



Mission régionale d'autorité environnementale

PAYS DE LA LOIRE

**AVIS DÉLIBÉRÉ DE LA MISSION D'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE PAYS DE LA LOIRE**

**EXTENSION DE LA ZONE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES « LA LÉVRAUDIÈRE II »**

**COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS DE LA CHÂTAIGNERAIE**

**COMMUNES D'ANTIGNY ET DE LA CHÂTAIGNERAIE (85)**

**n° PDL-2020-4559**

## **Introduction sur le contexte réglementaire**

L'avis qui suit a été établi en application des articles L. 122-1 et L. 122-4 du code de l'environnement.

La mission régionale d'autorité environnementale Pays de la Loire a été saisie le 18 février 2020 d'un dossier de demande de permis d'aménager relatif à la zone d'activités économiques (ZAE) « La Lévraudière II » (85), portée par la communauté de communes du Pays de la Châtaigneraie et concernant les communes d'Antigny et de la Châtaigneraie en Vendée

Par suite de la décision du Conseil d'État n°400559 du 6 décembre 2017, venue annuler les dispositions du décret n°2016-519 du 28 avril 2016 en tant qu'elles maintenaient le préfet de région comme autorité environnementale, le dossier a été transmis à la mission régionale de l'autorité environnementale (MRAe) Pays-de-la-Loire.

L'avis de l'autorité environnementale porte sur la qualité du dossier de demande d'autorisation, 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.

Le présent avis s'inscrit, en outre, dans le cadre de l'ordonnance n°2020-306 du 25 mars 2020 relative à la prorogation des délais échus pendant la période d'urgence sanitaire et à l'adaptation des procédures pendant cette même période.

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

Les communes d'Antigny (1 058 habitants en 2016) et de La Châtaigneraie (2 522 habitants en 2016) sont situées à l'est du territoire vendéen, au cœur de la communauté de communes du Pays de la Châtaigneraie. Ce secteur, au sud-est de la Vendée, qualifié de « précaire » d'un point de vue socio-économique dans l'étude d'impact accuse une stagnation, voire une baisse, du nombre d'habitants, associée à un vieillissement de sa population.

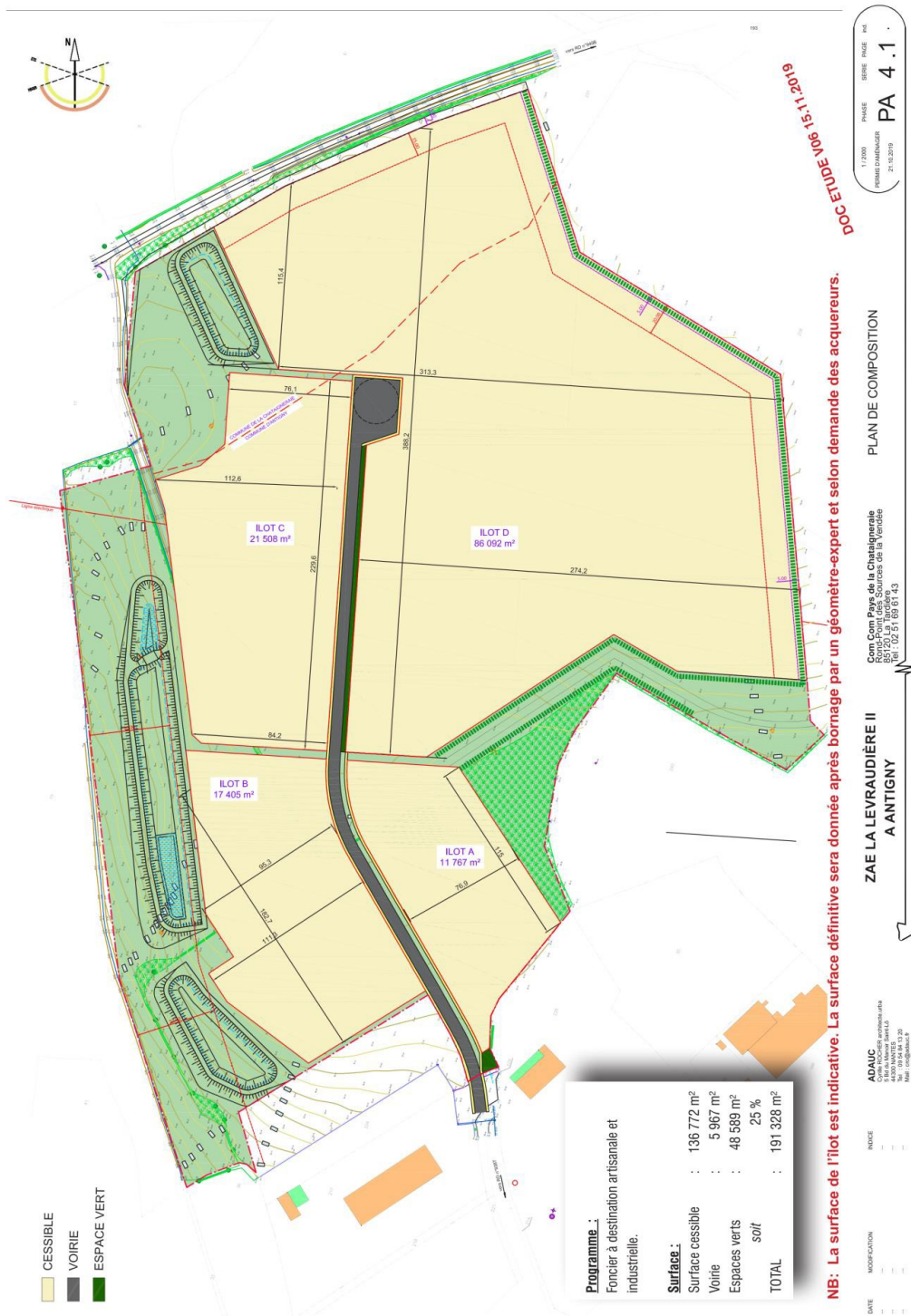
La zone du projet est localisée au niveau de la limite entre les deux communes (16 ha environ sur la commune d'Antigny et 3 ha environ sur celle de la Châtaigneraie), en retrait de la route départementale RD 938T. La communauté de communes est propriétaire de l'ensemble des 19 ha nécessaires au projet. Ce secteur est bordé au nord par des terres agricoles et le hameau de

Pisselay, à l'est par des terres agricoles et le hameau de la Boursière, au sud par la partie existante de la ZAE de la Lévradière et à l'ouest par des terres agricoles.



Occupation des sols autour du projet de ZAE de la Lévradière II (source : étude d'impact, page 62)

Le projet consiste à aménager le secteur pour y créer une extension de la ZAE de la Lévradière, en continuité de la ZAE actuelle. La surface cessible (136 772 m<sup>2</sup>) sera répartie en 4 macro-lots qui pourront être redécoupés ensuite, la voirie représentera 5 967 m<sup>2</sup> et les espaces verts 48 589 m<sup>2</sup> (soit environ 25 % de la surface totale) en intégrant les ouvrages de tamponnement des eaux pluviales.



Projet retenu pour l'extension de la ZAE de la Lévradière II (source : étude d'impact, page 177)

Le plan local d'urbanisme intercommunal valant plan local de l'habitat (PLUIH) est en phase finale d'élaboration par la communauté de communes du Pays de la Châtaigneraie, l'urbanisme est donc actuellement régi par les plans locaux d'urbanisme (PLU) des 2 communes concernées (les secteurs concernés bénéficient d'un zonage 1AU, urbanisation future).

Ce projet, de part sa superficie (terrain d'assiette supérieur à 10 ha), est soumis à 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'autre part, les enjeux environnementaux du projet d'extension de la ZAE de la Lévraudière identifiés comme principaux par la MRAe relèvent :

- de l'artificialisation d'espace naturel et agricole, puisque la totalité du projet sera réalisée sur des terres agricoles cultivées et en prairies ;
- de la prise en compte du contexte hydrographique, avec la présence de zones humides, l'imperméabilisation des sols et la problématique de l'assainissement ;
- de la préservation des milieux naturels, en raison de la présence d'un boisement de feuillus et de nombreuses haies, avec la nécessité de démontrer un bon déroulement de la séquence qui consiste à éviter, réduire et, le cas échéant, compenser les effets du projet sur ces milieux ;
- et de la préservation de la qualité paysagère et du cadre de vie (notamment la gestion des nuisances sonores), en lien avec les futures constructions permises par l'aménagement de la ZAE et la proximité d'habitations.

Le présent avis est centré sur ces principales thématiques.

## **3 Qualité de l'étude d'impact**

### **3.1 - État initial**

Le dossier doit présenter une analyse de l'état de référence et de ses évolutions en l'absence du projet afin de dégager les principaux enjeux à prendre en compte et leurs interactions.

L'analyse de l'état initial est bien documentée, et les enjeux environnementaux principaux identifiés.

Ainsi, l'étude d'impact met en avant la présence de 2 zones humides de 4 200 m<sup>2</sup> au nord-ouest et de 5 530 m<sup>2</sup> à l'ouest du projet, le long du ruisseau du Châtenay qui borde le site, ainsi qu'une troisième zone humide au sud-est, dont la superficie n'est pas indiquée par le dossier, sur une parcelle privée de prairies pâturées, contournée par le projet, que l'on peut estimer à plus de 3 ha, d'après sa représentation dans l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU d'Antigny spécifique à la zone d'activités de la Lévraudière (cf §3.2).

Une étude faune-flore a également été réalisée en 2018 et 2019. Elle met en avant les milieux d'intérêt écologique que sont le boisement de feuillus au sud, les haies bocagères principalement celles entourant le site et, à l'ouest, le ruisseau du Châtenay, affluent de la rivière la Mère, non

permanent et bordé de prairies. Ces éléments sont placés en ceinture du périmètre ou en extrémité de zone.

Les parcelles cultivées sont jugées à faible enjeu écologique.

Le diagnostic n'a permis d'observer aucune espèce végétale protégée dans le périmètre investigué mais a révélé :

- la présence du chevreuil le long du boisement (avec la mise en évidence d'un corridor écologique pour la grande faune comprenant ce boisement et les haies bocagères situées au sud et à l'est du site),
- et un intérêt assez fort pour l'avifaune, en particulier les Passereaux (dont le Chardonneret élégant, signalé en danger en Pays-de-la-Loire et le Pouillot véloce, considéré comme vulnérable dans la région) au niveau du boisement, des friches arbustives et des haies bocagères.

De plus, un deuxième corridor écologique (trame bleue) a été mis en évidence sur toute la façade l'ouest, comprenant le ruisseau du Châtenay et les prairies humides et mésophiles le bordant.

Le site d'implantation de la future zone d'activités est situé hors des périmètres environnementaux d'inventaire et de protection. En particulier, la zone Natura 2000 la plus proche, « Forêt de Mervent-Vouvant et ses abords » (zone spéciale de conservation ZSC, au titre de la directive « Oiseaux ») est située à 13 km au sud, et le site du « Marais poitevin » (zone de protection spéciale ZPS, au titre de la directive « Habitats ») à 20 km.

La zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de type 2 la plus proche, « Affleurements rocheux de Mouilleron-en-Pareds, Cheffois, la Châtaigneraie », est, elle, située à 1,2 km au nord.

Sur le plan paysager, l'étude indique que le projet d'extension de la zone d'activités sera peu perçu depuis les voies de circulation D938 et D949, mais que des co-visibilités directes existent entre les hameaux de La Boursière (2 habitations, situées au plus près à 180 m de la limite de la ZAE) et de Pisselay (une habitation, située à 150 m de cette limite) et certains fonds de parcelles.

Par contre, on n'observe aucune co-visibilité avec le seul monument historique inscrit sur les deux communes : la maison du peintre Félix Lionnet, sur la commune de la Châtaigneraie.

Le trafic routier actuel au niveau de la RD938T est évalué dans l'analyse de l'état initial à un flux de 3000 à 6000 véhicules par jour, sans analyse concernant la qualité de l'air. Une analyse plus poussée sur cette thématique est attendue par la MRAE.

Enfin, l'analyse des risques majeurs ne montre aucun risque spécifique contre-indiquant l'utilisation de ce secteur pour la réalisation d'une zone d'activités économiques.

### **3.2 – Justification du projet et compatibilité avec les documents cadres**

L'emprise du projet est en zone urbanisable (1AUe, réservée à l'implantation d'activités futures – court terme) dans le PLU de la commune d'Antigny, approuvé en mars 2008. La dernière modification de ce PLU, en date du 11 janvier 2019, concernait particulièrement la zone d'activités

de la Lévradière. En effet, cette modification permet notamment de prendre en compte le changement de classement routier de la RD 938T, qui n'est plus une route à grande circulation, et d'ajouter une OAP spécifique à la zone d'activités. Cette OAP prévoit notamment une clôture végétale et un recul de 20 m pour les constructions à l'est de la future ZAE (en incluant ce recul, les habitations des hameaux seront donc situées à 200 m et 170 m des futurs bâtiments), la création de stationnements collectifs en un ou plusieurs regroupements, la création d'un fossé à l'ouest pour les eaux de pluie. Elle définit la végétation (au sud-est) et les zones humides à préserver.

Le projet est également situé en zone 1AUei (zone à urbaniser alternative) dans le PLU de la Châtaigneraie, approuvé en février 2007.

Même si le projet d'extension est conforme aux plans d'affectation des terrains, il n'en demeure pas moins que le respect des prescriptions de l'OAP est attendu.

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Sud-Est Vendée (regroupant la communauté de communes du Pays de La Châtaigneraie, la communauté de communes du Pays de Fontenay-Vendée et la communauté de communes Vendée, Sèvre, Autise), prescrit en 2015 et réfléchi dans la perspective de 2035, est en cours d'élaboration. Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du projet de SCoT envisage la commune de La Châtaigneraie comme un pôle secondaire et indique des « objectifs de structuration et de qualification de ce pôle » avec notamment « la valorisation d'espaces susceptibles d'accueillir des activités de type industriel, en liaison directe à des infrastructures structurantes, dont le site de la Lévradière II ». De plus, le projet de SCoT vise la création de 1 010 emplois sur la communauté de communes d'ici 2035, dont 85 % accueillis en ZAE (soit 859). Le SCoT précise également que le site de la Lévradière II constitue aujourd'hui la principale réserve foncière à vocation industrielle de la communauté de communes.

Le projet paraît donc s'inscrire dans la stratégie portée par le futur SCoT Sud-Est Vendée. La MRAe considère que ce constat ne dispense pas la collectivité de mener une réflexion sur l'état effectif d'occupation des zones d'activité existantes, à mettre en regard des besoins avérés.

La présente étude d'impact n'aborde que très succinctement la justification des choix du projet retenu : elle présente uniquement son évolution concernant le nombre de lots (à surface totale égale) et l'emplacement des voiries ayant abouti au projet actuel. Ces réflexions intègrent déjà l'évitement de la zone humide principale (au sud-est) décrite dans l'OAP.

Mais, même si le secteur concerné par le projet était déjà identifié comme une zone d'urbanisation future dans les PLU des communes concernées et qu'il est en continuité de la ZAE actuelle, il est essentiel pour mettre en œuvre une démarche d'évitement et de réduction aboutie :

- de justifier l'ampleur de la surface de la future zone d'activités (19 ha) au regard de la faible densité de population de ce secteur rural ainsi que de l'utilisation de la ZAE actuelle (taux de remplissage, durée de remplissage, rythme de commercialisation observé...) ou de zones situées dans le même bassin de vie pouvant présenter des capacités résiduelles,
- et présenter les possibles solutions de substitution s'agissant notamment des différentes options de lieux qui s'offraient pour la satisfaction des objectifs de développement à

appréhender à l'échelle intercommunale, ainsi que la réflexion ayant mené aux choix retenus au regard des enjeux environnementaux.

***La MRAe recommande de compléter le dossier afin d'attester de la mise en œuvre aboutie d'une démarche d'évitement et de réduction et de mieux justifier les choix retenus au regard de l'ampleur du projet, de son emplacement et des éventuelles alternatives .***

### **3.3 - Résumé non technique et analyse des méthodes**

Le résumé non technique est accessible à un public non averti, même si la présentation réglementaire aurait pu être allégée. Il aborde les éléments importants de l'étude d'impact et propose une description claire et très illustrée du projet mais présente les mêmes lacunes que l'étude d'impact concernant notamment l'absence de justification des choix effectués pour le projet retenu et l'explication de la mise en œuvre de la démarche d'évitement, de réduction et de compensation (ERC).

Pour plus de clarté concernant les mesures ERC prévues, un tableau global des mesures pourrait utilement être intégré au résumé non technique.

***La MRAe recommande d'intégrer au résumé non technique les éléments de justification des choix du projet ainsi qu'un tableau global des mesures ERC prévues.***

Les méthodes utilisées dans l'étude d'impact sont détaillées et n'appellent pas de remarque particulière.

S'agissant de l'identification des zones humides, la demande de permis d'aménager précise que la méthode appliquée respecte les textes en vigueur en matière d'identification des zones humides et en particulier la loi n° 2019-773 du 24 juillet 2019 portant création de l'Office français de la biodiversité, précisant la définition des zones humides (article L. 211-1-I-1° du code de l'environnement). Ainsi les critères relatifs au type de sol (hydromorphe) et au type de végétation (hygrophile) sont bien pris en compte de manière alternative et non plus cumulative.

La demande de permis d'aménager apporte également la garantie du respect des textes en vigueur concernant l'étude faune-flore réalisée sur un cycle complet et avec une pression de prospection proportionnée.

Toutefois, l'étude d'impact ne présente pas de dispositif de suivi des mesures d'évitement, de réduction et de compensation prévues.

***La MRAe recommande d'intégrer au dossier les modalités de suivi des mesures d'évitement, de réduction et de compensation prévues ainsi que l'estimation des coûts correspondants.***

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

### **4.1 - Artificialisation d'espace naturel et agricole**

Le projet de ZAE de la Lévraudière II entraîne la consommation de plus de 19 ha de terres agricoles exploitées (cultures et prairies).



Cette nouvelle consommation d'espace intervient alors même que la ZAE de la Lévraudière I est encore en cours de commercialisation.

La question des incidences sur les sols n'est pas abordée en tant que telle. Elle renvoie notamment à la perte de biodiversité et à la gestion des eaux pluviales, abordées par l'étude d'impact, mais également à la perte de capacité de stockage du carbone et en conséquence à l'augmentation des émissions de gaz à effets de serre (GES). Globalement, la gestion économe de l'espace doit s'envisager comme un objectif de convergence et de cohérence des politiques publiques en matière d'énergie, de climat, d'écologie, d'urbanisme, de cohésion et d'agriculture, et non comme une politique sectorielle supplémentaire.

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

Le projet de règlement de lotissement, joint à l'étude d'impact, ne prévoit pas de limite minimale de densité des constructions des entreprises accueillies dans la ZAE, ni ne régleme les emprises au sol. Par ailleurs, le dossier n'aborde pas la question des effets de l'opération en matière d'artificialisation des sols au regard de la perte de biomasse ou de capacité de stockage carbone qu'ils impliquent.

La mobilisation d'outils réglementaires et opérationnels en vue d'une plus grande compacité du bâti (éviter les sous-occupations de lots), du stationnement automobile et d'une réduction des besoins en énergie reste attendue.

***La MRAE recommande d'intégrer au projet de règlement du lotissement une réflexion sur l'optimisation de l'occupation des lots et la possible mutualisation de certains espaces ou équipements (stationnements, etc).***

#### **4.2 - Milieux naturels et zones humides**

La réalisation du projet d'extension de la ZAE de la Lévraudière ne devrait pas impacter les deux zones humides du site ; les bassins de rétention étant notamment créés hors zones humides. De plus, elles seront alimentées par les eaux de ruissellement du site, via les bassins. Ce fonctionnement semble cohérent avec l'objectif de préservation de ces zones humides.

Par contre, suite à cette extension de la ZAE, la zone humide (évaluée à plus de 3 ha) située au sud-est du projet, sur une parcelle privée, et contournée par ce dernier, verra la taille de son bassin versant, et donc les quantités d'eau dont elle pourra bénéficier, diminuer significativement : ainsi, 5,3 ha de bassin versant de cette zone humide sur les 6,2 ha que compte le site du projet seront détournés vers les bassins de rétention puis vers le ruisseau du Châtenay. L'étude propose une mesure qu'elle qualifie de réduction d'impact qui se traduit par la préservation du boisement de feuillus (de 0,9 ha), non aménagé et situé en amont (permettant de conserver une partie du bassin versant initial), en indiquant qu'il s'agit « de la seule mesure de réduction qui a pu être prise » (étude d'impact page 241) et ne prévoit pas de mesure de compensation.

Cette zone humide, principale « zone humide à préserver » dans l'OAP spécifique du PLU d'Antigny, risque toutefois de s'assécher.

La conservation en bon état de cette zone humide conformément aux objectifs du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Loire Bretagne et du schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) Vendée, et au respect de l'OAP du PLU d'Antigny reste donc à démontrer.

***La MRAE recommande de démontrer la non-atteinte de la zone humide située au sud-est du projet, le cas échéant, en revoyant la conception du projet et en renforçant les mesures à mettre en œuvre d'évitement, de réduction et le cas échéant de compensation.***

Les haies bocagères situées sur le pourtour du projet ne seront pas intégrées dans les lots, pour les préserver.

Toutefois, le projet entraîne la destruction de 45 % des haies présentes sur le site (étude d'impact page 228). Cette destruction est correctement compensée : 430 m linéaires de haies (hors haies remarquables écologiquement) seront détruits et 835 m linéaires de haies arbustives et arborées, de 5 m de large, seront plantés à l'est et de part et d'autre de la future voie verte. Pour la haie bocagère est, plantée pour la partie arbustive par la communauté de communes, les essences utilisables sont définies (érable champêtre, chêne chevelu, châtaignier, ...).

Par contre, l'étude ne fournit pas d'explication sur les autres choix envisagés, sur les éventuelles possibilités d'aménagement qui auraient permis leur conservation.

Les grands arbres au nord du site (le long d'un chemin rural, correspondant à l'ancienne voie ferrée) seront préservés. Pour cela, le périmètre du projet a été réduit au nord (recul de 5 m).

De même, le boisement de feuillus au sud-est est conservé, notamment pour limiter l'impact de l'aménagement sur la grande zone humide située en aval immédiat, sur une parcelle privée.

Concernant la circulation de la faune, la gestion des clôtures n'est pas évoquée dans l'étude d'impact, malgré la présence avérée de corridors écologiques (avec notamment la présence de chevreuils au sud et de la trame bleue à l'ouest) et l'impact que ces clôtures pourraient avoir sur la circulation des espèces.

Le projet de règlement de lotissement précise la possibilité d'installation de grillages de clôture, soumise à déclaration préalable, d'une hauteur maximum de 2 m (ou d'1,80 m sur la commune de la Châtaigneraie). Mais aucune précision n'est apportée concernant une éventuelle clôture globale du site, en particulier au sud du boisement, ni sur les impacts qui en découleraient sur la circulation des espèces.

De plus, la liaison verte créée au nord du boisement et permettant la circulation de la faune d'est en ouest sera coupée par la route à créer, sans précision sur les protections apportées au niveau de ce croisement.

***La MRAE recommande de renforcer la protection des corridors écologiques identifiés sur le site, notamment en recherchant la conservation des haies bocagères existantes afin de préserver la circulation des différentes espèces.***

## ***Incidences Natura 2000***

*Considéré comme trop éloigné, le projet est donc réputé dans l'étude d'impact n'avoir aucune incidence sur les sites Natura 2000 environnants (page 232 de l'étude d'impact). Cette conclusion n'appelle pas d'observation de la MRAe.*

### **4.3 – Paysage**

Une réflexion a été menée concernant la préservation du paysage et la réduction des perspectives lointaines sur le site. Ainsi, les arbres situés au nord, les haies du périmètre et le boisement de feuillus sont préservés et des plantations de haies sont prévues pour préserver les hameaux avoisinants à l'est. Les haies arborées situées près des futurs bassins seront protégées également lors des travaux.

Ces mesures n'appellent pas de remarques particulières.

Par contre, le projet de règlement de lotissement ne limite pas la hauteur des futurs bâtiments et des équipements publics (à l'exception des extensions et créations d'installations classées pour la protection de l'environnement, autorisées sous réserve « que le volume et l'aspect des constructions soient compatibles avec le milieu environnant »).

Seule la parcelle au nord, située sur la commune de la Châtaigneraie, doit répondre à la condition que cette hauteur « ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, aux perspectives monumentales, ainsi qu'à la sécurité des usagers de la route (visibilité,...) ».

Sans connaissance à ce stade des types d'activités qui s'installeront sur la ZAE, ni cadrage des hauteurs des futurs bâtiments sur une grande majorité du site, il est difficile d'assurer l'absence de perspectives lointaines du site.

***La MRAe recommande une réflexion supplémentaire pour préciser le parti d'aménagement paysager global de la ZAE (organisation du végétal et du bâti ...).***

### **4.4 – Ressource en eau**

#### ***Eaux pluviales***

En compensation de l'imperméabilisation des sols induite par le projet, les eaux pluviales de l'ensemble des surfaces aménagées du site seront dirigées vers 3 bassins de régulation, à créer, à l'ouest du site. Ils auront pour exutoire le ruisseau du Châtenay et les zones humides attenantes. Ces ouvrages permettront une rétention décennale.

En dehors du risque d'assèchement de la zone humide située au sud-est du site, et évoquée au § 4.2, cette régulation n'appelle pas d'autre remarque de la MRAe.

### **Assainissement des eaux usées**

Malgré sa relative proximité avec le centre-ville de la Châtaigneraie, le secteur du projet est situé en zone d'assainissement non collectif : les entreprises ne pourront donc pas se raccorder au réseau d'eaux usées collectif.

Des installations d'assainissement autonomes et propres à chaque entreprise seront nécessaires pour chaque nouvelle installation. Même si les eaux de process en fonction des entreprises et industries qui s'implanteront dans la ZAE devront de toutes façons nécessairement disposer d'un système d'épuration propre à chacune, cette contrainte entraîne une consommation d'espace accrue et une baisse de la densité globale des installations sur la zone d'activités économiques.

De plus, cette contrainte devrait orienter la nature des entreprises cibles à accueillir sur la ZAE. Une vigilance sur la question de l'assainissement paraît nécessaire, toutefois, le projet de règlement de lotissement ne précise pas les types d'activités acceptés.

***La MRAe recommande d'examiner la possibilité de raccordement du site à l'assainissement collectif ou à défaut de confirmer les possibilités d'assainissement non collectif selon les types d'entreprises pouvant être accueillis.***

## **4.5 - Environnement humain**

### **Bruit et qualité de l'air**

La route départementale RD938T n'est plus recensée comme « route à grande circulation » du département. Une marge de recul de 35 m est ainsi appliquée : elle est située hors périmètre de la future ZAE.

Le projet, situé à 150 et 180 m des habitations les plus proches et ne prévoyant pas de création de logement, « n'a pas fait l'objet d'une étude acoustique » (étude d'impact page 170).

L'étude d'impact indique également que les activités des entreprises accueillies seront plutôt diurnes mais, comme évoqué ci-dessus, le projet de règlement de lotissement ne précise pas les types d'activités acceptés.

En effet, il admet des constructions à caractère industriel, artisanal, commercial, de bureau et d'entrepôt (à caractère industriel et artisanal seulement, sur la commune de la Châtaigneraie). Par exemple, les entrepôts logistiques ont souvent des activités nocturnes. Il ne peut donc être exclu à ce stade que des nuisances sonores nocturnes puissent être perceptibles depuis les hameaux voisins.

On relèvera toutefois que l'extension et la création des installations classées pour la protection de l'environnement ne sont autorisées, dans le projet de règlement, que sous réserve qu'il n'en résulte pour le voisinage aucune incommodité.

De la même manière, les impacts sur la qualité de l'air (en dehors de ceux liés à l'augmentation du trafic routier – voir §4.6) et les odeurs sont dépendants des entreprises qui s'installeront sur la ZAE.

***La MRAe recommande une réflexion plus poussée sur les éventuelles nuisances sonores, notamment nocturnes, sur la qualité de l'air et sur les nuisances olfactives qui pourraient impacter les habitations les plus proches du site.***

#### 4.6 – Neutralité carbone et lutte contre le changement climatique

L'aménagement d'une zone d'activités donne l'opportunité aux collectivités de prévoir, à une échelle adaptée, un ensemble de dispositions de nature à minimiser l'impact énergétique lié au projet. La question de la dépense énergétique et du bouquet énergétique utilisé pour un projet constitue un point important en termes de prise en compte de l'environnement et de coût pour la collectivité.

L'étude de potentiel de développement en énergies renouvelables et de récupération, réalisée en 2019, définit bien les différents potentiels d'énergies durables du secteur (bois énergie, pompe à chaleur, solaire passif et photovoltaïque).

Ces énergies sont présentées comme un enjeu essentiel dans les principes de l'aménagement. Cette étude pourrait permettre ainsi d'anticiper des réflexions sur l'orientation des bâtiments futurs, les distances minimales, les plantations d'arbres ou la réalisation d'un réseau de chaleur.

Toutefois, aucun élément précis n'est retraduit à ce stade dans la conception du projet, notamment en l'absence de connaissance des profils des entreprises qui s'installeront dans la ZAE.

Ce faisant, le porteur de projet ne montre pas d'ambition forte et de traduction concrète sur les questions énergétiques à l'échelle du projet, malgré le constat d'un enjeu fort de limitation des consommations énergétiques pour la qualité de l'air et la santé humaine.

Les modalités retenues et l'analyse d'impacts mériteraient ainsi d'être développées et le poids relatif du critère énergétique dans la recherche d'un scénario de moindre impact gagnerait à ressortir dans l'étude d'impact. Les engagements du maître d'ouvrage devraient en tout état de cause être précisés.

***La MRAe recommande d'évaluer les marges d'optimisation de la neutralité carbone (sobriété énergétique et recours aux énergies renouvelables) du projet et d'inclure des règles d'aménagement et prescriptions vertueuses sur ce point, applicables sur l'ensemble du parc d'activités.***

La circulation routière sera accentuée après l'installation des premières entreprises avec le fret, les livraisons et le transport des futurs actifs, mais le projet ne prévoit pas d'alternatives à la voiture.

En effet, la seule possibilité de déplacement pour les travailleurs de la zone sera la voiture : l'étude d'impact précise que « la communauté de communes ne prévoit pas la mise en place de transport en commun pour desservir ce secteur » (étude d'impact page 204).

On note également l'absence de zones de regroupements de stationnement, même si l'OAP du secteur prévoit de « créer du stationnement collectif en un ou quelques regroupements », et un développement des déplacements doux limité au chemin bordant le boisement et traversant la zone d'est en ouest, mais qui ne permet pas à ce jour de rallier le centre-ville de la Châtaigneraie.

***La MRAe recommande une réflexion plus poussée pour réduire la place de la voiture dans la ZAE (offre de transports en commun, zone de stationnements collectifs, zone de co-voiturage, développement des déplacements doux...).***

## Conclusion

Bien qu'ayant identifié les enjeux forts du projet, l'étude d'impact motive de manière insuffisante le choix de l'emplacement retenu ainsi que l'ampleur de la surface agricole et naturelle à artificialiser pour l'agrandissement de la zone d'activités économiques de la Lévraudière II.

L'optimisation des lots et la recherche de formes plus denses est un préalable nécessaire à une gestion économe de l'espace. Pourtant l'absence de cadrage sur la densité des installations dans le futur règlement du lotissement et l'absence d'assainissement collectif sur le secteur du projet pourrait compromettre cet objectif.

Plus globalement, le schéma d'organisation proposé dans l'étude et son règlement associé ne contiennent que peu de recommandations et prescriptions à l'attention des futurs acquéreurs : type d'entreprises, hauteur et emprise au sol. Ainsi, les éventuelles nuisances, en particulier concernant le bruit, la qualité de l'air, les odeurs et les impacts paysagers et les impacts du projet sur les émissions de gaz à effet de serre, ainsi que les mesures d'évitement, de réduction et de compensation nécessaires, ne sont pas définies précisément.

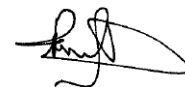
De plus, le projet d'extension de la ZAE présenté risque, de part sa gestion des eaux pluviales, d'entraîner un assèchement de la grande zone humide située au sud-est. La MRAe insiste sur la prise en compte par le projet de l'OAP spécifique du PLU d'Antigny, en particulier en ce qui concerne la préservation des zones humides, et sur la bonne mise en œuvre de la démarche ERC. L'absence d'impact sur les différents corridors écologiques du site doit également être justifiée, notamment en ce qui concerne les clôtures et la jonction de la voie verte avec la voirie à créer.

Enfin, pour une vision plus durable du projet, les propositions concernant le développement des énergies renouvelables et de récupération doivent être étudiées concrètement et des alternatives au « tout voiture » recherchées : desserte par transports en commun, stationnements collectifs (demandés dans l'OAP) à prévoir, déplacements doux à développer...

En l'état, le dossier présenté ne reflète pas une démarche d'aménagement pleinement aboutie.

Nantes, le 1<sup>er</sup> juillet 2020

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



Daniel FAUVRE