



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

08 FEV. 2016

**AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE
sur l'étude d'impact du lotissement « Le Plessis » à MORTAGNE-SUR-SEVRE (85)**

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 permis d'aménager du lotissement « Le Plessis », et sur la prise en compte de l'environnement dans le projet.

1 - Présentation du projet et de son contexte

Le projet consiste à urbaniser un secteur agricole et naturel de 36 ha pour la réalisation d'un écoquartier en limite sud-ouest du village de Saint-Hilaire-de-Mortagne, lui-même à environ 2 km au sud-est du centre-bourg. On signalera le relativisme lexical dont fait preuve l'étude d'impact en qualifiant le projet de « renouvellement urbain » d'une « dent creuse », appréciation que l'autorité environnementale ne peut en aucun cas partager, au regard de la superficie considérée et de l'occupation actuelle des sols concernés. L'opération est décrite en deux tranches. La première comporte un programme de 322 logements sur 22,6 ha, classés à la fois en zone 1AUh et 2AUh au PLU. Le dossier annonce une réalisation sur 7 ans pour le volet 1AUh de la première tranche, sans donner de précision sur le phasage de la seconde partie de cette première tranche. La seconde tranche, classée à ce jour en zone agricole au PLU, ne comporte ni programme ni calendrier.

S'agissant de la première tranche, elle comprend plus précisément :

- la construction de 322 logements, répartis en 40 logements intermédiaires, 100 logements individuels groupés et 182 logements individuels libres, pour une densité de 16 logements/ha ;
- la création de 4 parkings privés mutualisés ;
- l'aménagement d'une coulée verte et de corridors écologiques ;
- l'aménagement de deux carrefours au nord et au sud du quartier.

L'étude d'impact précise en introduction que l'état initial porte bien sur l'ensemble du périmètre de 36 ha, mais que l'analyse des impacts du projet se limite à la première tranche de 22,6 ha. S'agissant d'un programme de travaux à la réalisation échelonnée dans le temps, l'étude d'impact en application de l'article L.122-1 du code de l'environnement aurait dû comporter une appréciation des impacts de l'ensemble du programme. Par ailleurs, l'étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables, prévue par l'article L.300-1 (ex L.128-4) du code de l'urbanisme, est manquante.

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

En surplomb de la vallée de la Sèvre Nantaise, le site s'inscrit dans le vaste ensemble de la zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type II « Collines vendéennes, vallée de la Sèvre Nantaise » au bocage préservé identifié comme réservoir de biodiversité par le schéma régional de cohérence écologique (SRCE). Sa position en promontoire, dialoguant avec l'aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine qui l'enserme, fait du paysage et de l'intégration visuelle du projet un enjeu fort.

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

L'étude d'impact livre un état initial globalement clair et complet, accompagné d'une synthèse finale et d'une pondération des différents enjeux.

L'inventaire écologique du site se fonde sur une dizaine de journées de prospection, sans toutefois couvrir systématiquement un cycle annuel complet. Le site est aujourd'hui très majoritairement constitué de prairies permanentes ainsi que de cultures. Les habitats naturels, identifiés selon la nomenclature Eunis (évolution de la plus connue Corine Biotope), sont décrits de façon synthétique, cartographiés et illustrés. L'inventaire faunistique est pareillement détaillé, avec localisation des espèces contactées et appréciation de leur valeur patrimoniale, mais leur classement au regard de la réglementation nationale des espèces protégées est manquant des tableaux de synthèse (il figure en annexe 5). On retiendra principalement la présence du grand capricorne dans au moins 8 chênes têtards (ainsi qu'une bonne potentialité pour le pique-prune), des chiroptères à valeur patrimoniale (dont la barbastelle d'Europe) ainsi que dans une moindre mesure les amphibiens (triton palmé et grenouille agile) de la petite mare dégradée au nord-ouest.

Cinq sous-bassins versants ont été identifiés sur le secteur, mais le réseau hydrographique se résume à un fossé rejoignant le ruisseau de la Vergnaie au nord de l'emprise. Des prospections, associant 29 sondages pédologiques (cartographiés et aux résultats détaillés en annexe) et qualification de la végétation, concluent à une zone humide limitée à 3500 m² en lisière nord-ouest du site.

L'intérêt écologique du secteur tient ainsi principalement au réseau bocager de haies souvent multi-strates, que l'étude d'impact a inventorié et classé par typologies et qualités (page 56). S'ajoutent la zone humide ainsi que la pointe sud vers le hameau de la Garde qui présente une petite mosaïque de milieux naturels autour de pelouses siliceuses bien conservées.

L'analyse paysagère s'appuie sur une série de photographies bien choisies, qui illustrent les multiples covisibilités du projet, du fait de son positionnement en point haut et de son ampleur. Les orientations d'aménagement qui en sont retirées sont seulement exposées en fin d'état initial dans le schéma de synthèse (page 120), ce qui dilue relativement cet enjeu fort.

Le volet déplacements / circulation donne une cartographie claire du réseau viaire actuel. Des photos auraient pu permettre d'en mieux jauger le gabarit. Il est fait mention d'un enjeu de réaménagement de certains carrefours porté par le plan d'aménagement et de développement durable (PADD) du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune mais ils ne sont pas identifiés. La ligne de transport en commun 118 de Cap Vendée longe le périmètre nord du site mais les éventuels arrêts ne sont pas indiqués, hors transport scolaire. Enfin, la présence du GR Pays de Sèvre et Maine devrait permettre de pérenniser une liaison douce rejoignant le réseau existant vers le bourg de Mortagne.

Il faut enfin signaler que le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) 2016-2021 est entré en vigueur le 21 décembre dernier (ses orientations étaient connues au dépôt du présent dossier) et que le SRCE a été adopté le 30 octobre 2015. Il conviendra de mettre à jour l'étude d'impact.

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

Le projet emportera d'évidence disparition de la grande majorité des espaces de prairies et de cultures, consommation d'espace qu'une densité de l'habitat moins modeste (celle envisagée est inférieure à 15 logements à l'hectare) aurait pu réduire. Le secteur de sensibilité écologique sur le flanc ouest sera évité et étendu dans une zone dite tampon de 3,2 ha, accompagnée d'une « coulée verte ». La conservation des principales haies structurantes permettra le maintien de leur fonction d'habitat et d'alimentation pour la faune, ainsi que leur rôle de corridor écologique. Des compensations sont en outre prévues face aux destructions indispensables pour la réalisation des voiries. Globalement, les mesures prévues permettent d'anticiper un faible impact sur la faune patrimoniale et protégée. Toutefois, le dossier ne s'exprime pas sur une éventuelle procédure de demande de dérogation à ce dernier titre, qui pourrait s'appliquer au regard de l'abatage d'arbres accueillant potentiellement le grand capricorne.

Outre des noues et fossés enherbés, le projet prévoit sur la première tranche la réalisation de neuf bassins de rétention, qui assureront la régulation et l'abattement de la pollution chronique des eaux pluviales.

Le plan de composition retenu évite tout aménagement sur la zone humide identifiée. Néanmoins, la réalisation d'un bassin de rétention, dont l'emplacement est justifié par des nécessités techniques, causera un impact indirect par drainage d'une surface de 800 m² de cette zone humide (la clé du ratio impacté n'est pas donnée). La mare aujourd'hui en voie de comblement et d'enfrichement sera restaurée et des mesures d'entretien sur le long terme sont annoncées, sans toutefois préciser à qui elles incomberont. A titre de compensation sont prévus des aménagements (décaissements et modelés) sur une surface équivalente de 800 m² afin de permettre la reconstitution de la fonction de rétention d'eaux pluviales de la zone humide impactée. Il est ici précisée que la gestion en sera assurée par la commune. A noter que la localisation tant des bassins que de la zone humide à reconstituer ne peut se comprendre sans se référer au plan de synthèse de la page 136.

Le volet paysager, contrairement à l'état initial, est ici dépourvu de toute illustration qui aurait simulé l'insertion paysagère du projet. Une série conséquente de mesures est cataloguée (conservation de haies et nombreuses plantations précisément déclinées par espèces), puis cartographiée dans un niveau de détail moindre (page 136). En l'état, rien ne permet au lecteur de se forger une appréciation fiable du résultat escompté, et l'affirmation selon laquelle le projet « aura un impact positif sur le paysage en recréant un paysage structuré et respectueux des typologies végétales locales » aurait mérité quelques nuances.

Le chapitre consacré aux déplacements n'apporte pas d'éléments nouveaux par rapport à l'état initial. S'agissant des eaux usées, les charges polluantes estimées pour la première tranche du projet rapprocheront la station d'épuration de Saint-Hilaire-de-Mortagne de son seuil maximum théorique, et la seconde tranche nécessitera en tout état de cause une mise à niveau préalable.

Il convient de souligner que le terme d'écoquartier employé pour qualifier ce projet n'est pas réellement adapté. En effet, les principales préoccupations en terme d'optimisation ne sont pas abordées pour répondre à l'objectif de développement du nouveau quartier. Ainsi, le village existant de Saint-Hilaire complété par ce projet d'extension est constitué d'un ensemble de logements auxquels ne sont pas intégrés de nouveaux équipements collectifs (services, commerces...). Par ailleurs, la proposition d'aménagement va générer des dis-connexions avec le bourg de Mortagne-sur-sèvre auxquelles il conviendra de répondre en termes de déplacements et de transports.

On a signalé en introduction du présent avis le manquement de l'étude d'impact qui aurait dû livrer une appréciation des impacts de la seconde tranche du programme, mais on relèvera toutefois qu'elle demande le maintien en zone non urbanisable du secteur à enjeux écologiques de la pointe sud (page 132). L'analyse des effets cumulés du projet avec d'autres projets connus au sens de l'article R.122-5 du code de l'environnement n'appelle pas d'observation.

3.3- Justification du projet

Le chapitre consacré à la justification des choix du projet ne revient pas sur les besoins auxquels répond le projet. Les orientations du PLU présentées par l'étude d'impact (page 108) affichent un objectif de construction de 40 logements par an à Mortagne-sur-sèvre. La première tranche du présent projet prévoit la réalisation de 322 logements à une échéance non précisée, seul le secteur aujourd'hui zoné en 1AU étant programmé sur 7 ans, sans précision sur la part des 322 logements qu'il comporte. Les données manquantes ne permettent pas de vérifier l'inscription du projet dans la dynamique retenue par le PLU.

S'agissant des solutions alternatives, l'étude d'impact rapporte que l'analyse des enjeux en présence a rapidement dégagé des invariants et que le projet s'est construit dans cette logique d'entonnoir. Les variantes se sont ainsi limitées à la structuration de la trame viaire interne, conditionnant tout de même l'emplacement de l'espace dit de centralité et de l'habitat plus dense. Au titre du critère environnemental, la comparaison des deux variantes montre que le scénario A retenu impacte moins les éléments structurants de la trame bocagère en limitant les interconnexions viaires.

3.4- Résumé non technique et analyse des méthodes

Le résumé non technique, globalement clair et complet, permet une bonne compréhension du projet. Quelques photographies pourraient illustrer l'enjeu paysager identifié comme majeur. La présentation des méthodes mises en œuvre pour réaliser l'évaluation est également satisfaisante, et ne masque pas les quelques limites méthodologiques. Les auteurs de l'étude sont nommément identifiés au sein de chaque prestataire et figurent en regard leurs domaines d'intervention respectifs.

Conclusion :

L'étude d'impact présente un état initial de qualité, qui combine détails et synthèse. Les enjeux écologiques du secteur sont analysés et pris en compte finement. En revanche, l'appréciation des impacts du projet reste inaboutie s'agissant du volet paysager, pourtant identifié comme un enjeu fort. Au-delà, on peut s'interroger sur le qualificatif d'écoquartier appliqué à un projet qui reste, même si sérieusement conçu, dans la continuité de modèles anciens. Par ailleurs, compte tenu de l'ampleur du projet, des informations plus précises étaient attendues quant au rythme d'urbanisation envisagé.

Le directeur adjoint,


Philippe VIRQUI AUD