



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

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

04 OCT. 2013

**AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE
sur l'étude d'impact du dossier de réalisation
de la ZAC "Maison Neuve" à GUERANDE (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) Maison Neuve sur la commune de Guérande, et sur la prise en compte de l'environnement dans le projet.

1 - Présentation du projet et de son contexte

Le projet consiste à créer, sous forme d'opération d'aménagement concerté, un nouveau quartier d'habitation sur une vaste emprise d'environ 31 ha au nord-ouest de l'agglomération.

Le programme comprend environ 650 logements, combinant différents statuts d'occupation (marchés libre, locatif et accession aidée) et typologies (individuels, individuels groupés et collectifs) ainsi que les équipements associés, notamment un groupe scolaire, un espace dit intergénérationnel (crèche et logements pour personnes âgées) et des équipements sportifs. S'ajoute ce que le dossier présente comme la possibilité d'accueillir des activités de commerce et de service.

L'étude d'impact, objet du présent avis, relève du dossier de réalisation de la ZAC, dont la création remonte à 2008. Elle intègre les compléments nés à la fois de l'évolution du projet et des nouveaux textes réglementaires depuis cette date. Elle est accompagnée de l'étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables de la zone (en application de l'article L.128-4 du code de l'urbanisme).

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

Situé en extension nord-ouest de la ville de Guérande, non directement concerné par les zonages d'inventaire ou de protection environnementale qui témoignent de la richesse du patrimoine naturel et paysager de la presqu'île guérandaise, le site présente néanmoins des enjeux floristiques et faunistiques propres non négligeables, dont la prise en compte doit guider la conception du projet. Par ailleurs, par son ampleur à l'échelle du territoire et son rôle dans le développement urbain de Guérande, ce nouveau quartier devra soigner son intégration en termes de formes urbaines, de paysage ou encore de déplacements, tout en répondant aux objectifs de diversification de l'offre d'habitat.

3 - Qualité de l'étude d'impact et prise en compte de l'environnement par le projet

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

Le dossier présente un inventaire faune / flore / habitats complet, sur la base de 9 périodes de prospection échelonnées de janvier à septembre 2012. Les habitats sont restitués selon la typologie Corine Biotope et les différents statuts de protection ou de patrimonialité de chaque espèce sont précisés. Le tout fait l'objet d'une synthèse à la fois textuelle et cartographique, complétée d'un tableau mettant en évidence les fonctions de chacun des habitats pour chaque groupe d'espèces en présence. On retiendra que si les habitats sont plutôt communs, à l'exception de la petite saussaie marécageuse autour de la mare au nord-est (prédominance de cultures et prairies mésophiles), se dessine un corridor fonctionnel en travers du site, associant milieux humides et haies, et abritant plusieurs espèces de reptiles et amphibiens protégés. Cette colonne vertébrale est complétée de quelques haies structurantes accueillant oiseaux, reptiles et insectes saproxylophages.

Le réseau hydrographique local fait l'objet d'une cartographie montrant que le site retenu est dépourvu de cours d'eau permanent. Il est néanmoins traversé par un fossé en partie busé, porteur d'écoulements non pérennes, alimentant de petites mares ou étangs pour rejoindre, à 6 km en aval, le marais du Mès. Le cheminement de ces eaux depuis le site Maison Neuve jusqu'au marais, s'il est décrit dans le texte, devrait être retracé sur la carte.

L'inventaire communal des zones humides a été complété d'une prospection spécifique conforme à la méthodologie prescrite par l'arrêté du 1er octobre 2009, à travers l'analyse de 32 points de sondage pédologique, dont le détail des résultats figure en annexe. C'est environ la moitié du périmètre (15 ha) qui est ainsi qualifiée de zone humide, notamment toute la portion nord-est. L'étude donne une appréciation de la valeur de ces zones humides au regard de leurs fonctions hydraulique, épuratoire et écologique, concluant notamment à un intérêt fort au titre stockage / recharge en bordure du fossé principal et pour le secteur nord-est. Cette analyse, présentée sous forme d'un tableau à code couleur, aurait été utilement complétée d'une synthèse cartographique mettant immédiatement en évidence la " hiérarchie " des zones selon leur niveau de service.

L'analyse paysagère est détaillée à l'échelle du site, mais illustre moins sa conclusion selon laquelle le site est peu perceptible depuis ses alentours, malgré son implantation en point haut du plateau de Guérande.

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

Le plan de composition retenu, conservant la continuité écologique matérialisée par le fossé et le réseau de mares, permet de limiter les impacts sur la faune et ses habitats. Ainsi les aires de vie des amphibiens et des insectes saproxylophages protégés sont conservées. On relève par contre la destruction de 660 mètres linéaires de haies arbustives, abritant notamment couleuvres et vipères péliades. L'impact sur ces reptiles porte à la fois sur la destruction d'habitats et sur le risque de destruction d'individus. L'étude d'impact prévoit, en réponse, leur déplacement avant les travaux, selon des modalités dont le détail est annoncé pour un futur dossier de demande de dérogation au titre des espèces protégées. Le dossier devra confirmer que cette intervention concernera également la vipère péliade, qui, si elle n'est pas réglementairement protégée au même titre que la couleuvre, reste une espèce patrimoniale.

Le projet emportera destruction d'environ 9 ha de zones humides sur les 15 ha recensés, mais les secteurs de plus fort intérêt écologique ont été évités (saussaie marécageuse notamment). La carte page 188, superposant zones humides et plan d'aménagement, permet de visualiser clairement cette répartition. La compensation des impacts est organisée à deux niveaux. D'abord par des actions de renaturation des zones humides conservées au sein de la ZAC (restauration et création de mares, réaménagement du fossé existant...), ensuite, et surtout, par un programme de renaturation écologique de zones humides de grande valeur mais menacées de dégradation, dans le marais du Mès sur le site "Faillies Brières".

Cette démarche, pertinente sur le fond et menée en concertation avec les acteurs locaux et notamment le gestionnaire du site Natura 2000, appelle deux points de vigilance. Les démarches de maîtrise foncière entamées portent sur un périmètre provisoire d'environ 15 ha, mais les outils (acquisition, location, convention de gestion) et les parcelles concernées n'étant pas définitivement arrêtés, il s'agira de garantir qu'en tout état de cause, les mesures porteront sur une surface au moins équivalente à la surface de zones humides détruites par le projet. De même, la mise en œuvre du plan de gestion prévu étant confiée, pour 5 ans seulement à la SELA en tant qu'aménageur de la ZAC, il conviendra de finaliser à court terme un scénario de pérennisation du dispositif. Au regard des pistes envisagées au dossier, il importe de souligner ici que l'outil retenu ne devra avoir pour conséquence de transférer une charge financière découlant de la mise en œuvre du projet de ZAC à un autre acteur que la ville de Guérande ou à l'aménageur.

L'analyse des incidences du projet sur les déplacements et les trafics routiers fait l'objet d'une étude complète. S'il faut escompter un doublement du trafic de la RD 252 au droit du nouveau quartier, les volumes restent acceptables en valeur absolue et la difficulté identifiée concerne l'accès sud par la route de Maison Neuve. L'étude indique ainsi que son intersection avec le boulevard de Gaulle sera à terme problématique. La réponse apportée devra ici être clarifiée, le dossier évoquant d'abord le besoin d'un réaménagement de ce carrefour, avant de n'en faire qu'une éventualité, tandis qu'en parallèle, on croit comprendre que l'hypothèse de la mise en service de la déviation Guérande – La Turballe permettrait d'envisager un statu quo. Par ailleurs, on relève l'insuffisante desserte en transports collectifs du site. Là aussi, des réflexions sur le développement de l'offre et la modification des itinéraires sont engagées, sans que des solutions ne soient arrêtées à ce jour, ce qu'on peut regretter s'agissant d'une ZAC dont la décision de création remonte à 2008.

On note enfin, sur le plan paysager, que si elle en annonce le principe, l'étude ne permet pas de visualiser, sur le plan d'aménagement, comment est prise en compte la préservation des vues sur la Collégiale.

3.3 - Justification du projet

Le projet témoigne d'une réflexion de long terme et s'inscrit globalement dans les orientations du schéma de cohérence territoriale de Cap-Atlantique, qui fait de Guérande un pôle structurant, et dans le PLU de la ville. On aurait néanmoins pu retrouver quelques éléments rappelant pourquoi ce secteur avait été privilégié par rapport à d'autres hypothèses au moment de l'élaboration du PLU. L'étude d'impact retrace par contre, de façon synthétique, la façon dont le plan d'aménagement initial a été modifié par la prise en compte des enjeux environnementaux mis en lumière, notamment les zones humides.

La démonstration de la compatibilité du programme de construction aux objectifs du schéma de cohérence territoriale et du programme local de l'habitat est succincte, mais il est vrai que ce dernier document est en cours de révision. On aurait souhaité trouver, au titre de la vision globale du développement du territoire, quelques éléments sur l'articulation avec les projets de ZAC en cours de développement à Herbignac, l'autre pôle structurant identifié par le SCoT.

La densité de l'opération, annoncée brute à 25 logements / ha (pour monter à 62 logements / ha en densité nette, c'est à dire en ne considérant que les îlots à vocation d'habitat), aurait dû être resituée par rapport aux objectifs du SCoT, qui visent 35 logements / ha dans les espaces dits très urbains, et de 20 à 25 logements / ha dans les espaces "moins urbains des villes".

Enfin, je note que le plan de composition rend peu lisible la distinction faite entre terrains à bâtir, logements individuels et logements individuels groupés.

3.4- Résumé non technique et analyse des méthodes

Le résumé non technique devrait être complété d'un plan de localisation des interventions prévues dans le marais du Mès, qui constituent la principale mesure compensatoire associée au projet.

La présentation des méthodes utilisées pour l'évaluation des impacts du projet fait l'objet d'un exposé détaillé, en ce qui concerne particulièrement le volet relatif au milieu naturel. Les auteurs de l'étude d'impact sont nominativement identifiés dès le chapitre introductif, qui précise leurs spécialisations respectives.

Conclusion :

L'étude d'impact réussit globalement à concilier lisibilité et détail dans ses analyses, grâce notamment à un plan bien structuré et à de nombreuses cartes et tableaux de synthèse.

Sur le fond, le dossier livre une appréciation rigoureuse des impacts d'un projet qui s'inscrit dans un développement cohérent à l'échelle de son territoire. Il conviendra néanmoins d'être attentif à la finalisation des mesures compensatoires annoncées concernant le déplacement des reptiles et la pérennisation de la gestion des zones humides du Marais du Mès.

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


Sandrine GODFROID