



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 25 AVR. 2013

**AVIS DE L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE  
sur le projet de création de la ZAC de la Romazière  
sur les communes de Challans et de la Garnache  
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**

Le dossier concerne la création d'une ZAC d'une surface d'environ 35 hectares en entrée de ville, à cheval sur les communes de Challans et de la Garnache. La ZAC est projetée à l'extérieur du contournement nord de Challans, de part et d'autre de la RD 32.

La ZAC accueillerait, en deux tranches dont le phasage conditionné par l'émergence des besoins n'est pas déterminé à ce jour, des équipements (une nouvelle piscine, un relais inter-communal d'assistantes maternelles et éventuellement un pôle culturel totalisant 8700 à 10200 m<sup>2</sup> de surface de plancher), des activités commerciales (entre 20000 et 53625 m<sup>2</sup> de plancher selon les pages) et de loisirs (incluant un cinéma mais aussi un hôtel et des restaurants à hauteur de 5200 m<sup>2</sup>). L'aménagement de la ZAC nécessiterait la création de nouveaux accès routiers et d'un pont pour le franchissement de la RD 32.

### **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, l'accessibilité et la diversité des modes de déplacements, l'insertion de la ZAC dans l'environnement naturel et le paysage.

### 3 - Qualité du dossier

Le dossier ne tient pas compte de la réforme des études d'impact issue du décret n°2011-2019 du 29 décembre 2011, qui a redéfini le contenu des études d'impact, désormais régi par les dispositions de l'article R 122-5 du code de l'environnement.

Si la présentation d'un périmètre d'étude élargi est intéressante en ce qu'elle permet de mieux cerner les liens fonctionnels de la ZAC avec ses alentours, le dossier est néanmoins inégal dans sa façon de traiter les enjeux en présence et aurait été considéré insuffisamment renseigné sur différents points, même en l'absence de cette réforme :

- l'indication au dossier d'un "plancher commercial ayant d'ores et déjà augmenté de 27% entre 2010 et 2012, de développements récents des différents pôles commerciaux de Challans répondant largement aux manques qui existaient précédemment dans l'offre challandaise et rendant les potentiels de développement commerciaux actuels très faibles" (page 84) interroge quant à l'effectivité du besoin. Il en est de même pour l'indication (page 122) selon laquelle le pont traversant la RD 32 envisagé n'est pas indispensable au fonctionnement viaire de la ZAC.
- les différents partis d'aménagement étudiés avant d'aboutir au choix du site auraient mérité d'être décrits et les raisons du choix argumentées,
- il aurait été utile de mentionner les réserves sous lesquelles le bureau syndical du SCOT a donné son accord à l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU au titre de l'article L 122-2 du code de l'urbanisme,
- certains impacts auraient dû être analysés de façon moins sommaire (notamment la question des déplacements et du stationnement),
- plusieurs renvois vers des procédures ou des décisions ultérieures auraient mérité d'être traités dès à présent pour s'assurer de la faisabilité technique et financière des aménagements projetés (c'est le cas par exemple de la prise de contact à réaliser avec réseau Ferré de France du fait de la proximité du futur accès Est avec un passage à niveau, la définition des compensations dans le domaine de l'eau, les choix énergétiques, les modalités d'une gestion économe de l'espace).
- de façon à pouvoir estimer plus efficacement le coût des mesures d'évitement, de réduction et de compensation, le dossier aurait dû individualiser l'enveloppe des mesures initiales par postes et celle des mesures d'entretien, en précisant leur périodicité (coût annuel, quinquennal...).
- concernant l'explication des méthodes d'inventaires mises en œuvre, le dossier aurait dû indiquer clairement les dates, durées, méthodes et conditions de prospection et analyser dans quelle mesure les inventaires réalisés ont permis ou non une recherche exhaustive des espèces faunistiques et floristiques d'intérêt patrimonial et/ou protégées fréquentant le site, au regard des spécificités de leurs modes de vie et cycles biologiques respectifs. On note par exemple que ni les insectes ni les chiroptères ne semblent avoir été recherchés.

Sur la forme, la restitution des cartes à l'échelle A5 (demi-page) plutôt qu'à l'échelle A4 les rend difficilement lisibles et certains éléments de la carte 13 ne sont pas différenciables parce que légendés de façon trop similaire.

Les autres éléments appelant des observations de l'autorité environnementale sont intégrés à l'approche thématique développée au point 4 du présent avis.

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

##### Localisation de la ZAC, gestion économe de l'espace

Le choix d'implanter ce projet de ZAC au-delà de la limite du contournement de la commune centre du pays de Challans laisse augurer d'une poursuite de l'étalement urbain en direction du nord alors que l'impossibilité de rester dans les limites du contournement n'est pas justifiée au dossier. Ce dernier se limite à rappeler les différents scénarios d'aménagement sur place étudiés mais ne démontre en quoi ce site s'est imposé – à l'échelle de la commune et de l'intercommunalité - comme le plus adapté au regard de sites alternatifs. Le dossier est également peu renseigné sur la future zone de chalandise et sur les déplacements induits.

La surface de la ZAC apparaît importante au regard de la surface bâtie projetée. Le schéma de principe d'aménagement de la ZAC est peu détaillé et le dossier reste évasif sur les mesures constructives envisagées pour optimiser pleinement l'espace consommé, qu'il remet à plus tard alors qu'il devrait s'agir d'un point majeur en termes de conception de la ZAC (bâtiments contigus ? immeubles regroupant diverses entreprises ? stationnements souterrains mutualisés ? importance numérique ?). Le devenir des emprises libérées par le transfert du cinéma et de la piscine pré-existants dans la commune n'est pas non plus précisé.

##### Sobriété énergétique

Le recours aux ZAC donne l'opportunité aux collectivités de prévoir, à une échelle adaptée, un ensemble de dispositions de nature à minimiser l'impact énergétique lié à un futur quartier. La question de la dépense énergétique et du bouquet énergétique utilisé pour un projet de cette ampleur constitue un point important en termes de prise en compte de l'environnement et de coût pour la collectivité.

*Une " étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables de la zone, en particulier sur l'opportunité de la création ou du raccordement à un réseau de chaleur ou de froid ayant recours aux énergies renouvelables et de récupération" telle que prévue à l'article L 128-4 du code de l'urbanisme est annexée au dossier. Cependant, l'étude d'impact de la ZAC ne se prononce pas sur la solution retenue par la communauté de communes et n'évalue donc pas les impacts directs et indirects liés au choix envisagé (par exemple, les impacts liés à la mise en place d'un réseau de chaleur ou d'une structure de méthanisation).*

Les modalités retenues et l'analyse d'impacts mériteraient ainsi d'être développées et le poids relatif du critère énergétique dans la recherche d'un scénario de moindre impact gagnerait à ressortir dans l'étude d'impact. Les engagements du maître d'ouvrage devront en tout état de cause être précisés aux stades d'avancement ultérieurs de l'étude (dossier de réalisation).

Concernant les transports, le dossier ne se prononce pas sur la répartition modale escomptée. La seule mention d'un arrêt de bus à 100 mètres du site d'étude, sans engagement ferme de la collectivité à étendre la desserte, apparaît insuffisante, sachant que la surface importante du site peut sensiblement allonger la distance pour certains usagers et ainsi être un frein à l'usage des transports collectifs. De même, l'absence de service de transports en commun à l'échelle de l'intercommunalité, couplée à la fréquence très réduite du réseau de transports en commun Chall'en bus (3 demi-journées par semaine) interroge sur sa capacité à constituer une véritable alternative à la voiture individuelle, pour les différents types de déplacements (domicile-travail, loisirs, achats), non analysés au dossier qui se limite à des indications générales en termes de trafic.

## Prévention des nuisances sonores

La seule habitation présente sur le secteur est située dans la ZAC étudiée. L'étude estime que le projet générera peu de nuisances et que son impact sur la santé humaine sera très faible. Partant de ce constat, le dossier ne mentionne aucun élément de protection de la future habitation envers les futures constructions, alors que certains équipements publics (centre culturel, centre aquatique) et certaines activités peuvent engendrer des nuisances envers le voisinage. Le schéma de principe d'aménagement de la zone permet de constater que l'habitation ne sera pas entourée d'activités mais d'équipements publics et l'étude d'impact signale dans le chapitre sur « l'analyse des méthodes utilisées et des difficultés rencontrées » que le projet porte sur une esquisse d'aménagement qui ne permet pas d'évaluer les impacts de façon précise.

En conséquence, l'aménagement de la ZAC impliquerait qu'une attention particulière soit apportée, afin par exemple que les équipements publics pouvant engendrer des nuisances ne soient pas situés à proximité de l'habitation existante. Par ailleurs, afin d'éviter tout risque de nuisances, la structure multi-accueil ne devrait pas être réalisée à proximité d'un secteur réservé aux activités.

## Milieux naturels et paysage

L'état initial montre, concernant les milieux naturels, un intérêt modéré mais avéré du site d'implantation du projet, lié à une diversité d'habitats assurant un lien fonctionnel pour la faune patrimoniale, en dépit d'une richesse floristique appauvrie par les pratiques et le manque d'entretien.

La position du site lui confère également une sensibilité paysagère moyenne (vues dégagées, perceptions depuis les axes routiers).

Le dossier exprime l'intention de tenir compte des enjeux identifiés, et d'en compenser les atteintes éventuelles, mais la traduction de cet objectif ne ressort pas de façon probante des documents fournis.

L'analyse fait ainsi état des enjeux liés à la préservation des haies bocagères. Toutefois, aucun tableau ni schéma ne met clairement en perspective les arbres et haies détruits au regard de ceux qui seront conservés, ce qui serait indispensable pour apprécier dans quelle mesure le schéma d'aménagement de la ZAC s'efforce réellement d'intégrer l'urbanisation au sein du paysage existant ou, lorsque cela n'a pas été possible, pour apprécier si les mesures compensatoires correspondent aux éléments supprimés.

De même, la définition d'un corridor écologique pour permettre aux « animaux » de continuer de circuler sur le site peut être intéressante mais mériterait d'être précisée par un rappel des espèces concernées et des caractéristiques attendues du corridor pour qu'il remplisse les fonctionnalités escomptées.

On regrette également que la nature et la localisation des « mesures compensatoires à mettre en oeuvre pour préserver le bon fonctionnement des différents sièges d'exploitation » n'aient pas été déterminées à ce stade, ce qui aurait permis d'examiner l'articulation d'ensemble des mesures.

Le dossier indique que l'entretien des espaces verts du site sera réalisé de façon à réduire l'utilisation de produits phytosanitaires : des précisions ainsi qu'une réflexion sur les principes ayant trait à la conception même de ces espaces (qui peut impacter fortement les besoins en eau et produits phytosanitaires) auraient été utiles .

A noter enfin que le dossier devrait conclure expressément quant à la nécessité ou non d'une autorisation exceptionnelle de déplacement ou de destruction d'espèces protégées.

## Assainissement et milieux aquatiques

Il est bénéfique que le dossier expose le contexte réglementaire applicable au projet pour renseigner le lecteur sur l'articulation des procédures (étant toutefois précisé que le projet devra, en raison de sa superficie, faire l'objet d'une demande d'autorisation au titre de la loi et non d'une simple déclaration).

Le fait qu'un dossier soit appelé, dans une phase ultérieure, à faire l'objet d'une procédure d'autorisation au titre de la loi sur l'eau ne dispense pas pour autant l'étude d'impact de comporter des éléments d'appréciation suffisamment précis et étayés sur la thématique de l'eau et des milieux aquatiques pour permettre à l'autorité décisionnaire, au public et à l'autorité environnementale, d'évaluer les impacts du projet et de forger leur opinion dès le stade de la création de la ZAC, stade auquel le projet d'aménagement n'est pas encore figé.

Au cas présent, les éléments fournis au dossier sont insuffisants pour ce qui concerne les eaux pluviales et les zones humides. Le dossier aurait notamment dû démontrer la prise en compte des règlements supra-communaux (SDAGE et SAGE), l'opportunité, la faisabilité et la pérennité des mesures compensatoires esquissées.

On relève par exemple que les sondages pédologiques effectués ne sont pas localisés. Il aurait également été intéressant de joindre les inventaires de zones humides communaux réalisés selon la méthodologie du SAGE afin de mettre le projet en perspective dans un cadre spatial élargi. Même si le projet s'efforce de modérer l'atteinte aux zones humides présentes dans l'emprise et à proximité de la ZAC, on regrette que l'argumentaire apporté sur l'absence d'alternative (cf. orientation 8B2 du SDAGE Loire-Bretagne) porte exclusivement sur l'aménagement interne de la ZAC et non sur le principe même de sa localisation.

Par ailleurs, la présence de nappes sub-affleurantes sur une large partie du secteur est évoquée (p112) sans que les conséquences ne soient précisément appréciées (il est uniquement indiqué que des dispositions constructives devront être prises en conséquence).

Il convient également d'attirer l'attention de la collectivité, concernant le volet assainissement, sur l'interdiction de déverser des eaux de piscine dans le réseau de collecte des eaux usées, leur seule destination autorisée étant le réseau pluvial après neutralisation des adjuvants de désinfection.

## **5 – Conclusion**

Le dossier est insuffisamment renseigné pour mettre en évidence l'ensemble des impacts du projet et expliquer les choix opérés : il mériterait donc d'être complété et/ou mieux motivé sur différents points, concernant notamment la localisation de la ZAC, les modalités de gestion économe de l'espace et de recherche de sobriété énergétique, la prévention des nuisances sonores, l'assainissement et la préservation des milieux humides et aquatiques.

On regrette qu'en l'état, le projet s'apparente davantage à une zone commerciale classique qu'à un projet réunissant les conditions d'un développement durable du territoire.

Pour le préfet de la région Pays de la Loire  
et par délégation,  
la secrétaire générale  
pour les affaires régionales

  
Sandrine GODFROID

