



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 02 FEV. 2016

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) de la Romazière 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 et de son contexte

Le dossier concerne la création, par la communauté de communes du pays de Challans, 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, suivant plusieurs tranches échelonnées sur une période de plus de 20 ans, environ 77 000 m² de surface de plancher d'activités et de commerces ainsi que des équipements publics : un centre aquatique, un relais multi-accueil et un centre culturel et sportif totalisant environ 10 000 m² de surface de plancher. L'aménagement de la ZAC nécessiterait la création de nouveaux accès routiers et d'un pont pour le franchissement de la RD 32.

La ZAC de la Romazière a été créée une première fois le 17 juin 2013, après avoir fait l'objet d'un avis de l'autorité environnementale le 25 avril 2013, annexé pour mémoire au dossier de 2015. Le projet désormais examiné s'inscrit dans le cadre d'une modification du dossier de création de 2013. Celle-ci est motivée par le souhait d'intégrer les évolutions (qui auraient gagné à être rappelées succinctement et schématisées en début de dossier et dans le résumé) du programme

prévisionnel de la ZAC intervenues postérieurement à sa création et la réglementation environnementale

2 - Les principaux enjeux identifiés par l'autorité environnementale

Au regard de la nature et de la localisation du projet, les enjeux environnementaux identifiés demeurent essentiellement la gestion économe de l'espace, l'accessibilité et la diversité des modes de déplacements, ainsi que l'insertion de la ZAC dans l'environnement naturel et le paysage.

3 - Qualité du dossier

Le dossier modifié tient 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.

L'étude d'impact remaniée résume les principales remarques de l'avis de l'autorité environnementale de 2013, dans l'objectif d'y apporter des réponses démontrant la pertinence environnementale du projet. Elle est complétée et/ou actualisée sur différentes thématiques, notamment en matière de déplacements, d'inventaires des milieux naturels et des zones humides, et d'opportunité économique. Néanmoins, certaines remarques ne sont pas reprises ou pas entièrement traitées.

Par exemple, le dossier ne mentionne toujours pas les réserves sous lesquelles le bureau syndical du SCOT avait 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.

Le dossier fait référence à l'existence d'une étude économique consultable dans les locaux de la communauté de communes et d'un dossier au titre de la loi sur l'eau, sans toutefois les annexer. Le dossier apporte des explications en matière de justification des besoins d'équipements immobiliers, d'entreprises, de commerce et d'hôtellerie dans la perspective intercommunale. Cependant, l'analyse présentée demeure synthétique et n'apporte pas les justifications attendues quant aux choix retenus. L'analyse des besoins en équipements d'intérêt collectif intercommunaux est plus exhaustive.

Il individualise mieux l'enveloppe financière des mesures compensatoires mais n'explique pas si des mesures d'entretien sont prévues et budgétées de façon pérenne (durée à indiquer) ou pourquoi cela n'est pas jugé utile.

Il précise les méthodes d'inventaires mises en œuvre. Il aurait été utile d'expliquer pourquoi, pour les mammifères, une méthode non adaptée par exemple à la détection des zones de chasse des chiroptères a été retenue.

Le paragraphe sur les cumuls d'impacts est axé sur la concurrence économique éventuelle entre différentes zones d'activités, alors qu'il est attendu une analyse des cumuls d'impacts environnementaux des projets connus au sens de l'article R.122-5 du code de l'environnement.

Sur la forme, la mention du "SRCE de la Loire-Atlantique" est erronée, le SRCE étant le schéma régional des continuités écologiques des Pays-de-la-Loire.

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, que le maintien en zone d'urbanisation future 2AUe du vaste secteur d'environ 140 hectares situé au-delà du périmètre de la ZAC tend à confirmer, alors que l'impossibilité de rester dans les limites du contournement n'est pas justifiée au dossier. Ce dernier rappelle toujours les différents scénari d'aménagement étudiés sur place mais ne démontre pas en quoi ce site s'est imposé – à l'échelle de la commune et de l'intercommunalité - comme le plus adapté au regard d'éventuels sites alternatifs.

Le projet prévoit une mixité d'activités (équipements d'intérêt collectif, commerces...) que l'on ne retrouve pas dans toutes les zones d'activités existantes sur Challans et la Garnache.

Pour autant, le commune de Challans dispose par exemple de plus de 480 hectares classés en zone d'activités économiques dont 50 % actuellement en réserve foncière non aménagées (y compris la zone 2AUe de la Romazière). La commune de La Garnache dispose également de surfaces non occupées classées en zone économique. On regrette en ce sens que le dossier ne permette pas de savoir si l'utilisation du potentiel urbanisable situé dans les zones d'activités existantes sur les deux communes a été analysée de façon optimale.

Malgré le choix de déduire de la surface globale de la ZAC les 6,5 hectares destinés à demeurer non urbanisés (des zones humides, la marge de recul de la départementale...), la surface de la ZAC demeure importante au regard de la surface bâtie projetée (29,5 hectares artificialisés pour environ 8,5 hectares de surface de plancher). La présentation de la programmation demeure globale et ne fournit pas d'éléments permettant de se prononcer sur la qualité de l'aménagement et les mesures constructives retenues pour optimiser pleinement l'espace consommé, excepté la mutualisation de 500 places de parkings sur les 2 700 à 3 000 places envisagées. Le fait d'imposer - ou non - des stationnements en silos ou souterrains, des bâtiments contigus ou des gabarits d'immeubles favorisant la cohabitation d'entreprises dans une même construction constituent pourtant des choix majeurs en termes de conception d'une ZAC. 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.

L'étude d'impact de la ZAC mentionne les solutions envisagées à ce stade par la communauté de communes, à savoir la gaz couplé au bois, au solaire thermique et photovoltaïque, avec toutefois l'indication erronée selon laquelle le gaz constitue une énergie renouvelable, alors qu'il s'agit précisément d'une énergie fossile, et sans expliciter les raisons qui conduisent la collectivité à ne pas retenir l'éolien.

Concernant les transports et les déplacements, le dossier apporte des réponses en intégrant des dessertes bus, cyclables et piétonnes en mobilité douce, lesquelles sont bien expliquées à l'intérieur de la zone. Il est ainsi prévu la connexion des déplacements doux au réseau communal et intercommunal. Toutefois, ces articulations ne sont pas décrites précisément, ce qui porte à s'interroger sur la sécurité des déplacements et des transports vers les centres d'intérêts collectifs tels que le centre aquatique. À noter également que le dossier ne prévoit pas d'augmenter la fréquence des transports en commun, à ce jour peu développés dans ce secteur et inadaptés aux déplacements domicile-travail.

Prévention des nuisances sonores

La seule habitation présente sur le secteur n'étant finalement pas conservée, la question de sa protection contre les nuisances ne se pose plus.

Les équipements publics seront quant à eux regroupés et jouxteront des commerces, mais aucune activité susceptible d'engendrer des nuisances.

Milieux naturels et paysage

L'état initial montre, concernant les milieux naturels, un intérêt modéré 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 explique d'une part, comment le projet tient compte des enjeux identifiés, en localisant le périmètre aménageable de la ZAC en dehors des secteurs les plus sensibles (continuités écologiques, abords de cours d'eau, étangs...) du périmètre d'études élargi de 175 hectares initialement examiné et en préservant le linéaire bocager résiduel situé dans l'emprise du projet et, d'autre part, comment il en compense les atteintes ponctuelles telles que la suppression de mares. Toutefois, il ne prend toujours pas expressément position quant à la nécessité ou non d'une autorisation exceptionnelle de déplacement ou de destruction d'espèces protégées et il n'analyse pas si la création de zones humides à proximité d'une route départementale et au pied du talus d'un échangeur peut nuire à la préservation des espèces, du fait par exemple des risques de collision en période de reproduction.

La création de la ZAC entraînera la disparition d'une trentaine d'hectares d'espaces non urbanisés, essentiellement à usage agricole. Le dossier se limite à faire état de la compensation financière liée à la vente déjà intervenue des terrains, alors que la réalisation d'une étude d'impact implique d'étudier la possibilité de compenser physiquement les effets dommageables, y compris la perte d'espaces naturels ou agricoles induite par le projet. Une réflexion sur la restitution à l'agriculture de parcelles occupées aurait, par exemple, pu être menée.

Le précédent avis relevait l'indication que l'entretien des espaces verts du site sera réalisé de façon à réduire l'utilisation de produits phytosanitaires. L'avis estimait que des précisions au dossier 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. Des précisions figurent bien sur les espaces communs dédiés notamment aux zones humides, mais la réflexion ne semble pas avoir été étendue aux espaces verts privés et n'est pas non plus annoncée pour la phase de réalisation de la ZAC.

Milieux aquatiques, assainissement

Le dossier a été complété et l'inventaire des zones humides actualisé pour tenir compte de la modification intervenue en 2009 de l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides, qui a eu pour effet de réduire les zones humides effectives recensées dans l'emprise du projet.

Toutefois, les développements sur le schéma directeur d'aménagement et de gestion de l'eau Loire-Bretagne (SDAGE) en vigueur n'ont pas été mis à jour.

Le projet s'efforce de modérer l'atteinte aux milieux aquatiques. Il entraîne toutefois la suppression de quelques zones humides pédologiques et mares recensées dans l'emprise du projet et définit des compensations en s'appuyant sur une étude de leurs fonctionnalités. On regrette que l'argumentaire apporté en termes de mesures d'évitement porte exclusivement sur l'aménagement interne de la ZAC et sur l'intérêt relatif des zones humides concernées en termes de fonctionnalités, et non sur le principe même de sa localisation. Le dossier mentionne par ailleurs la réalisation d'un dossier au titre de la loi sur l'eau, mais sans l'annexer ni rappeler les rubriques de la nomenclature qui lui sont applicables. Pour mémoire, ce dernier a également vocation à justifier de façon détaillée de la cohérence avec le SDAGE Loire-Bretagne de la séquence "éviter -réduire-compenser les effets dommageables" sur les zones humides, y compris en deçà du seuil de déclaration.

Par ailleurs, le dossier aurait mérité de mieux justifier de la capacité de la STEP à traiter de la charge organique et hydraulique supplémentaire estimée aux différentes échéances de réalisation de la ZAC, étant rappelé que le dossier réalisé au titre de la loi sur l'eau et qui a vocation à traiter cet aspect de façon détaillée n'est pas joint.

5 – Conclusion

Le dossier tient compte de la réforme des études d'impact et il est mieux renseigné qu'en 2013 sur des thématiques telles que les milieux naturels et les déplacements. Des faiblesses persistantes sont néanmoins observées en matière de justification des choix opérés, concernant notamment l'analyse du besoin, la localisation de la ZAC et les modalités de gestion économe de l'espace.

Le directeur adjoint,

Philippe VIROULAUD

