



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 02 DEC. 2015

**AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE  
sur l'étude d'impact  
de la réalisation de la ZAC de La Laiterie  
sur la commune de LA CHEVROLIERE (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 dossier de réalisation de la zone d'aménagement concerté (ZAC) de la Laiterie sur la commune de La Chevrolière et sur la prise en compte de l'environnement dans le projet.

**1 - Présentation du projet et de son contexte**

La commune de La Chevrolière comptait 4 925 habitants en 2011 et connaît une forte croissance depuis les années 1990. Cette commune est située au sud de Nantes et limitrophe du lac de Grand-Lieu. Elle appartient à la communauté de communes de Grand-Lieu et est couverte par le schéma de cohérence territorial (SCoT) du pays de Retz.

Ce dossier de réalisation de ZAC a été déposé par la commune de La Chevrolière, qui a désigné en juin 2013 un concessionnaire d'aménagement, la société FONCIM.

Ce dossier fait suite à un dossier de création qui avait fait l'objet d'un premier avis de l'autorité environnementale en date du 13 avril 2011. La ZAC a été créée par délibération de la commune en date du 26 mai 2011. Le dossier, objet du présent avis, vise ainsi à apporter des compléments d'informations demandés par les services de l'Etat dans le cadre du dossier de création et une mise à jour au regard des nouvelles dispositions réglementaires relatives aux études d'impact.

Ce projet de réalisation de ZAC de 6,5 ha à vocation d'habitat consiste en la requalification du site d'une ancienne laiterie « Lactel », aujourd'hui démolie, située à l'ouest du centre-bourg, en continuité immédiate des zones urbanisées et actuellement en friche. Le projet prévoit la construction, en plusieurs phases, de 170 logements sur la base d'un îlot principal, site de l'ancienne laiterie et d'un îlot secondaire au nord-ouest.

Le plan local d'urbanisme (PLU) de La Chevrolière, approuvé le 31 janvier 2007 classe les terrains de la ZAC en zone 1AUZL (zone à urbaniser en priorité).

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

Le site retenu a l'avantage d'être en partie déjà artificialisé puisqu'il accueillait une usine laitière. Le site a été en partie remanié par des démolitions et des remblais. Contrepartie de ce passé industriel, les sols conservent des traces de pollutions résiduelles qu'il conviendra de traiter avant la réalisation de l'opération d'urbanisme.

Par ailleurs, le site est bordé au nord par le ruisseau de la Chaussée, milieu récepteur du projet. Ce cours d'eau se jette dans l'Ognon qui rejoint le lac de Grand-Lieu.

Le site est situé en bordure immédiate de nombreux inventaires et protections réglementaires liés à la présence du lac de Grandlieu, dont les valeurs écologiques et paysagères sont reconnues au niveau français (inventaire ZNIEFF, site classé, espaces remarquables au titre de la loi littoral), européen (site Natura 2000) et international (convention de Ramsar relative aux zones humides).

La commune de La Chevrolière dispose d'une station d'épuration qui connaît des épisodes de surcharge hydraulique.

Le site est situé, pour un petit secteur localisé en limite nord, en zone à sensibilité forte pour le risque inondation par remontée de nappe.

Les autres enjeux sont ceux relatifs à l'optimisation de la consommation de l'espace, à la gestion des eaux, à la qualité du cadre de vie (nuisances sonores et trafic, augmentation de la population) et à son intégration urbaine et paysagère. Le site a par ailleurs des vues vers le clocher de l'église qu'il faudra maintenir.

## **3 - Qualité de l'étude d'impact**

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

Un état initial doit formuler une analyse de l'état de référence et de ses évolutions afin de dégager les principaux enjeux à prendre en compte et leurs interactions.

L'étude d'impact cite la réalisation en 2013 d'un inventaire communal des zones humides, conduit selon la méthodologie de l'arrêté du 24 juin 2008, modifié le 1<sup>er</sup> octobre 2009, relatif à la délimitation des zones humides. Le site est concerné, dans sa partie nord-est, par des zones humides pour une surface totale de 4 000 m<sup>2</sup>.

Dans le cadre du dossier de création de la ZAC, un diagnostic écologique de l'emprise de la ZAC avait été réalisé au printemps 2009. Une actualisation de l'occupation du sol et des habitats a été réalisée pour le présent dossier.

L'inventaire faunistique du présent dossier est succinct, au vu de la proximité avec des espaces naturels sensibles et ne reprend pas les données du dossier de création.

Le site d'implantation fait en effet partie des espaces de transition vers le marais. Le volet faunistique du dossier de création soulignait la présence de nombreux oiseaux protégés, avec une diversité d'espèces importante. Était également souligné le potentiel d'accueil pour les mammifères (ragondin, loutre, vison...) et les amphibiens et reptiles lié à la présence du marais de la Chaussée.

Concernant la flore, l'étude indique qu'aucune espèce végétale protégée ou d'intérêt patrimonial n'a été observée sur le périmètre du projet.

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

L'étude d'impact présente, par thématiques, et plutôt succinctement, les effets temporaires et permanents du projet sur l'environnement, ainsi que les mesures réductrices ou compensatoires sur chacune des thématiques analysées (préservation des zones humides d'intérêt, gestion des eaux usées et pluviales, plantations...).

Ces thématiques sont détaillées dans la partie 4.

L'étude d'impact ne précise pas les principales modalités de suivi des mesures environnementales et du suivi de leurs effets sur l'environnement prévus dans le cadre du projet.

### **3.3 - Justification du projet**

Quatre scénarios d'aménagement du site ont été envisagés dans le cadre des études préalables, sur lesquels, le présent dossier – au stade réalisation – ne revient pas.

Le projet fait état d'un programme de construction de 170 logements (85 lots libres et 4 îlots pour des logements collectifs), alors que le dossier de création prévoyait la construction de 155 ou 160 logements, dont 25 logements « Seniors » dans le cadre d'une résidence de service. Ces évolutions auraient mérité d'être d'avantage explicitées, afin de conforter le respect des orientations majeures d'aménagement. En revanche, le dossier de réalisation apporte une carte de phasage des travaux qui vient appuyer la volonté de la commune de maîtriser de manière cohérente le développement de son urbanisation.

D'une manière générale, certaines données mentionnées au stade de la réalisation ne semblent pas avoir été actualisées depuis le dossier de création qui date de 2011. La compatibilité du projet aux documents d'urbanisme n'est pas complètement démontrée dans la mesure où le dossier de réalisation se réfère encore au SCoT du Vignoble Nantais, alors que la commune a intégré le SCoT du Pays de Retz depuis 2013.

### **3.4 - Résumé non technique**

L'étude d'impact ne comporte pas de résumé non technique.

### **3.5- Analyse des méthodes**

Le nom de l'auteur de l'étude est précisé. Elle ne précise pas les méthodes utilisées pour analyser les effets du projet sur l'environnement.

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

La station d'épuration communale de la Grande Noë se trouve au nord ouest en limite de cette ZAC. Le projet sera raccordé à cette station, mise en service en 1981 et qui traite actuellement 3 800 équivalents habitants (EH) sur une capacité totale de 8 000 EH. Sa capacité sera donc suffisante pour traiter les nouveaux effluents liés aux constructions de la ZAC. Le réseau connaît toutefois des épisodes de surcharge hydraulique, que des travaux de réhabilitation des réseaux et de reconnaissance des branchements sauvages couplés d'un ouvrage de stockage temporaire, engagés par la commune, ont vocation à régler.

L'aménagement futur d'un bassin de stockage temporaire d'eaux brutes devrait pouvoir pallier les problèmes hydrauliques de cette unité de traitement. Par ailleurs, aucun ouvrage de cette station ne devra être distant de moins de 100 m de la future zone d'habitations.

Le projet prévoit la gestion des eaux pluviales par l'utilisation de noues, d'espaces verts creux et de massifs drainants sous revêtement poreux.

Sur le volet nuisances, il avait été demandé lors du dossier de création, un recensement et des précisions sur la pollution des sols. Or le dossier de réalisation est beaucoup trop succinct sur ce thème. Le traitement de cette problématique de la gestion de la pollution des sols revêt pourtant une acuité particulière au regard du passé industriel du site (ancienne laiterie) et compte tenu de la vocation d'habitat de la ZAC.

Il est noté que le diagnostic réalisé en 2010 a permis de montrer que la qualité des milieux au droit du site était compatible avec les aménagements prévus. Or, au chapitre suivant, il est indiqué que lors des travaux de terrassement, les opérateurs devront être informés des risques liés à la contamination des sols et devront prévoir des équipements de protection individuels adaptés. Il y a donc une contradiction qu'il faudra impérativement lever.

En ce qui concerne le risque inondation par remontée de nappe, il apparaît que le site est presque intégralement situé en zone à sensibilité très faible. Toutefois, une petite zone en limite nord du projet est identifiée à sensibilité forte. Il conviendra que le projet en exclut l'urbanisation.

Afin de limiter les impacts du projet sur les milieux naturels, le projet a évolué pour notamment éviter au maximum les zones humides et les habitats d'intérêts situés sur le secteur nord-est.

Ainsi, concernant les zones humides, le projet évite les 4000 m<sup>2</sup> localisées dans le périmètre de la ZAC en limite nord-est du site et qui constituent un espace tampon entre la zone bâtie et le marais de la Chaussée. Le projet prévoit par ailleurs la mise en place de mesures de restauration et de gestion de ces zones afin d'améliorer leur qualité et d'assurer leur pérennité. Ces mesures d'évitement et de gestion permettent également de limiter les impacts sur la faune et la flore.

Le projet prévoit la réalisation des gros travaux de terrassement et d'arrachage des haies en dehors de la période sensible notamment pour les oiseaux, soit un chantier se déroulant d'octobre à mars.

Il vise à protéger au maximum les éléments arborés présentant des intérêts. Il conduit cependant à supprimer quelques lisières boisées de moindre qualité sur le secteur nord-ouest du site et des zones de friches arbustives et herbacées sur des zones remblayées. Le projet prévoit en compensation la réalisation de nouvelles plantations avec des espèces locales.

L'étude d'impact précise qu'il n'y aura pas d'impact significatif sur le site Natura 2000 du lac de Gran-Lieu du fait des mesures prises pour la préservation du secteur nord-est.

Cette conclusion aurait dû être d'avantage étayée, notamment par des informations complémentaires relatives aux mesures prises relatives au ruissellement des eaux pluviales. Celles-ci sont en effet décrites trop brièvement avec un renvoi vers le dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau.

L'étude d'impact ne précise pas les mesures prévues afin de conserver des cônes de vues vers l'église de La Chevrolière.

Un garage de réparation automobile existe au milieu de cette future zone d'habitation. Ce type d'activité professionnelle reste de nature bruyante et peut engendrer des difficultés de voisinage, en particulier en période estivale lorsque les portes et fenêtres des bâtiments seront ouvertes.

Les normes en matière de bruit de voisinage sont encadrées réglementairement (notion d'émergence sonore aux articles R 1334-30 et suivants du code de la santé publique).

Pour préserver la tranquillité du voisinage sans apporter des contraintes trop fortes d'exploitation à ce garage, il conviendrait alors qu'un acousticien étudie les mesures nécessaires à prendre dans l'aménagement de ce secteur.

De façon plus générale, des précisions sur l'avenir de ce garage et sa prise en compte en matière d'intégration au sein de la ZAC sont indispensables étant donné que sa taille et sa position lui confèrent une fonction de centralité.

## **5 – Conclusion**

### Avis sur les informations fournies

L'étude d'impact permet d'identifier les principaux enjeux identifiés pour le site. Elle traite cependant de façon insuffisante la thématique des sols pollués et la présentation des enjeux écologiques liés à la proximité du lac de Grand-Lieu.

Il manque également un résumé non technique, une présentation des méthodes et des modalités de suivi des mesures environnementales.

### Avis sur la prise en compte de l'environnement

Le projet de ZAC a évolué positivement, par rapport au dossier initial de création, en permettant de mieux préserver les zones humides et les haies situés sur le secteur nord-est.

Le dossier de réalisation est encore trop succinct sur le thème de la gestion de la pollution des sols. Le traitement de cette problématique revêt pourtant une acuité particulière au regard du passé industriel du site (ancienne laiterie) et compte tenu de la vocation d'habitat de la ZAC.

Le secteur situé en sensibilité forte pour le risque inondation par remontée de nappe devra être exclu des secteurs prévus pour de l'urbanisation.

Enfin, des précisions devront être apportées concernant l'avenir du garage et sa prise en compte en matière d'intégration au sein de la ZAC.

Le directeur adjoint,

  
Philippe VIROULAUD

