



Réalisation de la ZAC "La Laiterie"
La Chevrolière

**Note en réponse à l'avis
de l'autorité environnementale**



Préambule

La commune de la Chevrolière a, par délibération du 7 mai 2002, décidé de lancer la procédure de création d'une ZAC sur le site de l'ancienne laiterie « Lactel ». Par délibération du 26 mai 2011, le Conseil municipal a tiré le bilan de la concertation et approuvé le dossier de création de la ZAC de la Laiterie, conformément aux articles L.311-1 et R.311-2 du Code de l'urbanisme.

Suite aux études relatives au dossier de réalisation et conformément à l'article R.311-7 du Code de l'urbanisme, le dossier d'étude d'impact a été complété et transmis pour avis à l'Autorité Environnementale.

Conformément aux articles L.122-1-1 et R.122-11 du Code de l'Environnement et à la délibération du Conseil Municipal du 17 décembre 2015, le complément à l'étude d'impact de la ZAC de la Laiterie et l'avis de l'Autorité Environnementale sont mis à disposition du public pendant une durée de 15 jours.

La présente note a pour objectif d'apporter des informations complémentaires en réponse aux remarques faites par l'Autorité Environnementale, par avis en date du 2 décembre 2015. Les précisions sont présentées par thématiques.

Pollution des sols

Le diagnostic réalisé en 2010 a permis de montrer que la qualité des milieux au droit du site était compatible avec les aménagements prévus.

Comme tout diagnostic de pollution, celui-ci ne peut être exhaustif. Il est basé sur une fréquence de sondage et d'analyse. Le bureau d'étude de pollution ne peut donc jamais affirmer qu'il n'y a strictement aucune trace de pollution résiduelle. Par principe de précaution, il préconise donc des équipements de protection individuels adaptés lors de terrassement dans les terrains remblayés, bien que sa conclusion soit une absence de risque.

Par ailleurs, il est à noter que les matériaux pollués extraits des remblais de la Laiterie ont été stockés en talus, à proximité du garage. L'EQRS (Evaluation Quantitative des Risques Sanitaires) a avait ouvert la possibilité, sous certaines conditions, d'une réutilisation sur place de ces matériaux. Mais le choix retenu est d'évacuer ces matériaux pollués en centre de traitement. Des équipements de protection adaptés seront prévus par l'entreprise pour ces terrassements.

Zones inondables

Aucun atlas des zones inondables ni PPRI n'a été prescrit sur la commune de La Chevrolière. Cependant, un Atlas des zones inondables (AZI) a été réalisé en 2009 par les services de l'Etat, sur le territoire du Bassin Versant de Grand Lieu. Il s'agit d'un outil de portage à connaissance afin que le risque d'inondation soit pris en compte en amont des projets d'aménagement. Cet AZI dont l'objet est le bassin versant du lac de Grand Lieu ne référence pas le ruisseau de la Chaussée comme un affluent soumis à risque d'inondation.

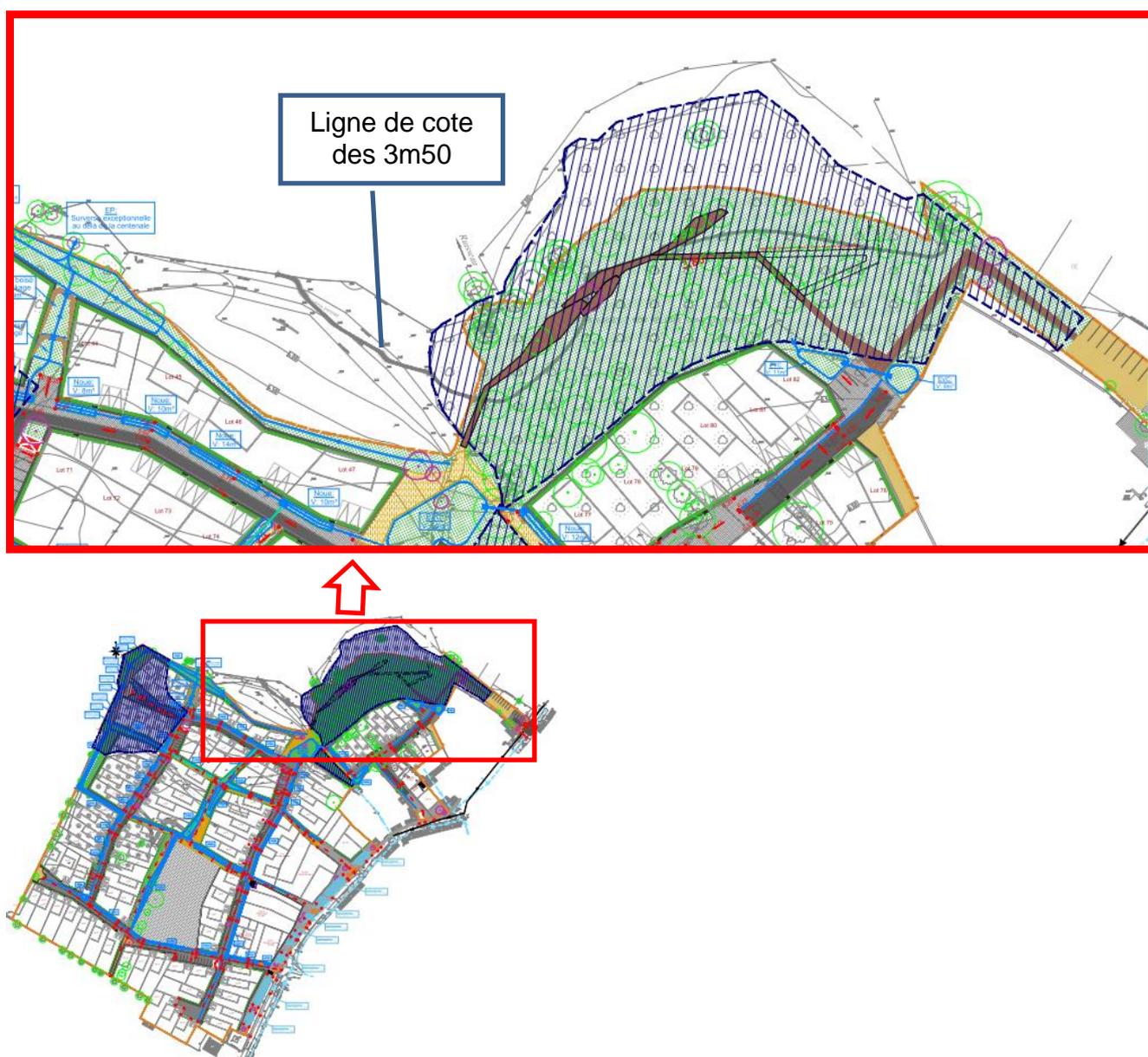
De plus, depuis 1996, un arrêté ministériel modifié en 2003 autorise et réglemente l'actionnement des vannes de l'écluse de Bouaye, permettant de réguler le niveau du lac.

La cote des plus hautes eaux (PHE) constatée, correspondant à la crue de référence de 1988 est est de 3,50 m NGF (Source : Compagnie d'Exploitation des Ports).

Même si cette cote n'est plus atteinte du fait de la régulation du niveau d'eau par les vannes de l'écluse de Bouaye, par mesure de précaution, la cote PHE retenue dans le cadre du projet de la ZAC de la Laiterie est fixée à 3,50 m NGF. Dans cette optique :

- Les rejets eaux pluviales (surverses au-delà de la centennale) au milieu récepteur devront se faire au-dessus de la cote 3,50m NGF (Plus Hautes Eaux).
- **La cote du seuil des habitations sera fixée à 4,00 m NGF min.**

La limite topographique des 3,5m NGF est reportée sur le plan masse du projet ci-dessous :



Extrait du plan masse de la zone avec localisation de la ligne de cote des 3m50.

Aucune habitation ni aucun aménagement hormis un cheminement en platelage bois sur pilotis n'est prévu à une altimétrie inférieure à 3m50.

Distance vis-à-vis de la station d'épuration

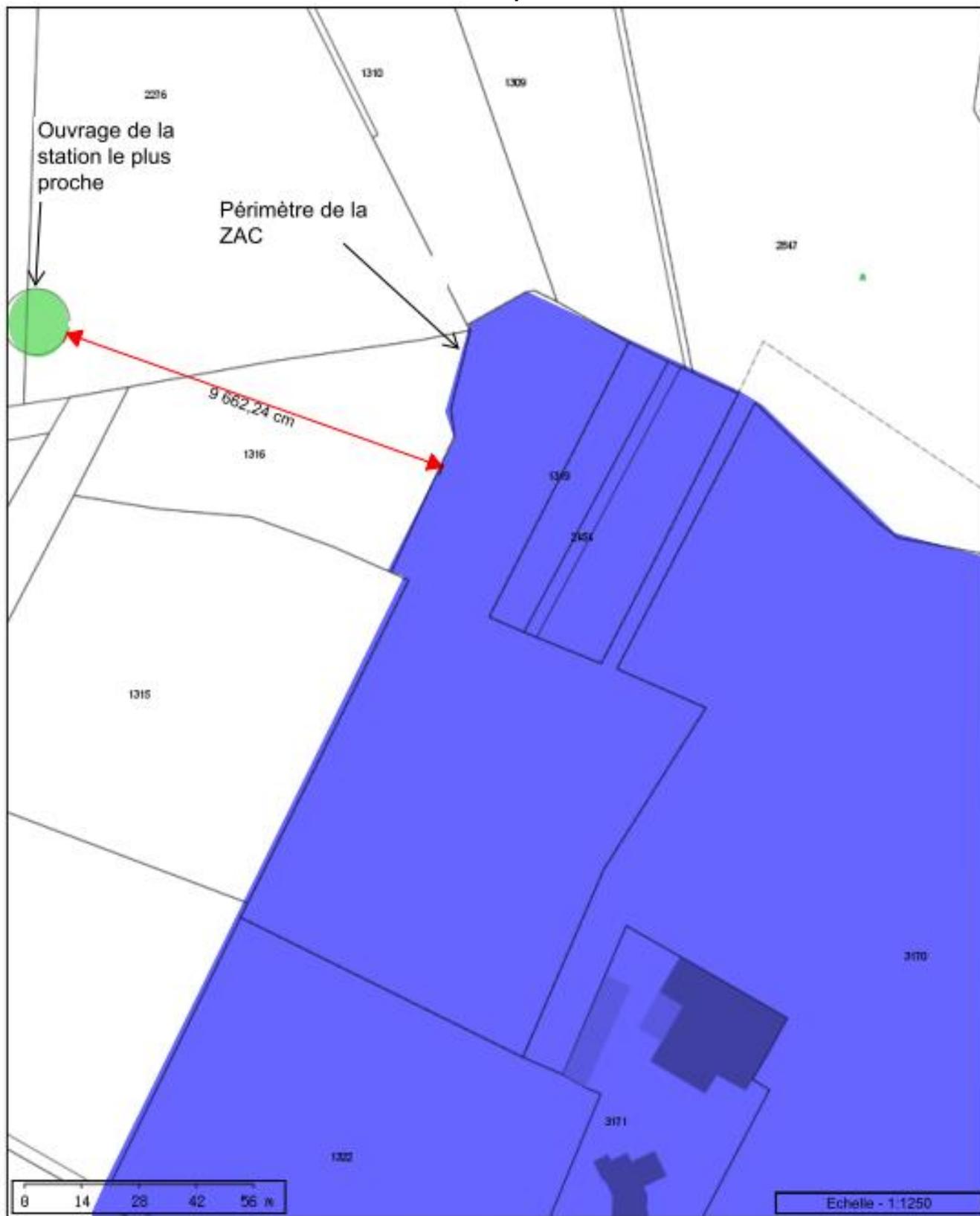
La Circulaire n° 97-31 du 17/02/97 relative à l'assainissement collectif de communes ; ouvrages de capacité inférieure à 120 kg de DBO5/jour (2000Eh) précise l'article 17 de l'arrêté du 21/06/96 fixant les prescriptions techniques minimales relatives aux ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées en indiquant qu'il conviendra de retenir une distance de 100 mètres entre les ouvrages (de traitement) et les habitations lors de l'implantation de la station d'épuration.

La réciproque est également appliquée dans notre projet avec une distance de 109m environ entre les futures limites de lots les plus proches et le premier ouvrage de la station d'épuration.

En effet, la ZAC est distante de 96 m à l'ouvrage de la station d'épuration le plus proche (cf extrait cadastral ci-contre)

Et la distance entre le premier lot bâti et la limite de la ZAC à l'endroit le plus proche de la station d'épuration est supérieure à 13m (plan AVP) **soit une distance totale de 109m entre la limite du premier lot bâti et l'ouvrage de la station d'épuration le plus proche.**

Extrait cadastral : distance entre la ZAC et la station d'épuration



Prise en compte de la présence du garage : nuisances, avenir, intégration

Le site bénéficie d'une localisation très forte, le situant dans un environnement remarquable et à proximité du bourg.

Le choix du périmètre de la ZAC de la Laiterie s'est appuyé sur l'emprise de l'ancienne laiterie et sur un espace suffisamment large, nécessaire pour y développer une urbanisation cohérente, tout en respectant son intégration dans l'urbanisation existante.

La présence d'un garage au cœur de ce périmètre fait partie de cet héritage existant. Malgré une présence visuelle, force est de constater qu'il s'agit d'une activité peu bruyante.

Afin de renforcer l'intégration des locaux existants, il a été pris plusieurs mesures :

- Un redécoupage des limites visant à permettre un traitement qualitatif (haie plantée, grillage neuf...) ;
- Un bâtiment servant d'annexe va être démoli et ainsi permettre de réaliser une continuité piétonnière ;
- L'entrée du garage va être réaménagée.

Compatibilité du projet avec le SCoT du Pays de Retz

Le Document D'Orientation et d'Objectif (DOO) du SCoT identifie le bourg de La Chevrolière comme un pôle communal. Ces pôles communaux sont « le lieu privilégié du développement urbain et résidentiel de ces communes. Les communes y favorisent : la diversité de l'habitat et la mixité sociale et intergénérationnelle ; le développement d'une offre de services et d'équipement... » ceci afin de « recentrer le développement communal autour des bourgs et pôles communaux ».

En terme de densité, le SCoT retient des règles de densité moyenne résultant du rapport entre :

- L'ensemble des logements produits
- Et les espaces consommés par l'urbanisation sur la commune pendant la même période.

La densité moyenne applicable sur La Chevrolière est de 15 logements à l'hectare. Le SCoT précise que des plus fortes densités doivent être privilégiées dans les secteurs urbains stratégiques que sont les centralités.

Par ailleurs, en matière de renouvellement urbain, « Le Scot privilégie le renouvellement urbain et la densification des opérations d'habitat et d'activité au sein des zones urbaines existantes et souhaite particulièrement optimiser et intensifier les espaces de centralités urbaines (centre-ville, bourgs et pôles communaux). »

Enfin, en termes de paysage, le DOO prévoit la protection et la valorisation des grands paysages et sites emblématiques, ce à quoi le projet participe par une valorisation des abords de la Chaussée.

Ainsi, il apparaît que le projet de ZAC "La Laiterie" répond pleinement à ces objectifs. En effet, il vise à développer une offre diversifiée d'habitat, à renforcer la centralité du centre bourg, dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain. La centralité affirmée du projet justifie la légère augmentation du nombre de logements entre le dossier de création et de réalisation (+10).

Prise en compte des enjeux liés à la proximité du Lac de Grand Lieu

Faune

Le site du projet se situe en dehors des limites du périmètre du site Natura 2000 "Lac de Grand Lieu" et exclut de l'urbanisation la totalité de la partie humide, en lien avec le marais, au nord-ouest. Il présente des habitats très différents de ceux qui font l'intérêt du lac de Grand Lieu et de ses marais périphériques et par conséquent n'accueille pas les espèces qui leur sont inféodées.

Les données faunistiques et le lien entre les espèces du site du projet, des marais périphériques et du lac de Grand-lieu ont été présentés dans l'Etude d'Impact au stade de la création de la ZAC (Etude d'impact – ZAC de la Laiterie – La Chevrolière (44) – Février 2011-OCE Environnement), au chapitre IV-5-3 *Inventaire faunistique*.

Les espèces observées sur le site sont principalement des oiseaux et des insectes (pas d'amphibiens ou reptiles), liées aux milieux prairiaux et arborés.

Bien que bénéficiant d'un statut de protection, les espèces d'oiseaux présentes sont toutefois communes dans nos régions et ne représentent pas un enjeu de conservation important.

Le maintien des haies bocagères et d'une grande partie des boisements et formations arbustives permettra de conserver une potentialité d'accueil pour une avifaune diversifiée.

Flore

Le site de l'ancienne Laiterie ne possède pas d'intérêt écologique remarquable ; il peut être qualifié de friche industrielle.

Les formations végétales qui présentent le plus grand intérêt sont :

- les boisements ;
- les Saulaies humides ;
- les haies bocagères.

Ces habitats sont intéressants car ils sont attractifs pour une faune diversifiée. Les saulaies à saules blancs constituent également un habitat de zone humide. Cet habitat est très peu développé sur le périmètre d'étude, il est limité à un linéaire peu large en bordure de marais, principalement à l'extérieur du périmètre de la ZAC.

Ce type de milieu présent sur le périmètre de ZAC est exclu de toute urbanisation.

Mesures de réduction des impacts

Le complément d'étude d'impact précise bien que le projet est conçu de telle manière à assurer le maintien de zones de transition avec le marais, permettant ainsi de minimiser l'impact du projet sur les espaces liés au Lac de Grand Lieu, par :

- La conservation de la chênaie-frênaie au nord-est du site, notamment sur sa partie basse.
- La conservation des zones humides en bordure de marais.
- La préservation de la tranquillité au niveau des parcelles de marais (absence de cheminements).
- La conservation des haies bocagères en bordure du site.
- La maîtrise des rejets d'eaux pluviales tant sur le plan qualitatif que quantitatif.

Des mesures de gestion appropriées des haies, boisements et zones humides conservés seront également mises en place :

- Entretien modéré des haies permettant de pérenniser leur rôle biologique.
- Réhabilitation et entretien appropriés des milieux humides au nord-est.
- Gestion des eaux pluviales conçue de façon à garantir des apports suffisants à la végétation caractéristique des zones humides.

Enfin, afin d'éviter la destruction d'individus pendant la période de reproduction, il est prévu de réaliser les travaux sur les milieux présentant un potentiel d'accueil pour l'avifaune sur une période allant d'octobre à mars.

Gestion des eaux pluviales - Impact sur le Site Natura 2000

L'extrait du dossier loi sur l'eau traitant cette problématique est annexé au présent dossier.

Présentation des méthodes et des modalités de suivi des mesures environnementales

Les mesures mises en place (compensatoires et complémentaires de valorisation) doivent faire l'objet, au-delà de la réalisation des travaux, de mesures de suivi permettant d'assurer leur efficacité et gestion adéquate.

Les mesures proposées concernent principalement l'entretien et la gestion des milieux humides, préservés au nord-ouest du site, dont les modalités de suivi et d'entretien à mettre en œuvre sont présentées dans le tableau de la page suivante.

Cette méthode de suivi consiste à évaluer la fonctionnalité et la qualité de la zone humide à partir de critères hydrauliques et biologiques, dans le but de montrer son évolution globale dans le temps (amélioration ou dégradation des fonctionnalités). Cette évaluation sera réalisée en 4 périodes (N, N+1, N+3 et N+6) et se base sur 5 critères, mutualisant l'ensemble des fonctionnalités biologiques et hydrauliques (quantitatif et qualitatif) d'une zone humide :

- ⇒ Typologie de l'habitat ;
- ⇒ Présence ou non d'une faune inféodée aux zones humides ;
- ⇒ Gestion de la zone humide et menaces éventuelles ;
- ⇒ Taux de représentativité d'espèces floristiques indicatrices de milieux humides ;
- ⇒ Fonctionnalité hydraulique qualitative de la zone humide.

Pour chacun de ces critères est attribuée une note, en référence au tableau ci-dessous, amenant à déterminer, par une note sur 20, la valeur de fonctionnalité de la zone humide. Cette valeur de fonctionnalité permet ensuite de conclure à l'enjeu global de la zone humide :

- $5 < x \leq 10$: enjeu faible ;
- $11 \leq x \leq 15$: enjeu moyen ;
- $16 \leq x \leq 20$: enjeu fort.

Ainsi, pour chacune des périodes, la valeur de fonctionnalité de la zone humide sera connue, ainsi que son enjeu. L'évolution de cette valeur permettra de déterminer la réussite ou non de la valorisation réalisée et de réajuster si nécessaire la typologie et la gestion des aménagements. Le niveau de plus-value apportée sera déterminé en fonction de l'écart-type entre les valeurs :

- $x = 0$: nul ;
- $1 \leq x \leq 3$ = moyenne ;
- $x > 3$ = bonne.

Résumé non technique

Le complément d'étude d'impact fait l'objet d'un résumé non technique – document annexe.