



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale  
**PAYS DE LA LOIRE**

**AVIS DÉLIBÉRÉ**  
**SUR LE PROJET DE CRÉATION**  
**DE LA ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ (ZAC)**  
**« LES CHARDONNERETS »**  
**COMMUNE D'AIZENAY (85)**

**n° PDL-2022-6405**

## **Introduction sur le contexte réglementaire**

En application de l'article R.122-6 du code de l'environnement, la MRAe Pays-de-la-Loire a été saisie du projet de création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) « Les Chardonnerets », porté par la commune d'Aizenay (85) sur son territoire.

L'avis qui suit a été établi en application de l'article L. 122-1 du code de l'environnement. Il porte sur la qualité de l'étude d'impact et sur la prise en compte de l'environnement par ce projet, dans le cadre de la procédure d'autorisation environnementale pour laquelle le dossier a été établi.

Conformément au règlement intérieur de la MRAe adopté le 10 septembre 2020, chacun des membres délibérants atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis. Ont ainsi délibéré sur cet avis lors de la séance collégiale du 2 novembre 2022 : Mireille Amat, Vincent Degrotte, Daniel Fauvre, Audrey Joly et Paul Fattal.

Destiné à l'information du public, le présent avis de l'autorité environnementale doit être porté à sa connaissance, notamment dans le cadre de la procédure de consultation du public. Il 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, cet 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.

Le présent avis est établi sur la base de la version de juin 2022 du dossier d'étude d'impact.

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

La commune d'Aizenay est située à une quinzaine de kilomètres au nord-ouest de La Roche-sur-Yon, sur l'axe de la route départementale à 2 x 2 voies (RD 948) reliant La Roche-sur-Yon et Challans.

Elle compte une population d'environ 10 000 habitants, et constitue l'un des pôles structurants du plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUiH)<sup>1</sup> de la communauté de communes Vie et Boulogne<sup>2</sup> et l'un des « pôles urbains polarisants » du schéma de cohérence territoriale (SCoT)<sup>3</sup> du syndicat mixte du Pays Yon et Vie<sup>4</sup>.

Le projet de création de la ZAC « Les Chardonnerets » vise l'aménagement d'un nouveau quartier d'habitat sur 15,6 ha en extension urbaine au nord de l'agglomération d'Aizenay.

Il comprend six secteurs résidentiels autonomes, de part et d'autre d'un espace naturel destiné à devenir un parc urbain ouvert à la population (« parc du Campagnol Amphibie ») venant s'inscrire dans le prolongement d'une chaîne de parcs en périphérie de l'agglomération (« parc du Martin Pêcheur », « parc des Engoulevents »...).

---

1 Approuvé le 23 mars 2021.

2 15 communes et environ 45 000 habitants.

3 Approuvé le 11 février 2020.

4 Regroupant la communauté de communes Vie et Boulogne et la communauté d'agglomération La Roche-sur-Yon Agglomération, soit 28 communes et environ 135 000 habitants (en 2013).

La création d'espaces récréatifs et de promenade au sein du parc urbain, d'une surface d'environ 5 ha, vise à valoriser la qualité environnementale et paysagère de cette coulée verte en fond de vallon et à préserver les enjeux de biodiversité notamment constitués par la présence d'un cours d'eau, d'une zone humide et de haies bocagères d'intérêt. Le projet prévoit le reméandrage d'une partie du cours d'eau.

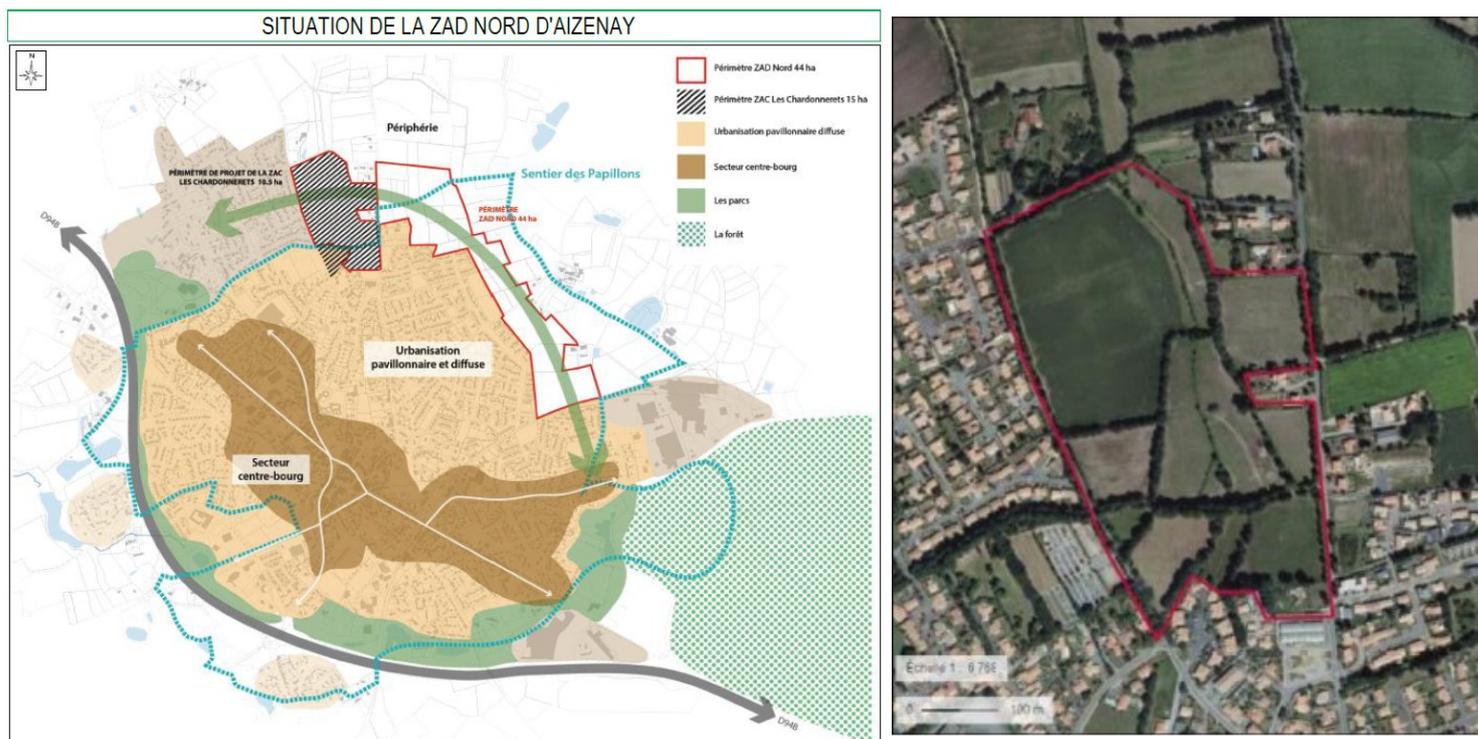
Les six secteurs d'habitat représentent une surface totale d'environ 10,5 ha pour une programmation de 230 logements<sup>5</sup>, de nature à composer une offre diversifiée en habitat individuel (lots libres sur parcelles de 200 à 700 m<sup>2</sup>, lots groupés sur trois secteurs avec des parcelles de 250 m<sup>2</sup>) et collectif (12 bâtiments en R+2+attique et 4 bâtiments en R+1+attique).

La création de deux aires de stationnement est également prévue à l'est du parc urbain (40 places).

Un important réseau de liaisons douces relie entre eux les six secteurs d'habitat et le parc urbain.

Le site d'implantation de la ZAC, constitué de cultures et prairies dans un contexte agricole bocager, vient s'adosser au sud et à l'ouest sur des zones pavillonnaires bâties. Il est bordé et desservi par les rues de La Riffaudière au nord, de L'Anjormière à l'est et des Ormeaux à l'ouest. Des habitations diffuses le voisinent au nord et à l'est.

Le projet de ZAC constitue une première étape d'aménagement d'un périmètre délimité de zone d'aménagement différé (ZAD) d'environ 44 ha en seconde couronne de l'agglomération d'Aizenay (Cf périmètre rouge dans le plan de gauche ci-dessous).



**Situation et vue aérienne du site de la ZAC des Chardonnerets (pages 9 et 12 de l'étude d'impact)**  
**(Sur le plan de gauche : le périmètre de la ZAC est rayé en gris, celui de la ZAD cerné en rouge)**

5 Dont 15 % de logements sociaux.



Esquisse de principe / aménagement de la ZAC (page 129 de l'étude d'impact)

Au regard du PLUiH Vie et Boulogne, le parc urbain est classé en zone Nv (espace de nature en ville, pouvant accueillir des constructions et des aménagements en lien avec des activités de loisirs et de détente – jeux pour enfants, équipements sportifs, sanitaires, etc), et les six secteurs d’habitat sont classés en zones 1AUha (secteurs destinés à accueillir les projets d’aménagements futurs à court ou moyen terme, à vocation d’habitat), lesquelles sont encadrées par l’orientation d’aménagement et de programmation « Rue des Ormeaux ».

Toutefois, le périmètre de l’OAP « Rue des Ormeaux » (et des zones 1AUh correspondantes) s’étend à l’est au-delà du périmètre des six secteurs habitat du projet de ZAC, et couvre une surface totale de plus de 19 ha, pour accueillir un nombre minimum de 423 logements. La MRAe rappelle que selon les dispositions de l’article L.122-1 du code de l’environnement, « lorsqu’un projet est constitué de plusieurs travaux, installations, ouvrages ou autres interventions dans le milieu naturel et le paysage, il doit être appréhendé dans son ensemble, y compris en cas de fractionnement dans le temps et dans l’espace et en cas de multiplicité de maîtres d’ouvrage, afin que ses incidences sur l’environnement soient évaluées dans leur globalité ».

En conséquence :

- soit le dossier justifie l’absence de tout lien fonctionnel rendant indissociables la future ZAC des Chardonnerets et l’aménagement du reste de l’OAP « Rue des Ormeaux », et il convient alors de traiter les impacts cumulés de ces deux projets,
- soit l’ensemble forme un même projet au sens de l’article L.122-1-1 du code de l’environnement, et il convient alors de fournir une étude d’impact unique, évaluant les incidences de « projet d’ensemble » défini par le périmètre de l’OAP « Rue des Ormeaux » comprenant la ZAC des Chardonnerets.

***La MRAe recommande de justifier de la présence ou de l’absence de lien fonctionnel entre le projet de ZAC des Chardonnerets et le reste de l’OAP « Rue des Ormeaux » de nature à déterminer le périmètre de projet sur lequel doit porter la présente étude d’impact. Il convient, le cas échéant, de reprendre et compléter l’ensemble du dossier afin de fournir pour l’enquête publique une étude d’impact unique, évaluant les incidences de « projet d’ensemble ».***

Le site du projet se trouve en totalité propriété foncière de la commune.

## **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 identifiés par la MRAe sont :

- l’optimisation de la consommation d’espace ;
- la préservation des milieux naturels (zones humides, cours d’eau, mares, réseau bocager) et de la biodiversité ;
- la gestion des eaux pluviales et des eaux usées ;
- la prévention des nuisances sur les activités humaines et le paysage ;
- la diversification des modes de déplacement pour limiter le trafic routier.

### **3 Qualité de l'étude d'impact et du résumé non technique**

#### **3.1 Étude d'impact**

Globalement, l'étude d'impact aborde l'ensemble des thématiques attendues de manière proportionnée aux enjeux identifiés. La MRAe émet cependant quelques observations pour certaines d'entre elles.

Elle souligne par ailleurs l'effort de clarté et de pédagogie qui caractérise la plupart des développements proposés.

La description de l'état initial de l'environnement est dans l'ensemble claire et étayée. Les inventaires faune-flore sur le périmètre du projet s'appuient sur quatre passages de terrain seulement (novembre 2018 et avril 2019 en période diurne, mai et juillet 2019 en période diurne et nocturne).

Le nombre de sorties apparaît faible au regard de la taille du site et les périodes de passage retenues peuvent ne pas avoir permis de couvrir suffisamment les périodes favorables pour certaines familles, notamment les oiseaux en reproduction, en migration et en hivernage, les insectes automnaux, et les chiroptères.

***La MRAe recommande de compléter les investigations naturalistes notamment pour les inventaires relatifs aux oiseaux, aux insectes et aux chiroptères.***

#### ***Articulation du projet avec les documents d'urbanisme et les autres documents de rang supérieur***

Au chapitre relatif aux impacts et mesures hydrauliques du projet, le dossier propose une analyse de la compatibilité du projet avec les orientations du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Loire-Bretagne 2022-2027, ainsi qu'avec les deux dispositions du schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) Vie et Jaunay concernant la gestion des eaux pluviales et les zones humides.

La compatibilité du projet avec ces documents de planification n'appelle pas d'observation de la MRAe en dehors de celles exposées au chapitre 5 du présent avis.

#### ***Incidences du projet, suivi des mesures et de leurs effets***

Le dossier de création de la ZAC définit les aménagements qui seront réalisés et aborde de façon assez complète les différents impacts pressentis. Cependant, il ne traite pas les différents impacts et les mesures correspondantes (en particulier de réduction ou de compensation) avec le même niveau de précision, se limitant parfois à des indications et objectifs généraux (par exemple sur les plantations en compensation d'atteintes au réseau bocager ou sur les dispositifs de gestion des eaux pluviales), sans pouvoir justifier à ce stade d'un niveau d'ambition retenu en adéquation avec la bonne prise en compte des enjeux au gré de l'avancement de la définition du projet.

La MRAe rappelle que l'article L.122-1-1 du code de l'environnement fait obligation au porteur de projet d'apprécier les incidences de l'ensemble du projet lors de la délivrance de la première autorisation ou, seulement en cas d'impossibilité justifiée, d'actualiser ensuite l'étude d'impact. La présente étude d'impact devrait énoncer et justifier de façon plus claire les aspects sur lesquels elle est contrainte de remettre les détails de l'analyse à une phase ultérieure.

Par ailleurs, l'étude d'impact n'envisage pas de mesures de suivi en dehors de celles relatives aux zones humides. La MRAe rappelle que le suivi doit permettre de vérifier le niveau d'efficacité des mesures d'évitement, de réduction et de compensation mises en œuvre, et si besoin de réajuster ces mesures au cours du temps, mais plus globalement de vérifier les hypothèses de l'étude d'impact par l'appréciation effective de l'état de l'environnement après réalisation des travaux et aménagements.

**La MRAe recommande de caractériser l'ensemble des impacts et mesures générés par le projet de ZAC ou de justifier quand c'est le cas l'impossibilité de le faire à ce stade, de prévoir des critères de suivi supplémentaires des mesures d'évitement, de réduction et de compensation.**

### **Effets cumulés avec d'autres projets**

La recherche d'effets cumulés avec d'autres projets connus identifie cinq projets et conclut à leur absence de lien avec le projet de création de la ZAC des Chardonnerets au regard de leur nature et de leur distance au périmètre de projet.

Le recensement est établi à partir des sites internet de la préfecture de Vendée et de la DREAL des Pays-de-la-Loire. Le dossier ne précise pas si des projets ayant fait l'objet d'avis de la formation d'autorité environnementale de l'IGEDD ou de la MRAe Pays-de-la-Loire ont également été recensés.

### **Méthodes**

Un chapitre spécifique présente la méthode d'évaluation des impacts sur la biodiversité et la méthode d'évaluation des fonctionnalités des zones humides employées pour établir l'étude d'impact. Les méthodes relatives à d'autres points sont décrites au fil du dossier.

Il serait toutefois utile, en cas d'existence de méthodes nationales largement diffusées (par exemple pour l'étude des fonctionnalités des zones humides), d'expliquer si le dossier s'y conforme ou de justifier le choix éventuel de s'en écarter.

### **3.2 Résumé non technique**

Le résumé non-technique est aisément repérable à la fin de l'étude d'impact. Il en reprend l'ensemble des chapitres, à l'exception de celui relatif à l'évolution possible du site en l'absence d'aménagement.

Le chapitre relatif aux « impacts du projet sur l'environnement – mesures » n'est pas du tout illustré, ce qui ne permet pas au lecteur de visualiser certaines dispositions (par exemple sur la gestion des eaux pluviales) et de territorialiser en particulier les mesures compensatoires retenues (notamment sur les zones humides, ou le réseau bocager par exemple).

## **4 Analyse des variantes, justification des choix effectués**

La justification des choix présente le projet de ZAC comme une première tranche de réalisation de l'OAP « Rue des Ormeaux » prévue au PLUiH d'une part et d'aménagement au sein du périmètre de la ZAD d'autre part.

Au-delà, elle ne précise pas comment la mise en œuvre du projet participe à l'objectif de déploiement d'une offre diversifiée d'habitat pour l'accueil de nouvelles populations ou la réalisation de parcours résidentiel sur la commune et ses alentours, en cohérence avec les autres secteurs de développement également retenus au PLUiH.

La présentation de l'analyse des variantes est centrée sur la conception autour des enjeux environnementaux du vallon humide central, ainsi que trois scénarios étudiés en amont à l'échelle de la ZAD, essentiellement structurés sur des organisations différentes des liaisons inter-quartiers et sans interférence sur les principes d'aménagement de la ZAC. Des solutions variables établies dans le cadre fixé par l'OAP « Rue des Ormeaux », notamment sur l'implantation et la densité des constructions, l'organisation des espaces communs, les ambiances et les partis paysagers, sont seulement évoquées, sans indiquer ni leur nature ni comment les choix ont finalement été opérés.

Au titre des évolutions possibles en l'absence d'aménagement, le dossier estime la préservation et la valorisation des qualités environnementales du site optimisées par le projet par rapport à l'hypothèse de maintien des fonctions agricoles de cultures et de prairies.

***La MRAe recommande de préciser en quoi le programme de logements proposé dans le projet de ZAC participe à l'objectif de déploiement d'une offre diversifiée d'habitat à l'échelle communale et intercommunale.***

## **5 Prise en compte de l'environnement par le projet, mesures destinées à éviter, réduire voire compenser les effets du projet sur l'environnement**

L'étude d'impact développe un large panel de principes et de dispositions destinés à prendre en compte les différentes thématiques environnementales, qui n'appellent pas systématiquement d'observations particulières dans le présent avis. Les thématiques appelant plus spécifiquement des remarques sont détaillées ci-après.

### **5.1 Gestion économe de l'espace**

Dans le projet de ZAC, la programmation de 230 logements sur une surface totale aménageable pour l'habitat (zones 1AUha) d'environ 10,5 ha correspond à la densité brute moyenne minimale de 22 logements/ha prescrite par l'OAP de la Rue des Ormeaux.

En dehors du respect de cette prescription, le dossier ne s'attache pas à démontrer comment la réalisation de la ZAC répondra aux besoins en logements sur la commune, en complément du potentiel foncier recensé dans l'enveloppe urbaine existante, et dans le cadre d'un calendrier coordonné d'ouverture des zones d'urbanisation future prévues sur Aizenay par le PLUiH Vie et Boulogne.

L'absence, déjà évoquée au chapitre 4 du présent avis, de présentation des variantes d'aménagement étudiées, jouant notamment sur des choix différents d'implantation, d'organisation et de densité du bâti, ne permet pas au lecteur d'apprécier comment la réflexion sur le projet a pu intégrer la recherche d'optimisation et de gestion économe de l'espace.

La MRAe rappelle en outre 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 toute nouvelle artificialisation.

***La MRAe rappelle les objectifs de la loi 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets qui porte notamment l'objectif pour la période 2021-2030 de diviser par deux la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers par rapport à la décennie précédente.***

### **5.2 Milieux naturels – Faune – Flore**

Le site Natura 2000 le plus proche est celui du « Marais Breton, baie de Bourgneuf, île de Noirmoutier et forêt de Monts », situé à 20 km du projet.

Trois zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF) de type 2 sont identifiées dans un rayon de 5 km autour du projet, sans interférence avec celui-ci<sup>6</sup>.

Le périmètre du projet est occupé par des terres cultivées et des prairies, sa sensibilité environnementale portant pour la plus grande part sur la présence d'un vallon humide bocager central.

6 La ZNIEFF de la « Vallée de la Vie et de la Micherie entre la Chapelle-Palluau et le Poiré-sur-Vie » au nord-est, la ZNIEFF de la « Vallée de la Vie du lac de barrage à Dolbeau » à l'ouest, la ZNIEFF de la « Forêt d'Aizenay » au sud-est.

Le cours d'eau traversant le site, et les milieux humides associés (dont 4 mares), s'inscrivent en effet au sein de la trame verte et bleue identifiée au schéma régional de cohérence écologique (réservoir de biodiversité – sous-trame des milieux aquatiques), au SCoT Yon et Vie (réservoir et corridor aquatique primaire) et au PLUiH Vie et Boulogne (réservoir bocager et corridor aquatique primaire).

Le périmètre du projet comprend aussi 2 900 m de haies, dont 1 340 m de haies arborées composées de vieux arbres, 1 380 m de haies arbustives, 60 m de haies buissonnantes, 120 m de haies horticoles. Certaines haies bocagères sont par ailleurs classées à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme par le PLUiH Vie et Boulogne.

Une cinquième mare est également identifiée en frange est du projet, ainsi qu'un ancien chemin de terre bordé de haies traversant le site d'est en ouest et constituant un chemin de randonnée<sup>7</sup> inscrit au PLUiH Vie et Boulogne comme cheminement doux à conserver au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme.

Outre une faune commune, le dossier fait état de la présence de nombreuses espèces faunistiques de valeur patrimoniale<sup>8</sup> et/ou protégées, en particulier cinq espèces de reptiles, quatre espèces d'amphibiens, trois espèces de chiroptères, une espèce d'insecte (le Grand Capricorne), trente-deux espèces d'oiseaux protégées et neuf patrimoniales, trois espèces patrimoniales de mammifères terrestres.

Aucune espèce floristique patrimoniale ou protégée n'a été inventoriée sur le site du projet.

Globalement, le dossier justifie une conception du parc urbain central de nature à préserver les habitats à enjeux faunistiques identifiés par l'analyse de l'état initial de l'environnement (cours d'eau, milieux humides, mares, haies).

Il argumente du passage des principaux cheminements de promenade (boucle de 1 300 m) en périphérie du parc, à l'écart des zones sensibles constituées par le cours d'eau et les mares, dont ils seront séparés par un espace de prairies fauchées ou de pâturages ouvert au public. Cependant il n'aborde pas les incidences potentielles des cheminements est-ouest traversant le vallon humide (dont 7 franchissements du cours d'eau), ni celles liées à la perturbation des espèces liées à la fréquentation du site, en dehors d'indications sur le principe d'aménagement des cheminements sur pilotis et passerelles bois de nature à réduire ces incidences.

De plus, le reméandrage du cours d'eau dans sa partie aval est évoqué succinctement au titre de mesure d'accompagnement, alors qu'il est attendu des précisions sur ces travaux et leurs enjeux, sur leurs incidences potentielles (positives ou négatives) et la mise en œuvre de la démarche éviter-réduire-compenser (ERC).

L'étude relève l'impact sur 166 m de haies<sup>9</sup> d'une trentaine de points de traversée pour le passage de voiries et chemins, les arbres identifiés à enjeux étant préservés.

Le dossier de création propose plusieurs mesures en renvoyant la précision de leur détail au dossier de réalisation de la ZAC<sup>10</sup> :

- plantations arborées et arbustives sur buttes ou en fond des bassins engazonnés de gestion d'eaux pluviales,
- plantations arbustives basses sur buttes et en accompagnement de voirie au sein des quartiers d'habitat,
- plantations d'arbres remarquables isolés le long des promenades et des aires de jeux,
- création de petits pierriers favorables aux reptiles et aux amphibiens,
- création de mares.

7 Le sentier des Papillons, circuit de randonnée de 13 km faisant le tour de l'agglomération d'Aizenay.

8 À enjeux de conservation à l'échelle régionale.

9 Dont 93 m de haies arborées et 70 m de haies arbustives.

10 Un schéma de principe des plantations est néanmoins proposé page 167 de l'étude d'impact.

Par ailleurs, l'étude ne juge pas significative la destruction de milieux ouverts de moindre enjeu (6 ha de cultures et 3,5 ha de prairies améliorées) entraînant une réduction des habitats d'alimentation de nombreux taxons présents sur le site, en considérant la conservation de milieux de même type sur le site du projet (prairies sur le vallon humide) et dans ses alentours. Il conviendrait toutefois de relativiser la capacité future des milieux évoqués autour du périmètre de la ZAC au regard des surfaces destinées à l'urbanisation dans le cadre de l'OAP des Ormeaux et dans la perspective plus large de la zone d'aménagement différé de 44 ha sur les versants nord et est de l'agglomération d'Aizenay.

Il est difficile, à ce stade de définition et à cette échelle de programmation, d'évaluer l'efficacité des principes développés et l'adéquation de l'ensemble des mesures ERC retenues aux enjeux identifiés sur le site.

Dans ce contexte, l'étude conclut que le projet « ne conduit pas à la destruction d'habitats d'espèces protégées et/ou patrimoniales, ou de façon mineure », en considérant qu'il permet « de ne pas remettre en cause le maintien des populations d'espèces protégées et/ou patrimoniales présentes sur le site », alors qu'elle relève au titre des impacts la destruction d'une petite partie d'habitat de reproduction pour les reptiles (en particulier le Lézard des murailles et le Lézard à deux raies) et pour les oiseaux nidificateurs.

De plus, l'analyse de la compatibilité de la fréquentation future du site avec le risque de perturbation des espèces protégées liées aux habitats préservés demande à être approfondie, au-delà de l'argumentaire proposé de création des passages piétons à l'écart des habitats sensibles ou du principe de dissociation des usages du parc urbain en fonction des enjeux.

Si les mesures de plantation restant à préciser peuvent être de nature à compenser la perte partielle d'habitat pour les oiseaux, le dossier à ce stade ne permet pas de démontrer que le projet ne nécessite pas d'autorisation dérogatoire de déplacement ou de destruction d'espèces protégées, en particulier pour les reptiles au regard des linéaires de haies supprimés et des changements de destination des sols sur des secteurs à enjeux.

Compte tenu des enjeux forts en présence et de la démonstration incomplète de la mise en œuvre de la démarche d'évitement et de réduction, la MRAE ne peut conclure ni sur la qualification des impacts, ni sur l'efficacité des mesures d'évitement et de réduction proposées, ni sur l'absence d'impact résiduel pour les espèces protégées concernées. La MRAE rappelle que le code de l'environnement interdit toute destruction ou perturbation intentionnelle d'espèces protégées ou de leurs habitats. Un projet qui, après l'application rigoureuse des démarches d'évitement, puis de réduction, ne pourrait pas respecter cette interdiction, peut solliciter une dérogation, sur demande préalable, incluant la proposition de mesures de compensation s'il relève de raisons impératives d'intérêt public majeur. Cette possibilité est subordonnée à la démonstration de l'absence de solution de substitution raisonnable et de la préservation du bon état de conservation des espèces concernées dans leur aire de répartition naturelle.

**La MRAE recommande :**

- **de compléter l'analyse des incidences des cheminements en travers du vallon humide ainsi que des travaux de reméandrage du cours d'eau,**
- **de mieux justifier l'adéquation des mesures ERC aux enjeux identifiés par l'analyse de l'état initial de l'environnement,**
- **d'analyser de manière plus aboutie la nécessité et la possibilité d'une dérogation à la législation relative aux espèces protégées.**

**Zones humides**

Le projet évite plus de 5 des 7,5 ha de zones humides inventoriés en 2019 sur le périmètre de la future ZAC.

La création des îlots d'habitat nord-est et sud-ouest et celle du chemin de promenade périphérique dans le parc du vallon auront des impacts respectivement sur 23 119 m<sup>2</sup> et sur 957 m<sup>2</sup> de zones humides. L'étude argumente d'une large représentation des zones humides sur le site de la future ZAC, toutefois sans faire la démonstration d'une recherche poussée de variantes susceptibles de mieux concilier les objectifs de construction et ceux de conservation des zones humides, en faisant si besoin évoluer le PLUiH.

Comme déjà évoqué au titre de la biodiversité, il apparaît que les incidences potentielles des aménagements sur pilotis pour le franchissement des zones humides au cœur du vallon ne font pas l'objet d'une analyse, ni du développement éventuel de mesures ERC.

A titre de mesures compensatoires, le dossier prévoit :

- des travaux d'améliorations qualitatives et/ou de réhabilitation au sein des zones humides existantes et maintenues sur des surfaces de 38 110 m<sup>2</sup> de prairies humides<sup>11</sup> et 6 360 m<sup>2</sup> de secteurs en culture,
- la création d'une zone humide de 4 200 m<sup>2</sup> sur une parcelle de culture hydromorphe mais non humide, dont la commune est propriétaire, sur le bassin versant de la Vie et à environ 1 km au nord du site de la future ZAC.

La méthode utilisée évalue les fonctionnalités des zones humides impactées, celles des zones humides préservées, les gains de fonctionnalité liés à la qualification / réhabilitation de ces dernières et à la création d'une zone humide hors site, en leur appliquant une notation liée à l'appréciation du niveau d'intérêt de leurs fonctionnalités hydrauliques, biologiques et épuratrices. Elle compare sur cette base les points cumulés de fonctionnalités perdues, améliorées et créées.

Le dossier conclut que « les mesures compensatoires proposées permettent un gain fonctionnel supérieur à la perte liée au projet, de 13 618 points, pour une surface d'environ 200 % de la surface impactée ».

Cependant, le dossier ne précise pas si cette méthode est conforme à la méthode nationale d'évaluation des fonctions des zones humides définie par l'Office français de la biodiversité et le Muséum National d'Histoire Naturelle<sup>12</sup>.

Dans ce contexte, l'étude ne permet pas de justifier d'une analyse des caractéristiques et fonctionnalités des zones humides impactées, ni d'une mise en œuvre aboutie de la démarche ERC priorisant l'évitement et conduisant à des mesures compensatoires retenues en adéquation avec l'analyse portée.

Par ailleurs, le projet prévoit la traversée de la zone humide en fonçage<sup>13</sup> par les canalisations d'eaux usées entre les quartiers d'habitat est et ouest. Il est attendu du dossier que l'analyse des incidences sur les zones humides et les mesures ERC intègrent ces aménagements.

Le suivi des zones humides compensatoires est prévu aux échéances N+1, N+3 et N+5. Il pourra déterminer des mesures d'ajustement en fonction des résultats à N+3 et faire l'objet d'un suivi complémentaire à N+7 si les objectifs ne sont pas atteints.

**La MRAE recommande :**

- **de mieux justifier de la démarche ERC, en particulier sur la recherche de variantes visant à mieux concilier les objectifs de construction de logements et ceux de préservation des zones humides ;**
- **pour la part dont l'impossibilité d'évitement serait justifiée, de garantir que les mesures compensatoires retenues atteignent des niveaux de fonctionnalité équivalents à celle des surfaces détruites par l'application de la méthode nationale zones humides.**

11 30 050 m<sup>2</sup> au centre et au nord du site, 6 940 m<sup>2</sup> au sud-est, 1 120 m<sup>2</sup> au sud-ouest.

12 <http://www.zones-humides.org/sites/default/files/images/methode%20ZH/guidezh-complet.pdf>

13 Forage dirigé, sans ouverture de tranchée.

## **Évaluation des incidences sur les sites Natura 2000**

Le périmètre du projet ne recoupe aucun périmètre de zone Natura 2000. Le site Natura 2000 le plus proche est celui du « Marais Breton, baie de Bourgneuf, île de Noirmoutier et forêt de Monts », à 20 km du projet.

Le dossier argumente essentiellement de cette distance et de l'absence sur le site du projet d'habitat favorable aux espèces faunistiques et floristiques ayant justifié l'inscription et la désignation des sites Natura 2000, pour conclure à l'absence d'incidences, directes et indirectes, du projet sur les sites Natura 2000.

La MRAe n'a pas d'observation sur ce point.

### **5.3 Protection de la ressource en eau et des milieux aquatiques**

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

Le projet se situe en tête du sous-bassin du « ruisseau de la Riffaudière »<sup>15</sup> qui prend sa source au niveau d'une mare présente sur le site et le traverse vers le nord avant de se jeter dans la Vie à environ 3,6 km. Ce ruisseau collecte, par ruissellements directs ou par le biais de fossés, l'ensemble des eaux de pluies venues du versant ouest, du versant est ou de la partie amont sud constituant les trois secteurs hydrauliques du site de projet.

Le dossier de création de la ZAC prévoit essentiellement des ouvrages à ciel ouvert de type noues végétalisées en bords des voiries, permettant la collecte, la phytoépuration et l'infiltration au sol des eaux pluviales, ainsi que leur transfert en point bas jusqu'à des bassins de rétention constitués par des espaces verts légèrement décaissés, susceptibles de permettre l'infiltration des pluies courantes et de rejeter les volumes non infiltrés vers une zone humide. À ce stade, le dimensionnement des ouvrages est encadré pour une pluie de période de retour de 10 ans (avec une marge de 10 % de volume), et un débit de fuite de 3 l/s/ha régulé. Les modalités de calcul des volumes nécessaires et les principes techniques des systèmes de gestion des eaux pluviales sont renvoyés au dossier de réalisation de la ZAC et à un dossier d'incidences au titre de la loi sur l'eau.

L'étude indique qu'en phase travaux, les systèmes de gestion des eaux pluviales seront créés au préalable des travaux d'aménagement du site et que les eaux de chantier devront transiter par ces systèmes afin de bloquer en amont les fines et autres polluants.

Au-delà des dispositions quantitatives de dimensionnement et des mesures de gestion des ouvrages, il est attendu de l'étude qu'elle justifie également des dispositions de nature à garantir la préservation des milieux naturels récepteurs contre les risques de pollution chronique (matières en suspension et composés divers des eaux de ruissellement) ou accidentelle (déversement d'hydrocarbures ou d'autres produits utilisés ou acheminés sur la zone, risque incendie), en phase de travaux comme en phase d'exploitation.

#### ***Eaux usées***

La création de la ZAC des Chardonnerets représente un besoin de traitement d'effluents supplémentaires estimé de l'ordre de 460 équivalents-habitants<sup>16</sup>.

Le dossier précise que la station d'épuration du bourg<sup>17</sup> n'est pas apte à recevoir la charge d'eaux usées qui serait issue du projet de ZAC.

Elle a en effet été mesurée en 2017 à 99 % de sa capacité nominale hydraulique et à 76 % de sa capacité nominale organique. De plus, selon les rapports annuels du SATESE plus récents et non repris au dossier, la station a rejeté dans le milieu naturel des quantités d'effluents dilués non traités représentant de l'ordre de 7,5 % des volumes arrivant à la station en 2021, et 8,5 % en 2020.

---

15 Appellation arbitraire.

16 Correspondant à une charge organique supplémentaire de 27,6 kg/j de DBO5 (demande biochimique en oxygène pendant 5 jours) et une charge hydraulique supplémentaire de 69 m<sup>3</sup>/j.

17 De type boues activées, d'une capacité nominale de 8 000 EH (soit 1 200 m<sup>3</sup>/j et 480 kg DBO5), située route de la Genette et rejetant les eaux traitées vers le Noiron.

Le dossier évoque une réflexion en cours de la collectivité pour la création d'un outil complémentaire de traitement des eaux usées sur le bourg, d'une capacité comprise entre 4 250 et 6 350 EH<sup>18</sup>, susceptible d'accueillir les effluents issus du projet. Par ailleurs une étude de diagnostic du système d'assainissement communal est en cours et le schéma directeur devrait être livré avant la fin du premier trimestre 2023.

Dans ces conditions, il est attendu du dossier qu'il mette en perspective le calendrier de réalisation du projet de ZAC et sa commercialisation avec le calendrier de travaux et de mise en service de l'ouvrage de traitement complémentaire des eaux usées sur la commune, afin de justifier que leur coordination garantira la préservation du milieu naturel récepteur.

***La MRAE recommande de justifier de la bonne préservation du milieu naturel récepteur par le conditionnement de la réalisation du projet à la mise aux normes effective et opérationnelle des capacités de traitement des eaux usées qu'il va nécessiter.***

#### 5.4 Milieux humains – Nuisances

Le projet induit une perte de superficie exploitable<sup>19</sup> pour trois exploitations agricoles. Une procédure de compensation agricole a été menée (dossier livré en annexe à l'étude d'impact). La libération des terrains se fera au fur et à mesure de la programmation des travaux, leur exploitation perdurant jusque-là dans le cadre d'un bail précaire.

Le projet de ZAC s'inscrit au sein de la strate urbaine périphérique de l'agglomération d'Aizenay, en prolongement de zones pavillonnaires existantes à l'ouest, au sud et au sud-est. L'urbanisation pour l'habitat a vocation à se développer sur son flanc est, à travers la poursuite de l'aménagement encadré par l'OAP des Ormeaux. À ce stade, il est entouré de terres agricoles à l'est et au nord, au sein desquelles se trouvent quelques enclaves bâties en particulier rue de l'Anjormière.

Le dossier indique que le projet se situe en contexte rural calme, non affecté par le bruit en raison de son éloignement par rapport aux sites d'activités industrielles et aux axes importants de circulation.

Il argumente de la limitation des incidences de la circulation routière créée par le projet, et de leurs nuisances sonores associées, par la structuration de la ZAC en îlots d'habitats autonomes et distants, et par la répartition des flux sur leurs accès distincts<sup>20</sup>.

L'aptitude déclarée des voies existantes à supporter le trafic supplémentaire généré par le projet gagnerait à être démontrée plutôt qu'affirmée. De plus il convient de considérer que la rue de l'Anjormière en particulier a vocation à assurer aussi la desserte de la plus grande partie de l'OAP des Ormeaux non couverte par le projet de ZAC.

#### 5.5 Paysage

Le projet s'inscrit aux intersections d'un paysage à dominante rurale et des développements de la strate pavillonnaire de l'agglomération d'Aizenay.

Le dossier relève la qualité paysagère du site, le caractère structurant du vallon humide, du cours d'eau, des mares et de la trame bocagère. Il décrit une ceinture végétale haute et dense empêchant les échanges visuels avec les espaces environnants, et dessinant des espaces distincts, isolés, de tailles et d'ambiances variées.

Il identifie toutefois des lignes de co-visibilités le long de la rue de l'Anjormière avec les zones bâties isolées (et potentiellement l'autre partie de développement de l'OAP des Ormeaux), ainsi qu'une percée visuelle au nord

18 Selon sa conception pour des besoins à échéance de 20 ou 30 ans.

19 Variant de moins de 1 % à environ 10 %.

20 Rue des Ormeaux et rue de la Riffaudière pour l'îlot nord-ouest, rue des Ormeaux pour les îlots centre-ouest et sud-ouest, rue de l'Anjormière pour les îlots sud-est, centre-est et nord-est.

depuis la rue de la Riffaudière. Mais les évolutions de ces lignes et percée en particulier, et les impacts visuels sur les habitations isolées proches, ne font pas l'objet d'une analyse dans la suite de l'étude.

Par ailleurs, si la MRAe souligne la qualité du descriptif du paysage de proximité et ses illustrations dans l'analyse de l'état initial de l'environnement, celle-ci ne permet pas d'appréhender d'éventuels enjeux à une échelle plus large, alors qu'elle indique que « des dénivelés importants, notamment au Nord du site, lui confèrent une richesse visuelle et de parcours ».

## 5.6 Climat et vulnérabilité au changement climatique

### Énergie

Une étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables et de récupération est livrée en annexe de l'étude d'impact. Elle a toutefois été réalisée en mars 2011 et il conviendrait que l'étude d'impact soit étayée par une nouvelle étude de faisabilité établie sur les fondements réglementaires et techniques aujourd'hui en vigueur, dont notamment la réglementation environnementale RE 2020 applicable aux constructions<sup>21</sup>.

Le dossier ne justifie pas de la manière dont le projet s'inscrit au regard des objectifs du plan climat air énergie territorial (PCAET) de la communauté de communes Vie et Boulogne adopté en juillet 2021.

De même, il ne présente pas l'évaluation des émissions de gaz à effet de serre en lien avec la mise en œuvre du projet.

***La MRAe recommande de réaliser une analyse des émissions de gaz à effet de serre, d'actualiser l'étude de faisabilité sur le potentiel de développement des énergies renouvelables et de récupération, de présenter la façon dont il en sera tenu compte dans le projet, et de s'appuyer sur les objectifs du PCAET Vie et Boulogne.***

### Déplacements

Selon l'analyse de l'état initial de l'environnement, à l'échelle communale, la part modale des voitures, fourgonnettes et camions est proche de 91 %, celle des deux roues de 2,4 % et celle des transports en commun de 1,3 %. De plus, 98,8 % des déplacements domicile-travail se pratiquent en voiture individuelle.

Dans ce contexte, le projet prévoit la création de liaisons douces en direction du centre-ville de nature à favoriser l'accès à pied ou à deux roues non motorisés vers les commerces et les équipements d'Aizenay. Au-delà des liens visibles à l'échelle de l'OAP des Ormeaux, il serait plus significatif que l'étude précise comment le projet s'inscrit dans une approche des liaisons douces à une échelle plus large (commune d'Aizenay, PLUiH Vie et Boulogne).

S'il dresse la liste des lignes de transports en commun desservant la commune d'Aizenay, le dossier ne précise pas quelles sont les lignes et arrêts existants ou projetés à proximité de la future ZAC, ni particulièrement pour ceux qui seraient éloignés, les liaisons douces éventuelles permettant de les rejoindre, tout comme les aires de parking ou de covoiturage par exemple.

Compte tenu des enjeux identifiés sur la commune, un critère de suivi du projet pourrait porter sur l'évolution des parts modales de déplacements qui lui seront associés.

***La MRAe recommande de définir un objectif chiffré de limitation des déplacements en voiture et de prévoir une mesure de suivi des conditions locales de déplacements permettant de vérifier que la mobilité évolue dans et autour du projet.***

21 <http://rt-re-batiment.developpement-durable.gouv.fr/>

## **6 Conclusion**

Le projet présenté par la commune d'Aizenay vise la création de la zone d'aménagement concerté des Chardonnerets, pour l'accueil de 230 logements nouveaux, sur une emprise d'environ 15,6 ha dont 5 ha de coulée verte à préserver et valoriser en fond de vallon humide.

L'analyse de l'état initial de l'environnement et des incidences potentielles du projet est dans l'ensemble adaptée aux enjeux. Elle appelle toutefois des compléments relatifs aux prospections naturalistes pour la faune.

À ce stade de définition du projet, la caractérisation des mesures d'évitement, de réduction et de compensation, est d'un niveau de précision inégal, renvoyant parfois les approfondissements nécessaires au dossier de réalisation de la ZAC ou à un futur dossier au titre de la loi sur l'eau. Elle est notamment insuffisamment démonstrative et/ou complète s'agissant de la prise en compte des enjeux de préservation de la biodiversité et des zones humides, ou de la gestion des eaux pluviales.

La programmation du projet devra justifier de son adéquation avec la mise en service des moyens d'en traiter les effluents d'eaux usées.

L'approche énergétique devrait s'appuyer sur les orientations du PCAET Vie et Boulogne et sur une étude actualisée du potentiel de développement en énergies renouvelables et de récupération.

***La MRAe recommande de compléter les mesures de suivi, essentielles pour vérifier la mise en place progressive du projet dans le respect des orientations initialement fixées, et pour définir des mesures correctives le cas échéant.***

Nantes, le 2 novembre 2022

Pour la MRAe des Pays de la Loire, le président



Daniel FAUVRE