qualité de l'étude d'impact**

L'étude d'impact s'est attachée à traiter l'ensemble des items concernés par cette typologie de projet compte tenu de sa taille, de l'environnement humain, naturel et paysager dans lequel il s'inscrit et des effets qu'il peut produire.

Au regard de la nécessité d'une gestion économe de l'espace, des éléments de justification et des efforts supplémentaires sont attendus compte tenu des surfaces en présence, mais aussi des disponibilités foncières à l'échelle du territoire pour les activités plus modestes ne nécessitant pas de grandes parcelles et de la nécessité d'engager une démarche de mutualisation d'un certain nombre d'équipements au sein de la zone.

Les thèmes ayant trait à la gestion de l'eau et aux milieux naturels, à l'eau sont plutôt bien abordés même si pour certains aspects, des explications ou des compléments sont attendus en termes de justifications des choix opérés.

## **Quant à la prise en compte de l'environnement par le projet**

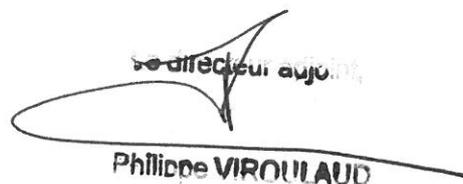
Les enjeux environnementaux présents sur le site et à sa périphérie immédiate (zones humides, mares, haies, arbres) ont fortement contribué à la définition du plan de composition proposé à travers notamment la décision de préserver un espace naturel voué à la restauration d'une zone humide.

La problématique de la gestion de l'eau a été correctement appréhendée en ce qui concerne la question des eaux usées. Les ouvrages de collecte et de rétention des eaux pluviales paraissent pouvoir garantir la préservation de la qualité des milieux.

Au regard de la préservation des milieux humides et des espèces inféodées, le scénario d'aménagement retenu n'apparaît pas complètement convaincant tant il ressort à la lecture du dossier que toutes les marges de manœuvre n'ont pas été mises à profit pour éviter certains impacts. L'étude du dossier laisse à l'autorité environnementale le sentiment que, pour le maître d'ouvrage, les espaces de zones humides directement impactés pouvaient l'être au regard de la faiblesse de leur fonctionnalité biologique mais en négligeant le rôle que ces espaces entretiennent avec des secteurs humides plus intéressants. La recherche d'alternative doit être examinée quand bien même les fonctionnalités des zones humides seraient faibles ou dégradées. Dans le cas présent, il aurait sans doute été plus intéressant d'envisager au maximum la préservation des espaces actuels que d'envisager sur d'autres espaces la mise en œuvre de mesures de création de zone humide qui restent, par ailleurs, elles aussi tributaires de conditions d'alimentation hydraulique satisfaisantes.

Ainsi la séquence éviter / réduire / compenser n'a pas été pleinement respectée tant il apparaît que des alternatives de tracé de voirie interne, de répartition d'espaces à vocation artisanale de 2 hectares sur d'autres espaces communautaires dédiés à cette vocation et disponibles étaient de nature à éviter plus encore la pression sur ce secteur sensible.

Aussi, tous les efforts consacrés à la préservation et à la reconstitution de milieux humides méritent d'être évalués sur le long terme pour le cas échéant apporter les mesures correctrices qui s'imposeraient, notamment si l'alimentation en eau de ces milieux s'avérait insuffisante. Par conséquent, les propositions de suivi en phase travaux et dans le temps proposées au dossier devront être effectivement contractualisées avec une association ou un organisme disposant de l'expertise nécessaire, et mises en œuvre pour le cas échéant en tirer les enseignements nécessaires, notamment dans le cadre d'une étape ultérieure d'extension à plus long terme du secteur 2AUE situé au nord du présent projet.

  
le directeur adjoint  
**Philippe VIROULAUD**

