



Mission régionale d'autorité environnementale

PAYS DE LA LOIRE

**AVIS DE LA MISSION RÉGIONALE  
D'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE DES PAYS DE LA LOIRE  
DEMANDE DE DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE  
DE LA ZAC MULTI-SITES DES TROIS CHÂTEAUX ET  
DES COMBES À LA MARTINIÈRE  
COMMUNE DE NOTRE-DAME-DE-RIEZ (85)**

N°MRAE : PDL-2019- 4432

## 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.

La mission régionale d'autorité environnementale des Pays de la Loire a été saisie le 6 novembre 2019 d'un dossier d'enquête publique unique relatif à la demande de déclaration d'utilité publique et d'enquête parcellaire relative au projet de zone d'aménagement concerté multi-sites des trois châteaux et des Combes à la Martinière sur la commune de Notre Dame-de-Riez.

Par suite de la décision du Conseil d'État n°400 559 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 MRAe.

L'avis porte sur la qualité du dossier, en particulier l'étude d'impact, et sur la prise en compte de l'environnement dans le projet. Il ne préjuge pas de la décision finale, ni des prescriptions environnementales associées à une éventuelle déclaration d'utilité publique qui seront apportées ultérieurement.

Conformément aux articles L. 122-1 V et VI du code de l'environnement, le présent avis 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.

### 1Présentation du projet et de son contexte

La décision de création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) multi-sites de Notre-Dame-de-Riez a été prise par délibération municipale le 29 mai 2008, l'approbation de la création de ZAC est intervenue le 15 mars 2010<sup>1</sup> à l'issue du bilan de concertation. L'aménagement de cette ZAC a été confié le 20 octobre 2010 à la société Besnier Aménagement par un traité de concession d'aménagement. Un dossier de réalisation de la ZAC a par la suite été approuvé par la collectivité le 21 mai 2012<sup>2</sup>.

Le présent dossier de ZAC et d'enquête parcellaire, soumis pour avis à la MRAe des Pays de la Loire a pour objet de solliciter une déclaration d'utilité publique de la ZAC au profit de la commune afin de lui permettre notamment de disposer de la maîtrise foncière pour concrétiser son projet urbain. Bien que n'ayant pas été saisie à ce stade dans le cadre d'une procédure au titre de la législation sur l'eau et les milieux aquatiques, La MRAe relève que l'intitulé de la page de la couverture du dossier indique « Étude d'impact du projet d'aménagement valant autorisation au titre de la loi sur l'eau et dossier d'incidences au titre de Natura 2000 ». A sa connaissance seul un récépissé de dépôt de déclaration a été délivré en 2012 par le service police de l'eau et concerne uniquement le site des Trois Châteaux.

Il est dès lors attendu du maître d'ouvrage qu'il clarifie les procédures auxquelles est soumis le projet – en particulier au titre de la loi sur l'eau – et d'autant qu'il présente des enjeux importants dans ce domaine.

Le projet, à vocation exclusive d'habitat, d'une superficie totale de 15,2 hectares, prévoit la réalisation de 252 logements sur une période de 10 à 12 ans. Il permettra l'accueil d'environ 750 nouveaux habitants à terme sur deux sites sur la commune de Notre Dame-de-Riez :

- le site des Trois Châteaux de 2,1 ha (49 logements) ;
- le site des Combes à la Martinière de 13,1 ha (203 logements).

1 Ce dossier de création de ZAC comportant une étude d'impact n'a pas fait l'objet d'un avis de l'autorité environnementale du fait de son antériorité au décret 2009-496 du 30 avril 2009.

2 L'autorité environnementale n'a pas été sollicitée pour rendre un avis sur le dossier de réalisation de la ZAC.

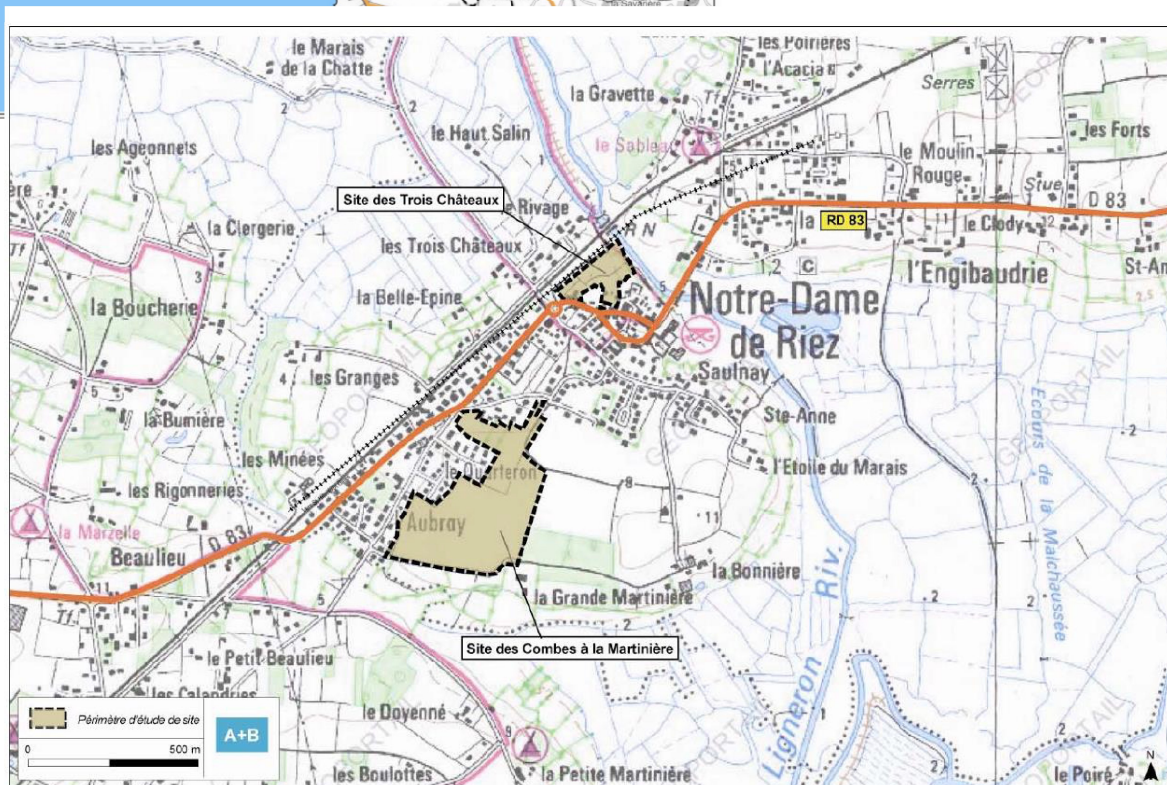
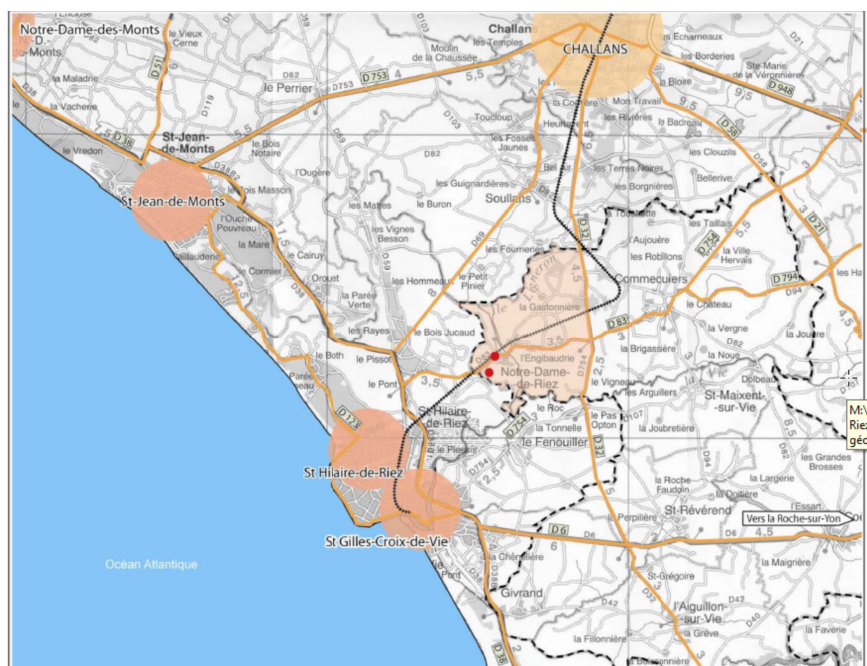


Figure 1: Localisation du projet de ZAC (source : dossier)

Notre-Dame-de-Riez est une commune rétro-littorale dont le centre-bourg est situé à 7 km des plages de Saint-Gilles-Croix-de-Vie. Elle compte une population de 2 099 habitants (au dernier recensement INSEE 2017). L'urbanisation de cette commune s'est surtout accélérée depuis la fin des années 1980 et s'est organisée en suivant un axe nord-est / sud-ouest correspondant aux deux principaux axes de communication (RD 83 et RD 82) qui la desservent. L'habitat s'est également développé à partir de nombreux hameaux constituant un réel

mitage du territoire. Selon les chiffres de 2006 produit au dossier les résidences secondaires représentent 25 % d'un parc de près de 1000 logements.

Suite à révision générale prescrite en 2010, le PLU communal en vigueur date du 21 août 2013. Le document d'urbanisme intègre bien le projet de ZAC comme principal vecteur de développement de la commune en termes d'habitat, en complément de la mobilisation de près de 130 dents creuses et d'une zone d'urbanisation future (2AU) à l'est du bourg.

Les deux sites de la ZAC constituent des extensions au contact du tissu urbain du bourg. Le site des Combes de La Martinière s'inscrit dans un secteur sud du bourg où l'urbanisation s'est développée exclusivement sous forme d'habitat individuel de type pavillonnaire peu dense. Le site des Trois Châteaux s'inscrit à proximité du centre ancien de la commune (Mairie, église, école) plus densément bâti. Ce site des Trois Châteaux est longé au nord-ouest par une voie ferrée (ligne TER Saint-Gilles-Croix-de-Vie – Challans – Nantes) et au nord-est par Le Ligneron. Cette rivière affluente de La Vie relie les deux secteurs de marais de part et d'autre du bourg correspondant au périmètre du site NATURA 2000 « Marais Breton, baie de Bourgneuf, île de Noirmoutier et forêt de Monts »<sup>3</sup>. Ce site Natura 2000 est également limitrophe du secteur d'aménagement des Combes de La Martinière.

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

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par la MRAe portent essentiellement sur :

- la modération des consommations d'espace et d'énergie induites par le projet urbain,
- les modalités de gestion des eaux pluviales et usées du projet,
- les interactions de la ZAC vis-à-vis du site NATURA 2000.

## **3 Qualité de l'étude d'impact et prise en compte de l'environnement par le projet**

Compte tenu de l'ancienneté du dossier de création de ZAC, l'étude d'impact a fait l'objet de compléments sur certaines parties. Ainsi, par rapport au dossier initial le porteur de projet a pris le parti de mettre en évidence par un fond bleu les parties de texte qui résultent notamment de l'actualisation du contenu de l'étude d'impact conformément aux termes de l'article R122-5 du code de l'environnement et des nouveaux inventaires naturalistes réalisés en 2017.

Sur la forme, le dossier comprend l'ensemble des items attendus. Les thématiques appelant plus spécifiquement des remarques sont détaillées ci-après.

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

L'actualisation du volet milieux naturels de l'étude d'impact n'a pas révélé de nouveaux enjeux particuliers depuis les premiers inventaires menés en 2006. Elle a même permis de confirmer en 2017 l'absence d'héronnière au sein de la pinède limitrophe du site Des Combes de La Martinière, absence déjà constatée en 2011 alors que les premières investigations naturalistes en 2005 et 2009 avaient révélé leur présence.

Les caractéristiques des habitats naturels ainsi que l'usage des sols majoritairement agricoles (cultures et prairies) n'ont pas connu d'évolution notable.

---

3 Zone de protection spéciale FR 5212009 et zone spéciale de conservation FR5200653.

Au-delà des aspects relatifs à la faune et à la flore, on relève que d'autres aspects nécessiteraient également une actualisation de données dans la mesure où celles-ci s'avèrent trop anciennes pour être jugées pertinentes.

Ainsi la MRAe constate que les données relatives à la qualité de l'eau du Ligneron et de la Vie concernent la période 2003 à 2006.

Les éléments de contexte démographique et socio-économique datent de l'élaboration du dossier de création de ZAC. Ainsi les dernières données présentées relatives à la population et au parc de logements qui ont servi en leur temps à justifier et à dimensionner le projet datent de 2006.

Les données relatives à l'activité agricole sur le territoire communal s'arrêtent en 2000.

Les éléments de trafics routiers relatifs notamment à la route départementale n°83 qui traverse le bourg mais aussi aux principaux axes importants comme la RD 32 et la RD 38 datent de 2004. Par ailleurs, le dossier ne propose pas d'analyse des divers déplacements en fonction de la topologie démographiques et des motifs de déplacements, des lieux de destination, des périodes de la journée (pointe du soir et du matin) et de l'année (notamment période de pointe estivale s'agissant d'un territoire touristique). L'obsolescence des données de trafics rend également non pertinentes les analyses de bruit et d'émissions atmosphériques.

Concernant les conditions de desserte, le dossier indique qu'il n'existe aucun aménagement spécifique pour les cycles sur les sites ou leurs abords (p 113) alors même que des travaux d'aménagement de la RD 83 en traversée de bourg en 2016 ont notamment eu pour effet de créer des aménagements cyclables.

Par ailleurs, concernant les dispositions d'urbanisme, le dossier présente plusieurs représentations des zonages réglementaires dans le secteur étudié page 100 et 102 avec des différences faisant notamment apparaître sur celle intitulée « zonage des sites d'étude au PLU en vigueur » un zonage 2AU en continuité du secteur 1AU Des Combes. Pour éviter toute confusion, il convient que le dossier présente uniquement les extraits du plan de zonage en vigueur à la date d'élaboration du dossier de DUP .

**La MRAe recommande de mettre à jour l'ensemble de l'analyse de l'état initial en présentant des données actualisées notamment sur :**

- **le contexte démographique et socio-économique, les dessertes et le trafic routier, le bruit et la qualité de l'air ;**
- **la ressource en eau et les milieux aquatiques ;**
- **les règles d'urbanisme en vigueur.**

Le dossier présente la situation du projet par rapport à l'atlas des zones inondables<sup>4</sup>. Le secteur des trois Châteaux est plus particulièrement concerné par le risque inondation du fait de sa proximité avec le Ligneron. À titre d'éclairage complémentaire, le dossier présente les niveaux de champ d'expansion des crues tels que précisés dans le cadre d'un précédent dossier d'incidence loi sur l'eau sur le secteur de la Coursaudière situé sur la rive opposée (cf page 51). Aussi le dossier gagnerait à proposer la même délimitation des zones potentiellement inondables aux cotes 2,60 m NGF et 3,15 m NGF que celle prise en compte pour le dossier de 2010.

**La MRAe recommande de faire figurer a minima sur le site des Trois Châteaux la délimitation des zones inondables sur la base des mêmes phénomènes que ceux pris en compte en 2010 pour l'aménagement du secteur de La Coursaudière.**

---

4 Atlas des zones inondables Jaunay et Vie – Source Direction départementale des territoires et de la Mer de Vendée – pages 48 et 49 du dossier.

Alors même que le dossier souligne des relations visuelles intéressantes avec le centre-bourg du fait de la proximité des deux sites du projet avec ce dernier, la MRAe relève qu'aucune vue n'est proposée pour illustrer ce propos et le cas échéant permettre d'apprécier les enjeux paysagers et architecturaux potentiels qui en résulteraient.

A la suite de l'état initial, l'étude présente sous forme cartographique une synthèse des enjeux urbains et environnementaux pour les deux sites de la ZAC.

Les enjeux environnementaux identifiés conduisent principalement à prendre en compte les milieux naturels en présence comme la préservation des haies, la proximité du site Natura 2000 (pinède), la proximité des berges du Ligneron, à assurer le traitement de l'interface avec le bâti existant et la préservation de cônes de vues sur le clocher de l'église ainsi que la gestion des eaux pluviales.

Tout en considérant qu'ils sont à considérer à un autre niveau de priorité, la MRAE relève également que les enjeux relatifs aux effets du trafic et de manière subsidiaire au bruit et de l'air ne sont pas mis particulièrement en avant.

Le dossier confirme ainsi les enjeux principaux tels qu'identifiés initialement. Il ne réinterroge pas le projet – ni dans son ampleur ni dans son organisation spatiale – au regard des exigences accrues en termes de maîtrise de l'artificialisation des sols et de ses effets.

### **3.2 Analyse des effets du projet sur l'environnement et mesures pour éviter, réduire et compenser**

#### **Consommations de l'espace et de l'énergie**

Pour accueillir 250 logements pour une surface de plancher évaluée à ce stade entre 40 000 et 43 000 m<sup>2</sup> le projet va porter sur un aménagement d'une superficie de 15 ha<sup>5</sup>.

Outre l'absence de réactualisation des données éclairant la situation socio-économique de la commune, le dossier ne réinterroge pas, 10 ans après sa conception, la place du projet de ZAC dans la dynamique urbaine pour répondre aux besoins de la commune, notamment en regard de la mobilisation des dents creuses prévue par le PLU ou la maîtrise du développement de l'habitat diffus.

La MRAe rappelle que la stratégie nationale bas carbone (2015) vise un arrêt à terme de la consommation des terres agricoles et naturelles, avec une forte réduction à l'horizon 2035. Le plan biodiversité publié en juillet 2018 vient conforter et renforcer cette ambition. Ainsi 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.

Le dossier aborde à juste titre les conséquences éventuelles d'un tel aménagement pour la biodiversité et pour les questions de la gestion de l'eau, mais les effets sur l'air et le climat sont abordés de manière succincte, et exclusivement sous l'angle des effets liés à la circulation automobile induite. La terminologie climat telle qu'elle figure à l'article L122-1 et R122-5 du code de l'environnement ne doit pas être assimilée au climat local ou à la météorologie mais bien au changement climatique. Ce faisant, le dossier ne revient pas sur les conséquences d'une telle urbanisation notamment du point de vue des effets de l'artificialisation des sols.

<sup>5</sup> La surface de plancher des logements telle qu'entendue au code de l'urbanisme intègre les garages contigus aux habitations et autres annexes. Dans un territoire très dépendant de l'automobile pour les déplacements, la forme urbaine en lots libres faiblement denses tournées principalement vers du pavillonnaire individuel conduit à des surfaces de plancher importantes. À distinguer de la surface habitable au sens du code de la construction.

Ainsi, les espaces actuels de cultures et de prairie participent au stockage de carbone. Par ailleurs, le programme de 250 logements va mobiliser des ressources et engendrer des consommations énergétiques durant toute son existence qui peuvent avoir des conséquences négatives en termes d'émissions de gaz à effet de serre et proposer des orientations ou aménagements qui au contraire présenteront des effets bénéfiques comme ceux liés à la construction de logements performants sur le plan énergétique ou aux aménagements paysagers par exemple. Les émissions de gaz à effet de serre de la phase travaux sont également à considérer.

Le dossier gagnerait à proposer une approche en bilan global entre la séquestration de carbone représentée par les 15 hectares non aménagés et celle offerte en tenant compte des aménagements proposés ainsi qu'en termes de consommations énergétiques et d'émissions de GES .

Les conclusions de l'étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables jointe en annexe se limitent à quelques pistes de principes en termes d'orientation favorable aux apports solaires pour l'implantation du bâti, d'intégration des protections solaires et d'une conception du bâti économe en énergie. La MRAe rappelle cependant qu'au regard de l'article L311-6 du code de l'urbanisme « *Les concessions ou concessions d'usage de terrains à l'intérieur des zones d'aménagement concerté font l'objet d'un cahier des charges... Le cahier des charges peut en outre fixer des prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées pour la durée de la réalisation de la zone* ».

Aussi au regard des prescriptions réglementaires du PLU et de l'OAP lacunaires sur ces aspects énergétiques, le dossier gagnerait à préciser comment il s'est emparé de ces questions et le cas échéant comment le projet entend intégrer des objectifs de performance environnementale au travers du futur cahier des charges.

***La MRAe recommande de compléter l'analyse des effets du projet du point de vue de la séquestration du carbone, des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effets de serre et de préciser les mesures envisagées pour éviter, réduire et compenser les effets sur le climat.***

### Déplacements et nuisances

En matière de déplacements induits par le projet, le dossier indique qu'un volume total de 510 véhicules supplémentaires par jour est attendu (100 pour le site des Trois Châteaux et 410 pour celui des Combes à La Martinière). Ce chiffre résulte d'une analyse très sommaire et incomplète basée uniquement sur l'hypothèse selon laquelle principalement des couples d'actifs ont vocation à résider au sein de la ZAC avec un taux de motorisation de 2 véhicules par foyer (252 logements x 2 véhicules). En suivant ce raisonnement, ce sont un peu plus de 1000 déplacements automobiles qui seraient induits par jour, uniquement pour les déplacements domicile-travail (matin et soir), auxquels il convient d'ajouter les autres motifs de déplacements liés à l'accueil de population par le projet, évaluée à 750 habitants. Les résultats de l'enquête nationale sur la mobilité des personnes 2018-2019 ne seront connus qu'en 2020, il peut toutefois être précisé que la précédente enquête<sup>6</sup> révélait en 2008 qu'en moyenne chaque personne était à l'origine en moyenne de 3,15 déplacements quotidiens, tous modes de transport confondus avec une distance moyenne parcourue de 25,2 km. L'étude devrait mobiliser des données locales existantes par ailleurs. Ainsi concernant la commune de Notre-Dame-de-Riez, le rapport de présentation du schéma de cohérence territorial (SCoT) du Pays de Saint-Gilles indique une part modale de la voiture dans les déplacements domicile travail située entre 85,6 et 88 %.

Faute de considérer ces éléments, le dossier ne propose pas d'étude de déplacements complète. Il était attendu que soient produits :

- des chiffres plus récents du trafic (cf remarque sur le diagnostic initial) sur les voies existantes auquel le projet se raccorde ;
- une évaluation de la progression de ce trafic ;

6 Cf Revue du CGDD « La mobilité des Français – Panorama issu de l'enquête nationale transports déplacements 2008 » décembre 2010.

- une analyse de la variation journalière et saisonnière du trafic.

Ceci pour évaluer la capacité des voies et des carrefours à répondre à l'accroissement de circulation automobile. Par conséquent, en l'absence d'une réelle démonstration, il apparaît difficile d'adhérer aux conclusions de l'étude d'impact selon laquelle il n'y aura pas de difficulté particulière.

De la même manière, l'analyse des conséquences éventuelles du projet du point de vue des nuisances ne repose sur aucune mesure d'état initial du bruit ambiant, ni sur une modélisation qui nécessiterait les éléments d'analyse de trafic évoqués précédemment. Il en est de même en ce qui concerne les émissions atmosphériques liées à la circulation automobile abordées uniquement à partir d'éléments génériques mais sans apprécier comment la circulation attendue peut influencer sur leur évolution et leurs effets en termes de qualité de l'air et d'émission de gaz à effet de serre.

***La MRAe recommande de produire une étude de trafic qui tienne compte de la diversité des déplacements et modes de transports et d'en déduire les éventuelles conséquences en termes d'évolution des niveaux de bruits et de pollution atmosphérique, pour, le cas échéant, apprécier la nécessité de mesures particulières.***

### Changement climatique

Le dossier n'aborde pas la question de la vulnérabilité du projet au changement climatique. Il n'est pas traité par exemple de la façon dont le projet urbain devra nécessairement intégrer des dispositions visant à réduire les effets liés aux épisodes de canicule, de sécheresse ou de pluie intenses dont on sait aujourd'hui qu'ils vont s'intensifier et présenter une fréquence plus importante.

***La MRAe recommande d'analyser la vulnérabilité du projet au changement climatique et préciser de quelle manière il en a été ou en sera tenu compte dans la suite des études opérationnelles.***

### Eau

L'étude d'impact aborde les modalités de gestion des eaux pluviales et usées du projet.

En matière d'assainissement pluvial, le dossier précise les modalités de dimensionnement des ouvrages et notamment des bassins de rétention sur la base d'une pluie décennale. Il indique également avoir pris en compte le risque d'inondation exceptionnel notamment en tenant compte des limites du lit majeur du Ligneron qui concerne plus particulièrement le secteur des Trois Châteaux. À cet effet, sont prévues diverses dispositions prises en termes d'implantation en retrait du bâti, d'interdiction de construction en sous sols, de surdimensionnement d'un bassin de rétention en cas de phénomènes exceptionnels.

Le dossier précise par la suite que « le volume de rétention supplémentaire a été dimensionné à hauteur des volumes du champ d'expansion de crue perdus par l'aménagement des parties de sites atteignant une côte de l'ordre de 2,60 m NGF (côte des plus hautes eaux connues sur le site) ».

Bien que le projet s'inscrive au sein d'une zone 1AU du PLU, il est à noter que l'approbation du document d'urbanisme est antérieure à celle du plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) du bassin Loire Bretagne 2016-2021. Le dossier n'indique pas dans quelle mesure le document d'urbanisme a été rendu compatible avec les dispositions du PGRI de manière directe ou en application des dispositions prévues par le SCoT, l'approbation de ce dernier étant intervenue le 9 février 2017<sup>7</sup>.

La MRAe rappelle notamment la disposition 1.1 du PGRI relative à la préservation des zones inondables non urbanisées qui s'impose, entre autres, aux documents d'urbanisme.

7 La note de présentation non technique indique une approbation du SCoT en 2016. Dans les faits, la délibération du conseil communautaire du 30 juin 2016 a été complétée par celle du 9 février 2017. Le SCoT actuel est opposable depuis le 6 mars 2017.



A ce stade le projet apparaît ainsi vouloir rendre possible des aménagements dans le champ d'expansion de crues moyennant compensation. De plus, au regard de ce qui a été indiqué précédemment dans la partie consacrée à l'état initial, les plus hautes eaux connues ne sont précisées au dossier que pour le site situé sur l'autre rive du Ligneron et elles indiquaient en plus de la côte de 2,60 m NGF une côte de 3,15 m NGF correspondant à une crue intervenue en 1960. Ainsi l'analyse du niveau d'exposition du secteur à l'aléa inondation est partielle, sujette à incertitudes dans la mesure où le dossier ne permet pas d'appréhender la topographie du site des trois Châteaux et ne justifie pas pourquoi il n'a pas été tenu compte de la crue de 1960 comme référence pour les plus hautes eaux connues pour ce secteur.

***La MRAe recommande de préciser dans quelle mesure le projet a bien intégré les principes du PGRI visant à ne pas réduire le champ d'expansion des crues déterminé sur la base de la crue centennale ou de la limite des plus hautes eaux connues si celle-ci est supérieure.***

Le dossier présente le résultat du dimensionnement de l'ensemble des bassins en termes de volumes à stocker en tenant compte du débit de 5 l/s/ha minimal imposé par le règlement du schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) du bassin Vie et Jaunay. Hormis le plan général des travaux de la ZAC qui permet de situer les futurs emplacements des bassins de rétentions d'eaux pluviales, le dossier ne propose pas de plan ou schéma techniques des caractéristiques (longueur – largeur – profondeurs) des ouvrages (noues, bassins, regards siphonides canalisations). Le dossier évalue les différentes charges de pollutions collectées par chacun des bassins, il indique des valeurs d'abattement mais sans indiquer les caractéristiques des ouvrages permettant d'atteindre les objectifs annoncés.

Le dossier n'aborde pas les conséquences de la survenue d'évènements d'occurrence supérieure à la pluie décennale et comment le projet prévient le risque de les aggraver tant du point de vue quantitatif que qualitatif.

***La MRAe recommande de justifier de la prise en compte de phénomènes d'occurrence supérieure à la pluie décennale et d'en analyser les conséquences en termes de maîtrise de la quantité et de la qualité des eaux.***

En matière d'assainissement des eaux usées, le dossier indique que le réseau de collecte du projet sera raccordé aux stations d'épurations communales dont il est indiqué au dossier qu'elles devraient être à terme inter-connectées mais sans en préciser l'échéance.

Le dossier présente les capacités résiduelles des deux stations d'épurations. Il indique clairement (page 136) qu'en l'état seul le traitement des effluents générés par les premiers lots sur 3 à 4 ans pourrait être assuré par les stations actuelles « *dans l'attente d'une réflexion de la commune de Notre Dame de Riez à plus long terme concernant l'assainissement* » et ceci en faisant abstraction des autres raccordements au réseau hors périmètre de la ZAC qui pourraient s'effectuer dans ce même intervalle de temps. En l'état, l'assainissement des eaux usées constitue un facteur limitant pour l'urbanisation complète de la ZAC.

Aussi en l'absence de précisions et d'engagement quant à la mise en service d'un équipement d'assainissement collectif complémentaire et de la mise en place de conditions à l'urbanisation, le risque de dysfonctionnements conduisant à des rejets non conformes dans le milieu naturel est à considérer.

***La MRAe recommande :***

- ***de préciser les engagements de la collectivité en termes de calendrier d'études et travaux nécessaires à l'adaptation des stations d'épurations communales afin d'assurer une mise à niveau de leur capacité cohérente avec le phasage du projet de ZAC ;***
- ***de subordonner le développement de la ZAC au-delà des 3 premières années à la mise en service de nouvelles capacités d'assainissement.***

La consommation d'eau évaluée à 112 m<sup>3</sup>/j répondant aux besoins du projet qui accueillerait 750 habitants (hypothèse 3 personnes par logement) est comparée aux volumes produits par les captages alimentant la commune. Il conviendrait de comparer cette augmentation du besoin par rapport aux capacités résiduelles résultant de la prise en compte de toutes les consommations actuelles pour conclure assurément que les nouveaux besoins en eau sont en mesure d'être satisfaits par le système d'alimentation en eau potable.

***La MRAe recommande de justifier que les capacités du système d'alimentation en eau potable desservant le secteur permettront de satisfaire l'ensemble des besoins en eau potable de la ZAC en tenant compte des volumes déjà consommés.***

### **Milieux Naturels**

Du point de vue des milieux naturels impactés directement par le projet, l'analyse des effets apparaît avoir été menée de manière proportionnée du point de vue des fonctions écosystémiques offertes par les deux sites à aménager. La proposition d'un espace tampon à préserver de toute construction au sein de la zone 1AU du site Des Combes de La Martinière vient utilement compléter la protection accordée par l'espace boisé classé du PLU correspondant à la pinède en zone Natura 2000 qui jouxte le périmètre de projet. L'analyse des incidences Natura 2000 est essentiellement développée du point de vue des espèces d'intérêt communautaire ou patrimoniales détectées, comme la loutre et les oiseaux (Martin pêcheur, le Milan noir). Comme indiqué précédemment les potentialités d'accueil des hérons par la pinède sont préservées. Cependant, la gestion des eaux pluviales et usées et leurs rejets dans le milieu naturel appellent des précisions pour pouvoir conclure assurément à l'absence d'incidence pour le site Natura 2000 dont l'état initial rappelle que le document d'objectif du site (DOCOB) identifie comme objectif l'amélioration de la qualité de l'eau dans le réseau secondaire et tertiaire doux.

***La MRAe recommande de compléter l'analyse des incidences Natura 2000 par rapport à l'objectif d'amélioration de la qualité de l'eau indiqué au document d'objectif de gestion de ce site afin de garantir l'absence d'impact notable.***

### **3.3 Justification des choix du projet**

L'objet et la justification de l'opération sont abordés au sein de la note de présentation non technique et de la notice explicative justifiant l'utilité publique. Ces aspects sont également repris dans la présentation du projet au sein de l'étude d'impact.

Ainsi le dossier argumente que le choix du site correspond à un emplacement figurant en zone à urbaniser au PLU en vigueur. Vis-à-vis du SCoT du Pays de Saint-Gilles Croix de Vie dont l'approbation est intervenue postérieurement au PLU, le dossier justifie principalement la compatibilité du projet du point de vue du rythme de construction par an et de niveaux de densités de logements à l'hectare fixés par le SCoT.

Les objectifs du SCoT ont été établis sur des bases de diagnostic territorial plus récentes que celle du PLU de 2013 et du dossier de création de ZAC de 2010. Toutefois, le dossier ne doit pas s'exonérer de procéder à un réexamen compte tenu des écarts qui pourraient être constatés entre les éléments d'évolution démographique (anciens) de l'étude d'impact, ceux du SCoT et ceux des dernières tendances observées depuis la réalisation du diagnostic afin d'apprécier la pertinence du rythme de développement envisagé.

Le projet prévoit 250 logements en dix ans quand le SCoT donne un rythme de 22 à 32 logements par an. Le projet intègre une densité de 26 logements à l'hectare pour le site des Trois Châteaux à comparer aux 25 logements/ha au SCoT pour les projets en partie agglomérée de la commune et 16 logements/ha pour le

site des Combes à La Martinière quand le SCoT suggère a minima 15 logements/ha pour le reste du territoire considéré hors agglomération.

Pour le secteur des Trois Châteaux : la densité de 26 logements à l'hectare a été obtenue en déduisant de l'espace à aménager la surface dédiée au merlon prévu en bordure de voie ferrée pour protéger les futures habitations. Considérant que cet élément fait partie intégrante du projet, la densité aurait dû être calculée non pas sur 1,87 ha mais 2,12 ha, soit 23 logements par hectare, densité inférieure à l'objectif minimal fixé par le SCoT.

Le schéma d'aménagement présenté à titre indicatif permet d'avoir une approche de l'aménagement paysager, des conditions de déplacement, d'accès et présente une proposition de découpage parcellaire. Il affiche un épaississement du tissu urbain en continuité du centre bourg (6 îlots dont 3 comprenant des parcelles de 330 à 503 m<sup>2</sup>). Il est annoncé comme un projet privilégiant le développement d'une offre diversifiée en logements mais le dossier n'acte pas cependant de principes de mesures constructives envisagées permettant d'apprécier l'optimisation des formes urbaines ni ses performances écologiques.

L'aménagement paysager proposé pose par ailleurs question du point de vue du respect de l'OAP prévue au PLU qui prévoit de préserver les franges végétales sud et sud-est qui paraissent impactées dans le schéma présenté.

Pour le Secteur des Combes à la Martinière, bien que respectant l'exigence minimale du SCoT en termes de densité, le projet gagnerait à optimiser la consommation d'espace au regard notamment de sa situation stratégique en continuité immédiate du tissu aggloméré.

Le schéma d'aménagement de ce secteur est précis sur les aspects paysagers et de desserte. Il présente 23 îlots mais reste imprécis sur le découpage parcellaire. Le dossier affiche ici aussi un projet privilégiant le développement d'une offre diversifiée en logements. Mais, comme pour le site des Trois Châteaux, il n'acte pas de principes de mesures constructives envisagées permettant d'apprécier l'optimisation des formes urbaines.

La partie de l'étude d'impact consacrée aux « *raisons pour lesquelles le projet a été retenu au regard des préoccupations d'environnement* » avance plusieurs arguments (cf page 153). Cependant au regard de ce qui a pu être dit précédemment en partie 3.2, la MRAe relève que la consommation de l'espace en ce qu'elle constitue un enjeu environnemental n'apparaît pas avoir été intégrée pleinement dans les réflexions du projet qui date de 2010. Projet qui n'a que depuis que faiblement évolué et dont certains choix mériteraient d'être précisés, argumentés et requestionnés à l'aune des exigences environnementales de plus en plus prégnantes du point de vue du changement climatique.

**La MRAE recommande :**

- ***de revoir les densités afin d'optimiser l'espace consommé et d'assurer le complet respect des documents d'urbanisme en la matière pour le site des Trois Châteaux ;***
- ***de proposer des principes de mesures constructives permettant l'optimisation des formes urbaines et ainsi que du foncier notamment pour le secteur des Combes à la Martinière.***

L'aménagement de la ZAC multi-sites représente une surface d'environ 15 hectares. Au total ce sont 13 hectares de terres agricoles qui sont impactées par le projet. Trois exploitations sont concernées (respectivement pour 0,96 ha, 10,53 ha et 1,55 ha).

La MRAe relève que, du point de vue de la compensation collective agricole, le projet répond à l'ensemble des critères de l'article D112-1-118 du code rural et de la pêche maritime, imposant au porteur de projet une étude préalable requise au titre de l'article L 112-1-3 du même code.

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

Le résumé non technique présenté en début d'étude d'impact ne comporte aucune représentation cartographique du projet, de sa localisation et de son environnement. Il est présenté sous forme d'un tableau à 3 colonnes dans lequel sont abordés l'état initial, les impacts du projet et les mesures compensatoires. En procédant ainsi, il ne constitue pas une synthèse de l'ensemble des items développés dans l'étude d'impact. Du fait des remarques formulées précédemment et des réponses attendues, le résumé sera nécessairement à adapter en conséquence.

La méthodologie utilisée pour évaluer et apprécier l'impact du projet sur l'environnement est traitée brièvement pages 166 et 167. L'étude faune-flore de 2008-2009 indique uniquement deux journées de prospection le 15 mai 2008 et le 10 février 2009. Le dossier rappelle qu'en 2011 des inventaires spécifiques relatifs au héron ont été menés sans en préciser davantage la méthode. Les inventaires naturalistes de 2017 ont été menés sur 2 journées le 9 mars et 22 juin. Aussi le dossier gagnerait à argumenter le choix des dates et à justifier en quoi ces différents inventaires sur des périodes restreintes et différées dans le temps peuvent représenter un niveau de prospection suffisant au regard des enjeux et des inventaires précédents.

***La MRAe recommande de préciser le caractère adapté et complémentaire des différentes méthodes employées pour mener les inventaires faune flore et de justifier la représentativité des résultats obtenus compte tenu du niveau de mesure adopté.***

Le dossier valant également document d'incidence loi sur l'eau, la méthode employée pour l'assainissement n'est pas clairement exposée. Seuls quelques éléments partiels échelonnés au long de l'exposé relatif à cette thématique sont présentés. À titre d'exemple le dossier indique page 157 des valeurs pour deux paramètres sans préciser à quelle formule (équation de Montana) ils se rapportent et de quelle manière ils entrent en ligne de compte dans le calcul des bassins. Aussi, la méthode (instruction technique 1977 ou autre) ainsi que les formules utilisées et autres paramètres ou références bibliographiques pris en compte doivent être précisés et justifiés notamment au regard de la nature du projet et de son contexte.

## **4 Conclusion**

Le premier acte relatif à l'approbation par la collectivité de la création de la ZAC date de 2010. Le dossier a connu depuis quelques compléments notamment en matière d'inventaires faune flore et pour tenir compte des évolutions réglementaires intervenues, en particulier celles relatives au contenu de l'étude d'impact.

Toutefois, l'étude d'impact reste datée et nécessite que d'autres aspects relatifs à l'analyse de l'état initial soient actualisés et complétés car désormais trop anciens et insuffisamment précis pour être mis en perspective des effets du projet. Il s'agit en particulier des données socio-démographiques, des éléments relatifs aux domaines de l'eau, des déplacements et du bruit.

Dans la mesure où l'étude d'impact jointe au dossier est présentée comme valant également document d'incidences au titre de la loi sur l'eau, il convient de clarifier son cadre réglementaire, l'enjeu relatif à la maîtrise qualitative et quantitative des rejets étant particulièrement prégnant pour ce projet d'urbanisation sur une commune entourée de secteurs de marais de haute sensibilité environnementale (site Natura 2000).

En termes d'analyse des effets du projet sur l'environnement, la MRAe recommande :

- que soient mieux appréhendés les conséquences du point de vue des formes urbaines projetées, des déplacements et du changement climatique (atténuation, adaptation) ;
- que la prise en compte du risque lié à l'aléa inondation du Ligneron soit précisée ;
- que les conditions de réalisation de la ZAC soient coordonnées avec une planification des études et travaux nécessaires à la mise à niveau des stations d'épurations communales.

Ce sujet de la qualité des rejets d'eaux pluviales et des eaux usées motive également un renforcement de l'analyse des incidences vis-à-vis du site Natura 2000.

Ainsi, la MRAe invite le maître d'ouvrage à préciser, argumenter, voire questionner certains choix au regard des exigences environnementales renforcées depuis ces dix dernières années.

Nantes, le 6 février 2020

Pour la MRAe des Pays-de-la-Loire  
et par délégation,  
le président



Daniel FAUVRE