



Mission régionale d'autorité environnementale

PAYS DE LA LOIRE

**AVIS DÉLIBÉRÉ DE LA MISSION RÉGIONALE  
D'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE PAYS DE LA LOIRE  
EXTENSION DE LA ZONE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES « MOULIN BERTIN »  
SUR LA COMMUNE DE FONTENAY-LE-COMTE (85)**

**n° PDL-2020-4803**

## **Introduction sur le contexte réglementaire**

La demande d'extension de la zone d'activités économiques « Moulin Bertin » (85) est soumise à l'avis de l'autorité environnementale, conformément aux articles L. 122-1 et R. 122-1 du code de l'environnement. En application de l'article R. 122-6 du code de l'environnement, l'autorité environnementale compétente est la Mission régionale d'autorité environnementale Pays de la Loire.

L'avis de l'autorité environnementale porte sur la qualité du dossier de permis d'aménager, en particulier l'étude d'impact, et sur la prise en compte de l'environnement dans le projet. Destiné à l'information du public, il doit être porté à sa connaissance, notamment dans le cadre de l'enquête publique.

Cet avis ne préjuge ni de la décision finale, ni des éventuelles prescriptions environnementales associées à une autorisation, qui seront apportées ultérieurement.

Conformément aux articles L. 122-1 V et VI du code de l'environnement, le présent avis de l'autorité environnementale devra faire l'objet d'une réponse écrite de la part du maître d'ouvrage qui la mettra à disposition du public par voie électronique au plus tard au moment de l'ouverture de l'enquête publique prévue à l'article L. 123-2 ou de la participation du public par voie électronique prévue à l'article L. 123-19.

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

Le projet se situe en entrée de ville, au sud de la commune de Fontenay-le-Comte, en extension de la zone d'activités économiques (ZAE) existante du Moulin Bertin. Cette ZAE, aménagée de 2009 à 2013 sur 14,5 ha, est définie dans le dossier comme un espace de développement économique où les aménagements sont prioritaires. Elle est identifiée comme prioritaire pour l'aménagement de futurs espaces à commercialiser. Il convient toutefois de rappeler que vingt-deux zones d'activités économiques sont recensées à l'échelle du territoire de la communauté de communes du Pays de Fontenay-Vendée<sup>1</sup>, dont quinze sont considérées comme des espaces de développement économique où les aménagements sont prioritaires.

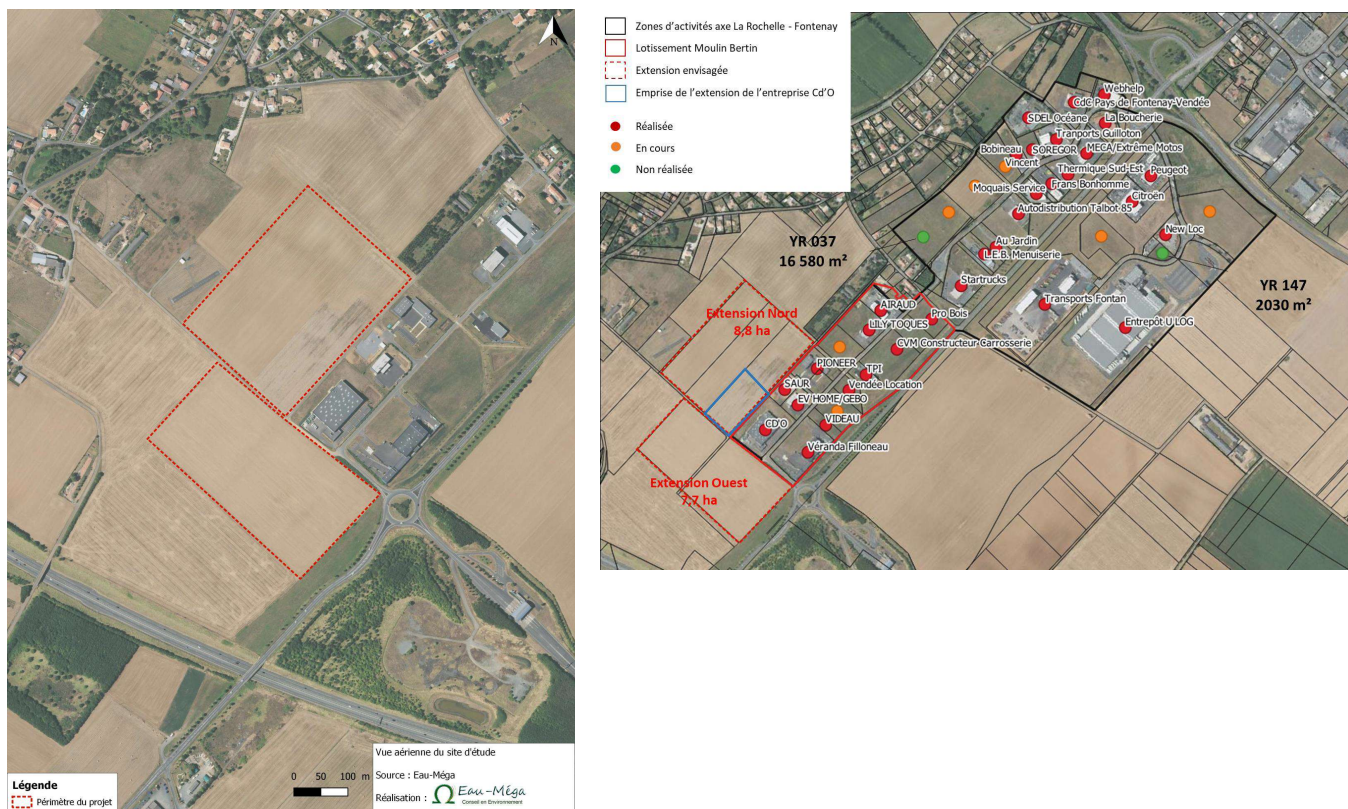
Le projet consiste en une extension de 8,8 ha au nord, et de 7,7 ha à l'ouest de la ZAE existante (périmètre rouge sur la figure suivante), soit une extension globale de 16,5 ha, à replacer dans le contexte des 68,7 ha (périmètre noir sur la figure) de la zone actuelle d'espaces économiques au sud de Fontenay-le-Comte sur l'axe La Rochelle incluant les Vendéopôles 1 et 2. Le dossier indique que le taux de commercialisation de la phase 1 de la ZAE de Moulin Bertin avoisine les 100 %. Sur l'ensemble des espaces économiques au sud de Fontenay le Comte sur l'axe de La Rochelle, il reste un peu plus de 1,86 ha à commercialiser, répartis en deux lots d'une superficie respective de 16 580 m<sup>2</sup> et 2 030 m<sup>2</sup>. La communauté de communes est propriétaire de l'ensemble des parcelles identifiées pour l'extension, lesquelles sont inscrites en zone urbanisable depuis 2010 au plan local d'urbanisme.

La zone d'étude se trouve dans une situation de périphérie de ville à l'interface entre la zone urbaine et la plaine agricole. La ZAE se situe en sortie immédiate d'autoroute A 83. Les parcelles d'extension du projet sont des parcelles agricoles à production céréalière.

Le programme est constitué d'une quinzaine de lots de taille diverses pour accueillir des entreprises d'artisanat ou de petite industrie sur une superficie comprise entre 3 000 m<sup>2</sup> et 22 000 m<sup>2</sup>. Le programme est ainsi modulable avec néanmoins un îlot de grande taille pouvant être conservé en l'état pour une activité nécessitant un foncier plus important.

---

1 La communauté de communes du Pays de Fontenay-Vendée est un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) créé le 1er janvier 2017 par la fusion de la communauté de communes du Pays de L'Hermenault et du Pays de Fontenay-le-Comte. Elle regroupe 25 communes, pour 35 352 habitants sur 463 km<sup>2</sup>.



Source des illustrations : étude d'impact

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

Au regard des effets attendus du fait de la mise en œuvre du projet, d'une part, et des sensibilités environnementales du secteur d'implantation, d'autre part, les principaux enjeux environnementaux du projet identifiés par la MRAe sont :

- la consommation et l'artificialisation des sols agricoles ;
- l'intégration paysagère du projet en entrée de ville ;
- les nuisances liées au rapprochement du périmètre de la zone d'activité des habitations.

## 3- Qualité de l'étude d'impact

### 3.1 État initial

#### Aquifères et zones humides :

Les deux principaux aquifères du Sud-Vendée font l'objet d'une large exploitation, essentiellement pour l'irrigation (87 %) et l'alimentation en eau potable (11 %). Le périmètre du projet n'interfère pas avec les périmètres de protection des captages en eau potable.

Concernant les zones humides, en l'absence d'une végétation hygrophile des investigations spécifiques ont été réalisées sur le terrain le 19 avril 2018. Sur l'ensemble des sondages, aucun indice significatif de sol hydromorphe n'est présent aux profondeurs permettant de qualifier une zone humide.

## **Biodiversité :**

Les parcelles d'extension du projet sont des parcelles agricoles à production céréalière. Les alentours se composent de parcelles cultivées de colza et de blé. Seule la parcelle qui accueille la piste de modélisme diffère au niveau de sa composition : il s'agit d'une parcelle enherbée de type prairiale, régulièrement fauchée. Il n'est pas recensé d'élément constitutif d'un corridor écologique ou d'un réservoir de biodiversité (haie, bocage, zone humide, cours d'eau, boisement...) au droit du périmètre du projet et à ses abords immédiats.

Le projet n'interfère directement avec aucun zonage environnemental et paysager. Pour autant, la ZAE se situe à 580 m des sites Natura 2000 « Marais Poitevin » (zone de conservation spéciale et zone de protection spéciale).

Les prospections, opérées sur un périmètre plus large que les parcelles d'études, se sont déroulées entre les mois d'octobre 2017 et août 2018. Compte tenu d'un contexte de cultures intensives sur les parcelles concernées, aucune richesse floristique n'est relevée. Concernant la faune, les dates de prospection s'étalent sur les périodes de reproduction et d'hivernage de l'avifaune. Au vu du contexte agricole, la sensibilité attendue concerne la reproduction d'oiseaux de plaine (Cedricnèmes, Busards, Outardes...) présentes sur le site Natura 2000. Les prospections relatives à l'avifaune, basées sur le protocole « échantillonnage fréquentiel progressif », ont mis en évidence une liste d'espèces assez communes des milieux agricoles et des haies en milieu rural. Cependant, plusieurs espèces sont notables du fait de leur statut de protection : Linotte mélodieuse, Bruant proyer, Alouette de champs, Chardonneret élégant, Tourterelle des bois et Verdier d'Europe. L'Ædicnème criard, d'intérêt communautaire, se démarque tout particulièrement. Les prospections ont détecté la présence de trois espèces de chiroptères dont toutes se trouvent à proximité d'habitations ou de granges. Les cultures en présentent en revanche pas d'intérêt pour les chiroptères. Aucun amphibien (absence de zone humide et de milieu aquatique) ni reptile n'a été observé lors des passages sur site.

## **Assainissement et eaux pluviales :**

Le secteur est desservi par l'assainissement collectif. Le projet sera raccordé à la station d'épuration de Fontenay-le-Comte. La station d'épuration communale fonctionne selon le principe des boues activées et présente une capacité nominale de 28 333 équivalents-habitants (EH) pour une charge maximale reçue en 2016 de 14 767 EH. Il sera pris en compte une consommation de 350 m<sup>3</sup>/ha/an et par hectare de zone aménagée.

La zone d'activités de Moulin Bertin existante est dotée d'un réseau de collecte des eaux pluviales aboutissant à deux bassins de gestion permettant une infiltration et délivrant un débit régulé en direction des fossés de la RD 938 ter. Cet aménagement a fait l'objet d'un document d'incidence déclaratif au titre de la loi sur l'eau en 2009, puis d'un porter à connaissance modificatif en 2017.

## **Paysages :**

Le paysage au droit du projet se caractérise par plusieurs marqueurs forts, dont deux principaux, se traduisant potentiellement par un contraste fort :

- les zones d'activités existantes et les axes routiers sur lesquelles elles s'inscrivent, qui marquent des lignes fortes cloisonnant le paysage local ;
- l'activité agricole de grande cultures, permettant de larges ouvertures visuelles vers le sud, ou assurant la séparation avec le bourg de Fontenay-le-Comte vers le nord, laissant émerger le clocher de la ville qui constitue un élément repère fort.

Qui plus est, du fait de son positionnement en point haut, la zone d'activités engendrera de fortes covisibilités.

Un diagnostic archéologique a été conduit sur le site du projet en 2017, mettant à jour différents vestiges dont certains méritaient d'être préservés ou fouillés. Des fouilles archéologiques ont été réalisées entre septembre et octobre 2019. Cette opération d'archéologie localisée sur 7 750 m<sup>2</sup> d'emprise sur la parcelle YP 66 a permis d'identifier les fosses d'ancrage des moulins, la maison du meunier et un probable domaine seigneurial.

#### **Desserte, transports, déplacements :**

L'étude d'impact insiste sur l'argument d'une desserte optimisée par la proximité immédiate d'une bretelle de l'autoroute A83. Pour autant, les autres voiries sont identifiées comme non adaptées aux flux supplémentaires de poids-lourds que l'extension de la zone d'activités générera.

Le site ne présente pas de desserte par les transports en commun. En outre, en bordure d'un axe routier très important, il ne présente pas à ce jour de desserte par des liaisons douces, bien que situé à moins de trois kilomètres du centre ville.

#### **Milieu humain :**

Le paragraphe fait état de données globalisantes (démographie, économie...) sans faire état, à l'échelle du site d'étude, de riverains aux environs du projet. Ces données ont pourtant leur importance pour apprécier les nuisances potentielles sur la santé humaine, d'autant que les plus proches habitations se situent à moins de deux cents mètres de la pointe nord de l'extension nord.

Concernant la qualité de l'air, l'étude d'impact fait le constat qu'aucune donnée n'est disponible.

***La MRAe recommande de faire un état précis des riverainetés du site.***

#### **Occupation des sols :**

L'étude d'impact fait état d'une activité agricole en repli sur la commune avec une lente érosion des surfaces agricoles utiles et du nombre d'exploitations agricoles. Le site du projet concerne deux exploitations agricoles qui exploitent les terrains appartenant à la communauté de communes Pays de Fontenay-Vendée par le biais de baux précaires. L'étude d'impact renvoie à l'étude agricole préalable quant à cette thématique, en transcrivant sa conclusion. Il y est fait état dans les grandes lignes de la politique foncière menée par l'intercommunalité.

L'état initial se clôt par une synthèse des enjeux identifiés, relatifs au milieu physique, au milieu naturel et au milieu humain. L'intégration paysagère du projet est mise en exergue.

### **3.2 Analyse des impacts et mesures d'évitement, de réduction et de compensation**

Les aspects sur la qualité de l'étude d'impact sont traités en même temps que l'analyse de fond de la prise en compte de l'environnement par le projet en partie 4 ci-après.

### **3.3 Justification du projet**

Plutôt que d'aborder les solutions alternatives et les raisons pour lesquelles le projet a été retenu, le chapitre dédié de l'étude d'impact expose les choix ayant guidé la composition du projet qui reposent quasi-exclusivement sur des principes d'insertion paysagère du projet : gestion de l'interstice entre le bourg de Boisse et les zones d'activités, la gestion des covisibilités proches et lointaines, la prise en compte des vues sur l'église Notre-Dame, le renforcement de l'entrée de ville... Il répond en cela à l'un des principaux enjeux

environnementaux du projet identifiés par la MRAe. Il est également fait état d'une solution envisagée afin de gérer au mieux les eaux de ruissellement.

La justification du besoin et du dimensionnement du projet d'extension, pourtant pleinement inhérente à l'enjeu de modération de la consommation et d'artificialisation des sols, n'est pas abordée dans ce chapitre de l'étude d'impact.

***La MRAe recommande d'enrichir le chapitre « Solutions alternatives et raisons pour lesquelles le projet a été retenu » de considérations chiffrées permettant de justifier les choix du projet au regard de l'enjeu de réduction de l'artificialisation et de la consommation des sols agricoles, compte tenu de leur diminution telle que justement identifiée dans l'état initial.***

### **3.4 Résumé non technique et analyse des méthodes**

Bien que succinct, le résumé non technique est proportionné au contenu de l'étude d'impact et illustré à bon escient. Il permet une prise de connaissance facilitée du projet et des enjeux qu'il soulève.

Le résumé non technique identifie d'emblée l'insertion paysagère du projet comme l'un des principaux enjeux du projet, puis revient dans le détail et de manière plus exhaustive sur l'ensemble des enjeux temporaires et permanents identifiés à partir de l'état initial.

Les éléments méthodologiques sont, d'une manière générale, bien retranscrits. Un chapitre dédié de l'étude d'impact conclut que la réalisation de l'étude d'impact n'a pas posé de difficulté méthodologique particulière. Les noms et qualifications des experts ayant travaillé à son élaboration sont précisés.

### **3.5 Effets cumulés du projet avec d'autres projets connus**

Quatre projets autorisés entre 2015 et 2020 sont recensés à ce titre dans l'étude d'impact, dont aucun n'est identifié comme présentant d'interférence avec le projet d'extension de la zone d'activités économiques.

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

La MRAe relève une succession d'aménagements et d'agrandissements de zones d'activité sur le secteur sud de la commune aboutissant avec cette nouvelle opération à environ 100 ha artificialisés à des fins d'activités économiques. Elle considère que les incidences environnementales doivent être appréhendées à cette échelle.

### **4.1 Biodiversité et zones humides**

Le projet d'extension s'inscrit dans la continuité de la zone d'activités économiques existante. Il ne nécessite pas d'arrachage de haies et n'empêche pas la libre circulation de l'avifaune de plaine. La phase travaux est toutefois susceptible d'induire un effet repoussoir sur certaines espèces. Afin d'éviter les impacts du projet sur l'avifaune, principal enjeu de biodiversité identifié, il est prévu explicitement d'adapter la période d'intervention en tenant compte des cycles biologiques des espèces. Pour ne pas déranger la phase de reproduction, les travaux commenceront avant la recherche de territoire par les couples d'oiseaux ; les travaux se dérouleront en dehors de la période comprise entre mars et août.

Ni les travaux, ni le projet finalisé, n'auront d'impact sur zones humides les plus proches.

## 4.2 Environnement humain

Les accès sur le site seront possibles à partir du giratoire de la RD 938 ter en provenance de l'échangeur autoroutier et de la zone d'activités existante. Le projet n'engendrera pas de modification du plan de circulation. Il est écrit, de façon contradictoire, que les aménagements routiers existants sont suffisamment dimensionnés pour accepter l'accroissement du trafic induit par le projet, alors qu'il est précisé dans un autre chapitre de l'étude d'impact que les voiries seront nouvellement dimensionnées pour accepter l'augmentation des flux de poids lourds. En effet, les gabarits des voies créées sur l'actuelle zone, prévues pour un trafic de 50 à 100 véhicules par jour, ne permettent pas un trafic journalier important de poids-lourds. Le souhait de la maîtrise d'ouvrage est donc de reconsidérer le dimensionnement de la voirie au vu du trafic attendu. La nouvelle chaussée a été dimensionnée pour un trafic moyen journalier de 150 poids-lourds par jour et ce sur une période de 20 ans avec un accroissement de 2 % par an.

Il résultera de la circulation supplémentaire des poids-lourds, des nuisances sonores et une pollution atmosphérique augmentée. L'ambiance sonore sera également modifiée par la nature des activités des futures entreprises qui s'implanteront sur la ZAE. L'étude d'impact aborde uniquement cet aspect, et la réponse à y apporter, sous le seul angle du rappel de l'obligation de se conformer à la réglementation en vigueur concernant les émergences sonores pour les entreprises qui viendront s'implanter. Elle conclut qu'il n'y aura pas d'augmentation significative du niveau sonore, sans pourtant apporter d'éléments quantitatifs ni qualitatifs. Une étude acoustique est prévue, mais non encore réalisée à ce stade. La MRAe attire l'attention du maître d'ouvrage sur le fait que le périmètre de l'étude devra être suffisant autour de la ZAE pour couvrir la totalité des secteurs affectés par des modifications de trafic et de nuisances sonores.

L'approche est ainsi trop sommaire pour rendre compte de l'impact réel prévisible.

L'absence d'éléments d'état initial sur la proximité éventuelle de riverains ne permet pas d'apprécier le niveau d'enjeu et les nuisances en matière de bruit et de qualité de l'air.

***La MRAe recommande de préciser l'évaluation des impacts sur les plus proches riverains en termes de nuisances en matière de bruit et de qualité de l'air, compte tenu des effets cumulés des activités selon leur nature et de l'augmentation de circulation des poids lourds.***

## 4.3 Intégration paysagère

Le projet sera visible à partir de nombreux points de vue. Faute de précisions sur leur localisation, l'impact visuel pour les riverains ne peut cependant être apprécié en l'état des informations fournies au dossier. L'étude d'impact précise toutefois que l'insertion paysagère a été placée au cœur des réflexions sur l'aménagement du projet. Il est prévu une lisière d'espaces verts, notamment aux interfaces avec le réseau viaire et les franges bâties, afin d'atténuer l'impact visuel du projet et faciliter son intégration au site. Les îlots ont été définis sur une trame viaire en boucle et un parti d'aménagement paysager calé sur le point de vue vers le clocher.

L'évaluation de l'impact sur cette thématique, et les mesures proposées en réponse, sont développées de manière très succincte dans l'étude d'impact, alors même que l'état initial identifie l'intégration paysagère du projet comme un enjeu majeur. Par exemple, les principes d'aménagement ayant présidé à la définition du projet tels qu'énumérés dans la partie justification du projet, ne sont pas développés. Le « paysagement » du projet est présenté comme la mesure principale : il est décrit de façon générique comme un travail fin des lisières avec mise en œuvre de bandes végétales arborées. En revanche, contrairement à l'argument avancé dans l'étude d'impact, ces lisières seront sans effet sur l'atténuation des émergences sonores. Les caractéristiques de ces lisières ne sont pas développées.

Aussi, la présentation des mesures de réduction de l'impact visuel semble peu étayée au regard de la mise en exergue de l'enjeu dans l'état initial.

#### **La MRAe recommande :**

- **de préciser l'analyse de l'impact visuel du projet et de décliner les mesures d'évitement et de réduction envisagées selon la typologie de l'impact (perception visuelle proche, lointaine, patrimoniale, pour les riverains...)** ;
- **de traiter le projet d'intégration paysagère à l'échelle de la totalité de la zone d'activité afin d'assurer la transition avec le bourg et les espaces agricoles.**

#### **4.4 Artificialisation et consommation des sols**

L'approche du dossier pose la question de la consommation des terres agricoles strictement sous l'angle socio-économique et de la consommation foncière. La MRAe rappelle la dimension environnementale du sujet, et la nécessité d'apprécier les effets de la disparition de ces terres au regard de la biomasse des sols, en tant qu'espaces relais pour les espèces et en tant que puits de carbone.

Au cas d'espèce, cet enjeu environnemental important est à apprécier au regard de la justification du besoin, de la mise en perspective du projet d'extension et des disponibilités recensées dans les nombreuses zones d'activités économiques du secteur, voire à l'échelle de l'EPCI, et renvoie à la nécessité d'usages économes de la ressource sols.

Afin de justifier le projet d'extension de la ZAE Moulin Bertin, l'étude d'impact indique notamment que le schéma de développement économique en cours identifie la ZAE Moulin Bertin dans le niveau d'attractivité supérieur sur les trois niveaux d'attractivité mis en évidence par l'étude. De 2006 à 2016, 152 sollicitations de la part des entreprises à l'intention des services ont été recensées. Les quatre ZAE ayant eu plus de 10 sollicitations sont concentrées à proximité de Fontenay-le-Comte et de la RD148 reliant Niort et La Roche-sur-Yon. Pour autant, l'analyse des besoins repose sur une analyse des demandes formulées entre 2006 et 2016. L'absence de référence à des données plus récentes mérite d'être justifiée.

Si les 22 zones d'activités économiques que compte le territoire de l'EPCI sont bien recensées, le dossier ne précise ni la superficie totale ni le taux de remplissage à l'échelle du territoire de l'EPCI. Tout en présentant l'extension de la ZAE Moulin Bertin comme prioritaire, l'étude d'impact ne fournit pas davantage d'analyse quant aux besoins réels actualisés, exception faite de celui formulé par une entreprise déjà implantée (entreprise Cd'O) en vue d'une extension.

La communauté de communes du Pays de Fontenay-Vendée s'inscrit dans le périmètre du schéma de cohérence territoriale (SCoT) Sud-Est Vendée développement en cours de révision. Entre 2006 et 2016, 162,62 ha, ont été effectivement consommés pour les sites d'activités. Le projet de SCoT envisage la création de 146,1 ha en extension pour les zones d'activités économiques à l'horizon 2035 qui viendraient s'ajouter à 168,5 ha de disponibilités foncières dans les ZAE existantes.

Dans une logique de modération de la consommation d'espace, l'analyse précisée et actualisée des besoins doit également s'accompagner d'une réflexion sur la prise en compte de l'enjeu relatif à un aménagement qui optimise la densité. Or, au cas présent, la densité prévisible par rapport à la surface cessible reste faible, avec environ 33 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour 92 516 m<sup>2</sup> de surface cessible d'un parcellaire de 165 000 m<sup>2</sup>, comme semble d'ailleurs l'être d'après les photos aériennes la densité de la ZAE actuelle. A ce titre, l'étude d'impact ne propose pas de réflexion quant à l'implantation des bâtiments qui permettrait à son échelle d'appliquer une économie foncière.

**La MRAe recommande de mieux prendre en compte l'enjeu de modération de la consommation d'espace en proposant une démarche de réduction des impacts au travers de :**

- **un travail préalable nécessaire de quantification, sur la base de données récentes, du potentiel exploitable au sein des ZAE existantes au sein de l'EPCI afin de justifier des besoins en extension ;**



- **une réflexion quant aux principes d'aménagement favorables à une densité confortée : implantation et mutualisation de certains équipements, mise en place de zones de covoiturage, instauration de coefficients d'implantation, etc.**

**Elle rappelle que l'objectif de « zéro artificialisation nette » inscrit dans les orientations politiques françaises depuis juillet 2018 impose de réfléchir, à titre compensatoire, à des propositions de désartificialisation parallèlement à tout projet de consommation nouvelle d'espace.**

## **5- Conclusion**

Dès l'analyse de l'état initial, l'étude d'impact n'apprécie pas les enjeux à la hauteur et à l'échelle des problématiques posées par le projet d'extension de la zone d'activités économiques. La hiérarchisation proposée n'est pas suffisamment argumentée et l'analyse des impacts demeure très succincte.

L'intégration paysagère du projet représente un enjeu fort dont il a été pris la mesure dans l'état initial et la justification des partis d'aménagement.

Le volet analyse des impacts et mesures proposées reste toutefois peu renseigné. L'enjeu relatif à la consommation de sols agricoles est insuffisamment traité. Il s'agit pourtant d'un enjeu majeur, au-delà du seul projet d'extension. La MRAe recommande de préciser l'analyse du besoin en surfaces économiques en contextualisant la réflexion à l'échelle de l'EPCI et des surfaces déjà disponibles par ailleurs, mais aussi de proposer un aménagement plus dense, plus économe en artificialisation des sols. L'absence de nuisances pour les riverains (sonores, visuelles, qualité d'air...) nécessite également d'être étayée.

Nantes, le 17 septembre 2020

Le président de la MRAe Pays de la Loire, par  
délégation,

Daniel FAUVRE