



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 05 JAN. 2016

AVIS DE L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE
sur le projet de création de la ZAC multisites
de Saint-Hilaire-de-Loulay
(Département de la Vendée)

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 du projet de création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) et sur la prise en compte de l'environnement par ce projet de ZAC.

Le dossier de création d'une ZAC a pour objet de définir les grandes lignes du projet en fonction des enjeux en présence. Le projet peut si besoin être affiné lors d'une phase opérationnelle ultérieure, dite phase de réalisation, au cours de laquelle l'étude d'impact est alors "*complétée en tant que de besoin, notamment en ce qui concerne les éléments qui ne pouvaient être connus au moment de la constitution du dossier de création*", conformément à l'article R 311-7 du code de l'urbanisme.

1 - Présentation du projet

La commune de Saint-Hilaire-de-Loulay, proche de Montaigu et à moins de 30 minutes en voiture de Nantes, connaît une croissance démographique régulière avec une progression moyenne de sa population de 1,1 % par an de 2007 à 2012. Une baisse du rythme de développement due au manque de terrains constructibles avait été constatée au cours des années 1990. La reprise démographique observée ces dernières années a été le fait des dernières opérations immobilières. Dans ce contexte, la ville est confrontée à une double problématique : perte d'attractivité commerciale et urbaine du centre bourg avec un vieillissement de sa population résidente, création de lotissements périphériques peu connectés au centre bourg et dont les usages commerciaux et culturels se portent davantage vers Montaigu et Nantes que vers la commune.

La commune de Saint-Hilaire-de-Loulay souhaite donc infléchir cette évolution et retrouver une attractivité en phase avec un contexte urbain et paysager favorable pour répondre à une demande croissante, conséquence du dynamisme démographique du secteur de Montaigu, non couvert à ce jour par un schéma de cohérence territoriale (SCoT) approuvé.

Le dossier concerne la création d'une ZAC de 5,4 hectares à vocation principale d'habitat, composée de trois ensembles, dont l'urbanisation est envisagée sur une période de 10 à 15 ans, avec pour objectifs de poursuivre et d'équilibrer l'urbanisation du bourg, permettre une densification du bâti en centre bourg, étoffer l'offre de logements selon une typologie variée favorisant la mixité urbaine et sociale, compléter les équipements publics pour répondre à l'arrivée de nouveaux habitants, permettre l'accueil de commerces et de services de proximité et d'activités compatibles avec le voisinage résidentiel, redynamiser l'image de la commune à travers la requalification d'espaces publics majeurs et le traitement des entrées de ville depuis la RD 137 et inscrire et valoriser la vallée du Loulay dans le maillage des liaisons douces à l'échelle du centre bourg.

Sont ainsi prévus :

- sur le secteur Centre (regroupant plusieurs petits sites aux abords de l'église, à l'est de la RN 137) : 80 logements sur 1,3 ha avec répartition du potentiel de construction entre logements individuels (21 % de surface de plancher), logements intermédiaires (16 % de surface de plancher), logements collectifs (63 % de surface de plancher) et 540 m² de surface de plancher dédiées aux commerces et services,

- sur le secteur Vallée du Loulay (au cœur de la commune) : 100 logements sur 1,3 ha avec des logements individuels (11 % de surface de plancher), intermédiaires (36 % de surface de plancher) et collectifs (53 % de surface de plancher),

- sur le secteur Espérance (à l'entrée sud de la commune) : 90 logements sur 2,8 ha avec des logements individuels (49 % de surface de plancher), intermédiaires (39 % de surface de plancher), collectifs (12 % de surface de plancher) et 1000 m² de surface de plancher dédiée aux activités tertiaires.

Le projet s'oriente ainsi vers une densification du bâti en centre bourg, un comblement des dents creuses et des espaces restés libres, un renouvellement urbain harmonieux avec les secteurs urbanisés proches, en facilitant la mutabilité des parcelles et leur changement de destination, à travers notamment la démolition d'habitations et la relocalisation de certaines activités (garage, station-service, atelier bois), tout en minimisant l'impact du développement sur les terres agricoles.

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 essentiellement la gestion économe de l'espace et l'insertion de la ZAC vis-à-vis des secteurs habités (fonctionnement urbain, protection du voisinage et du cadre de vie) ainsi que dans son environnement naturel (maîtrise des eaux de ruissellement, préservation voire restauration des continuités écologiques de la vallée du Loulay).

3 - Qualité du dossier

Le contenu du dossier est dans l'ensemble clair et adapté aux enjeux. Le précédent projet de ZAC de 12 hectares étudié en 2010 et les raisons de son abandon (meilleure connaissance des zones humides, construction d'un groupe scolaire notamment) au profit de ce nouveau projet de taille plus réduite sont rappelés. Les choix réalisés et les méthodes employées sont clairement expliqués.

Le dossier comporte quelques faiblesses identifiées au sein des remarques thématiques en partie 4 du présent avis.

Sur les plans, une meilleure identification des constructions et activités à démolir, à conserver ou à relocaliser aurait été utile à l'information du public.

Quelques éléments mériteraient également d'être actualisés ou précisés, tels que le schéma régional des continuités écologiques désormais approuvé et le coût de suivi si la reproduction de la chouette chevêche est avérée.

Sur la forme, on regrette la fourniture d'une étude d'impact au format A4 pour la consultation de l'autorité environnementale, entraînant une taille réduite de la police et des illustrations. Il est ainsi recommandé à la commune de produire l'étude au format A3 en phase de concertation, afin d'en faciliter l'appropriation par le public.

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

Intégration de la ZAC, gestion économe de l'espace

Le projet de ZAC a pour objectif principal la restructuration et le confortement du bourg en limitant l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones.

En cohérence avec la charte des éco-quartiers signée par la commune en janvier 2014, le projet de ZAC prévoit des formes urbaines diversifiées, comprenant de l'habitat collectif et de l'habitat individuel plus ou moins dense, ainsi que des espaces verts de nature à permettre une intégration cohérente de cette opération vis-à-vis du bourg existant, également appréhendée en matière d'organisation des circulations et des stationnements.

Le projet de ZAC s'étend sur une superficie totale de 5,4 ha et prévoit la création de 270 logements (soit l'apport de 650 à 675 habitants), avec une densité de 50 logements/ha sur les surfaces aménageables et des hauteurs pouvant atteindre R+2+attique, en cohérence avec les dispositions actuelles du plan local d'urbanisme (PLU). L'emprise de la ZAC est actuellement zonée, sur les secteurs Centre et Vallée du Loulay en UA, UB, UC et Nd (correspond à la coulée verte du Loulay dans la traversée du bourg) et sur le secteur de l'Espérance en UE et 2AUx (anciens poulaillers). L'essentiel des terrains couvrant le périmètre, hormis le secteur 2AUx prévu en zone d'urbanisation future depuis 2005, sont donc déjà ouverts à l'urbanisation.

Milieux naturels et paysage

Le projet est situé en dehors des zonages d'inventaire et de protection du patrimoine naturel et concerné en partie par les abords de l'église inscrite à l'inventaire des monuments historiques.

L'état initial montre un intérêt modéré des milieux, résidant principalement dans la prise en compte des continuités écologiques et des aménités, liées à la vallée du Loulay et aux habitats naturels associés, assurant un lien fonctionnel pour la faune (milieux prairiaux, boisements, alignements d'arbres et zones humides notamment), avec un enjeu de maîtrise des ruissellements d'eaux pluviales.

La position des sites, tous trois situés dans l'enveloppe urbaine, se prête à un aménagement respectueux du paysage et du fonctionnement de la commune. Le projet de ZAC vise aussi à qualifier l'image d'entrée de ville, en retraitant la RD 137 au niveau du site de l'Espérance.

Le schéma d'aménagement de la ZAC s'attache à prendre en compte et à valoriser les enjeux identifiés : le projet a été revu de façon à ne pas impacter les zones humides et l'aménagement conduira à une amélioration des fonctionnalités écologiques du vallon du Loulay (réouverture du ruisseau, programme paysager...). La vigilance sur le devenir des espèces protégées inventoriées devra être maintenue en phase de réalisation de la ZAC.

Il aurait toutefois été utile d'apporter davantage d'informations sur le statut foncier de la vallée du Loulay, pour les secteurs non inclus dans le périmètre de la ZAC mais participant à la cohérence globale du projet à travers leur mise en valeur et leur gestion.

Energie et déplacements :

Même si l'on peut regretter l'absence de SCoT opposable et d'éléments au dossier permettant d'appréhender la ZAC dans un contexte plus large d'aménagement du territoire et de maîtrise des déplacements, pendulaires notamment, celle-ci semble complémentaire en termes d'objectifs avec les autres projets connus tels que l'aménagement du pôle tertiaire du quartier de la gare et celui du parc d'activités des marches de Bretagne, incluant la poursuite du développement économique et de services, notamment d'enseignement.

Une étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables de la zone est jointe, conformément à la réglementation. Toutefois, l'étude d'impact n'explicite pas clairement, à ce stade, les choix opérés par la municipalité en la matière.

En termes d'accessibilité et d'échanges, le projet permettra logiquement de rendre le centre bourg aux piétons et de développer un maillage de liaisons douces comme moyen d'accroche des zones pavillonnaires périphériques, le développement d'espaces publics de qualité et accessibles à tous, de gérer le stationnement en périphérie du centre-bourg, de pacifier la RD 137, desserte principale Nord/Sud de la commune en intégrant les modes doux (liaisons douces, pistes cyclables) et en sécurisant ses traversées (traitement en plateau devant l'école et au carrefour commercial avec une zone 30 km/h).

Assainissement et rejets :

Les indications figurant au dossier quant à la capacité de la (ou des) station(s) d'épuration divergent selon les passages et font état tantôt d'une capacité suffisante, tantôt d'une saturation.

L'aptitude des équipements à absorber les effluents constitue une condition nécessaire à la réalisation d'une opération telle que la ZAC, dont les effluents se cumuleront avec les eaux usées déjà produites par l'agglomération et avec celles qui vont émaner des nouvelles implantations artisanales ou industrielles du parc d'activité des marches de Bretagne. Si elle est déjà saturée, la station risque d'être totalement débordée. Il est donc demandé à la commune de préciser plus clairement la situation de la station d'épuration et des réseaux et de justifier des mesures de renforcement déjà à l'étude ou à prévoir et leur calendrier de mise en œuvre. Les indications à fournir devront, le cas échéant, démontrer la faisabilité technique et financière d'un nouvel équipement.

En matière pluviale, l'étude d'impact mentionne la création d'un réseau d'eaux pluviales pourvu de dispositifs de régulation de débit, ce qui est cohérent.

Risques et nuisances

Le projet est situé en dehors des zones d'aléas connues en matière de risques naturels et technologiques.

A noter toutefois que, dans le secteur de l'Espérance, des logements à dominante individuelle et intermédiaire vont jouxter une zone d'activités. Le dossier mentionne que la principale entreprise de la zone ne génère pas de nuisances incompatibles avec le voisinage. Toutefois, cette entreprise n'est plus implantée sur la commune et le dossier ne renseigne pas sur les autres activités présentes dans la zone d'activités. Par exemple, une société de mécanique de précision, la MGPL, est située à proximité du projet. Le dossier devrait analyser si cette activité risque d'engendrer des nuisances sonores pour le voisinage (travail des métaux, déchargement et chargement de camions de 7 à 18 heures, présence d'un moteur compresseur à l'extérieur du bâtiment).

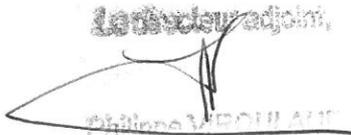
Si un risque de nuisances est avéré, des mesures devront être mises en œuvre au niveau de l'aménagement de la zone.

Sur la forme, les références réglementaires seraient à actualiser, les textes sur le bruit de voisinage de 1995 auxquels il est fait référence en page 152 ayant été abrogés. Par exemple, le décret n° 95-408 a été remplacé par un nouveau décret en 2006 puis codifié aux articles R.1334-30 à 37 et R.1337-6 à 10-6 du code de la santé publique.

5 – Conclusion

Sous réserve des ajustements demandés ci-dessus, notamment en termes d'assainissement et de maîtrise des nuisances, les principes d'aménagement de la ZAC, qui promeuvent le renouvellement urbain tout en valorisant les espaces naturels existants, apparaissent cohérents avec la prise en compte des enjeux environnementaux détectés.

Pour le Préfet de la région Pays de la Loire,
et par délégation,
La Directrice régionale de l'environnement,
de l'aménagement et du logement,

Le Directeur adjoint,

Philippe M. BOUTIER

