



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale

PAYS DE LA LOIRE

**Avis délibéré sur le projet de renouvellement urbain
du quartier des Moulins Liot
sur la commune de Fontenay-Le-Comte (85)**

N°MRAe PDL-2023-7324
PDL-2023-7325
PDL-2023-7326

Introduction sur le contexte réglementaire

En application de l'article R.122-6 du code de l'environnement, la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) des Pays de la Loire a été saisie le 11 septembre 2023 par la Ville de Fontenay-Le-Comte de trois dossiers de demande de permis de construire ainsi que de l'étude d'impact relative au projet de renouvellement urbain du quartier des Moulins Liot à Fontenay-Le-Comte (85).

L'avis qui suit a été établi en application de l'article L. 122-1 et L. 122-4 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 trois procédures de demandes de permis de construire.

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 en séance collégiale du 13 novembre 2023 Bernard Abrial, Mireille Amat, Vincent Degrotte, Paul Fattal, Daniel Favre et Olivier Robinet.

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, 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.

1 Présentation du projet et de son contexte

Le projet concerne le renouvellement urbain du quartier des Moulins Liot (395 logements collectifs) construit dans les années 70 à l'est du centre historique de Fontenay-Le-Comte. Il était destiné notamment à loger les salariés de la zone économique voisine. Le projet est la résultante des réflexions urbaine et sociale en vue d'améliorer le cadre de vie et le logement de ses habitants.

Le projet relatif à ce quartier, objet d'une convention de rénovation urbaine signée en 2020, s'inscrit dans le programme de renouvellement urbain engagé en 2016 par la ville et la communauté de communes avec l'agence nationale pour le renouvellement urbain (ANRU).

Le projet porte sur :

- la destruction de 3 tours de logements collectifs ;
- la résidentialisation des tours conservées (réhabilitation des logements) ;
- la création de 40 logements individuels et intermédiaires en accession ;
- la création de 7 logements locatifs individuels et de 13 logements locatifs collectifs par Vendée Habitat ;
- le réaménagement des espaces publics du quartier ;
- la construction d'une antenne de Vendée Habitat ;
- la création d'un équipement médico-social qui reste encore à définir.

Le projet d'aménagement urbain portant sur une superficie de 16 ha entre dans la catégorie¹ des projets soumis de manière systématique à étude d'impact et concerne divers maîtres d'ouvrages² (ville de Fontenay-le-Comte, intercommunalité, Podeliha et Vendée Habitat).

Les trois dossiers de demande de permis de construire déposés conjointement par PODELIHA ACCESSION et la ville de Fontenay-Le-Comte dont la MRAe a été saisie dans le cadre de ce projet sont :

- un permis de construire valant division ayant pour objet la viabilisation des îlots n°3 et 4 destinés à accueillir 11 logements individuels (parcelle de 23 187 m²) ; un permis de construire valant division ayant pour objet la viabilisation des îlots n°6 et 7 destinés à accueillir 6 logements individuels et 6 logements intermédiaires collectifs (parcelle de 28 072 m²). Une incohérence subsiste car le plan des travaux de l'étude d'impact fait état de 6 lots pour l'îlot 6a et 6b quand la demande de permis prévoit 6 logements individuels.
- un permis de construire valant division ayant pour objet la viabilisation des îlots n°12/13/14 et 15 destinés à accueillir 17 logements individuels (parcelle de 13 725 m²) ;

la MRAe observe des incohérences dans les documents fournis : le plan des travaux de l'étude d'impact (cf plan ci-après présentant le programmes des divers îlots) fait état de 4 lots pour l'îlot 4 quand la demande de permis de construire en prévoit 5.

Le planning prévisionnel indiqué à l'étude d'impact prévoit :

- la démolition des trois tours au dernier semestre 2023 ,
- les aménagements des espaces publics par la ville entre 2024 et 2027 ;
- les opérations portées par PODELIHA durant l'année 2024 ;
- les opérations gérées par Vendée habitat ne sont pas encore planifiées à ce jour.

A ce stade seul le coût du projet relatif aux aménagements des espaces publics et voiries estimés à 4,18 M€ (hors assainissement) est présenté. Les coûts relevant des diverses constructions de logements, des démolitions de tours et de la réalisation de la maison de santé et de résidentialisation des logements des tours conservées ne sont pas précisés.

La MRAe tient à rappeler la définition de la notion de projet telle que figurant à l'article L122-1 du code de l'environnement, à savoir : " ... *la réalisation de travaux de construction, d'installations ou d'ouvrages, ou d'autres interventions dans le milieu naturel ou le paysage, y compris celles destinées à l'exploitation des ressources du sol... Lorsqu'un projet est constitué de plusieurs travaux, installations, ouvrages ou autres interventions dans le milieu naturel ou 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*".

Au cas présent la saisine pour recueillir l'avis de l'autorité environnementale s'opère a priori dans le cadre de la première procédure d'autorisation auquel le projet, au sens rappelé ci-dessus, est soumis, sans qu'une autre procédure n'ait visiblement été engagée à ce jour notamment pour la démolition préalable des immeubles pourtant programmée en début d'opération.

Aussi la MRAe tient à rappeler les dispositions de l'article L 122-1-1-III selon lesquelles « *Les incidences sur l'environnement d'un projet dont la réalisation est subordonnée à la délivrance de plusieurs autorisations sont appréciées lors de la délivrance de la première autorisation.*

Lorsque les incidences du projet sur l'environnement n'ont pu être complètement identifiées ni appréciées avant l'octroi de cette autorisation, le maître d'ouvrage actualise l'étude d'impact en procédant à une

- 1 Catégorie 39b du tableau annexé à l'article R122-2 du code de l'environnement « opération d'aménagement dont le terrain d'assiette est supérieur ou égal à 10 hectares ».
- 2 Seule la ville de Fontenay est indiquée comme maîtrise d'ouvrage page 2 de l'étude d'impact.

évaluation de ces incidences, dans le périmètre de l'opération pour laquelle l'autorisation a été sollicitée et en appréciant leurs conséquences à l'échelle globale du projet. En cas de doute quant à l'appréciation du caractère notable de celles-ci et à la nécessité d'actualiser l'étude d'impact, il peut consulter, pour avis, l'autorité environnementale[.] » .

Le projet s'inscrit intégralement en zone urbaine (UBb) du PLU de Fontenay-le-Comte. Il est attenant aux quartiers d'habitations pavillonnaires au nord et au sud, et bordé à l'est par des équipements publics : collège André Tiraqueau, des terrains de sports, un gymnase et un centre aquatique situés à l'interface avec des espaces agricoles et des activités économiques.

Le site inscrit de la vieille ville de Fontenay-le-Comte se situe à 1,3 km à l'ouest du périmètre du projet.

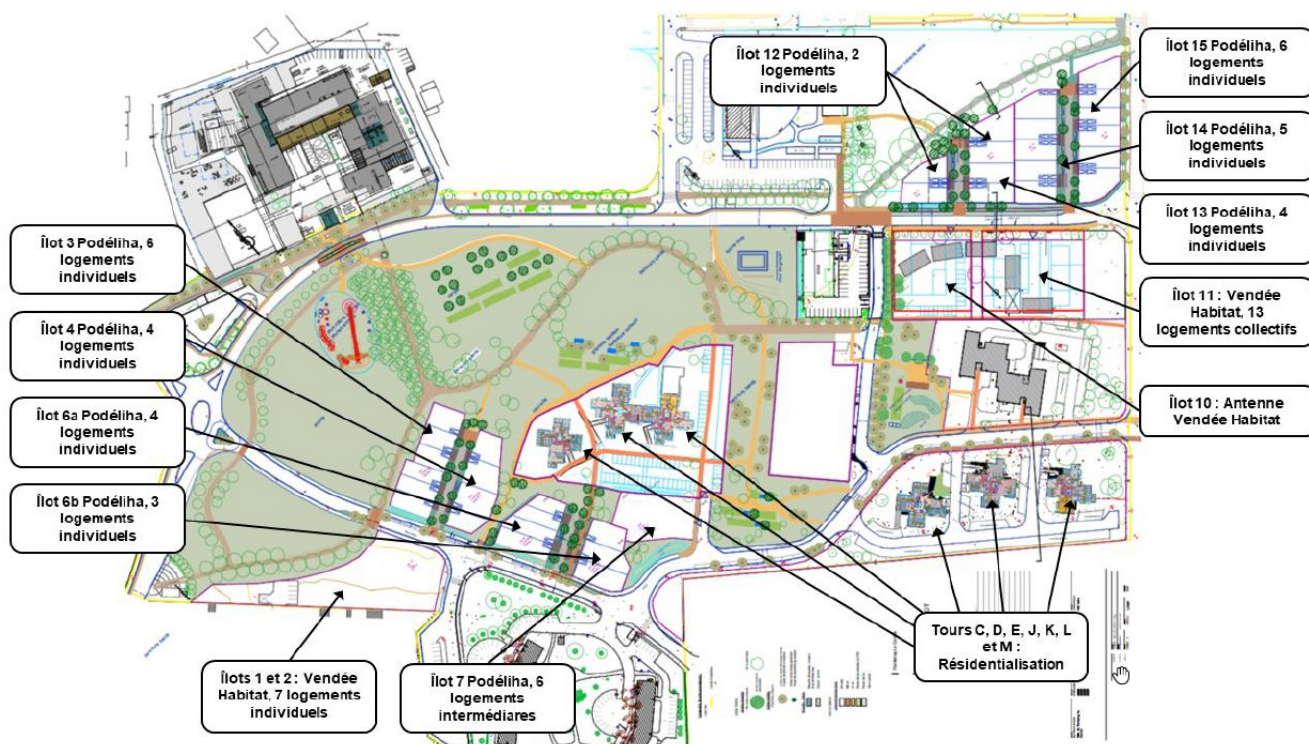
Le projet en site urbain n'est concerné par aucun périmètre d'inventaire ou de protection réglementaire au titre du patrimoine naturel ou paysager, ni par des périmètres de protection de l'eau, destinée à la consommation humaine.



Plan de situation et périmètre du projet de renouvellement urbain du quartier des Moulins Liot – source étude d'impact



Vue aérienne depuis le nord du quartier des Moulins Liot – Source étude d'impact



Plan du projet de renouvellement urbain – source 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 des secteurs d'implantation d'autre part, les principaux enjeux environnementaux identifiés par la MRAe sont relatifs à l'artificialisation des sols et ses conséquences en termes de gestion des eaux, aux milieux naturels de parcs urbains, à la prise en compte du cadre de vie, des risques et nuisances liés aux chantiers et au fonctionnement futur du quartier. Enfin, les effets en lien avec le réchauffement climatique et la nécessaire adaptation du territoire pour y faire face revêtent également une importance s'agissant d'un projet urbain concernant nombre significatif d'habitants.

3 Qualité de l'étude d'impact

En préambule l'étude d'impact rappelle le contexte réglementaire relatif au champ de l'évaluation environnementale auquel le projet est soumis. Il rappelle dans le détail le contenu de l'étude d'impacts tel qu'attendu au regard de dispositions de l'article R122-5 du Code de l'environnement.

À ce stade, les principales caractéristiques du projet sont abordées relativement sommairement pour les trois composantes du projet faisant l'objet de dépôt de demandes de permis de construire et des espaces à vocation d'habitat sans que ne soit précisé les composantes relatives à l'accueil d'un équipement médico-social puisque non encore clairement arrêté à ce stade et dont l'implantation est prévue en partie sur le site des trois tours destinées à être démolies. La MRAe relève que la localisation des immeubles de quinze étages n'intervient que tardivement, en figure 118, dans la partie consacrée à la description des incidences du projet et sans que soit présenté dans la description du projet les caractéristiques de ces tours appelées à disparaître.

La description des principales caractéristiques de la phase opérationnelle du projet, relative au procédé de fabrication, à la demande et l'utilisation de l'énergie, la nature et les quantités des matériaux et des ressources naturelles utilisées, n'est pas traitée. De même, l'estimation des types et quantités de résidus, de déchets et d'émissions durant les phases de construction et de fonctionnement n'est pas appréciée.

La MRAe recommande de compléter la description des caractéristiques du projet concernant :

- ***les travaux de démolition des trois tours d'immeubles collectifs nécessaires à la réalisation du projet d'ensemble ;***
- ***les demandes en énergies et différentes ressources ;***
- ***les quantités et la gestion des déchets, émissions générées en phase de réalisation et de fonctionnement.***

Analyse de l'état initial de l'environnement

L'analyse de l'état initial doit présenter l'état de référence et ses évolutions afin de dégager les principaux enjeux à prendre en compte et leurs interactions. L'analyse doit être proportionnée aux enjeux de la zone d'étude.

L'analyse présentée apparaît avoir été menée sur l'ensemble des différentes composantes de l'environnement susceptibles d'être concernées par le projet compte tenu de sa nature et de sa localisation. Le dossier s'est attaché à mener des inventaires naturalistes de terrain afin de préciser les enjeux potentiels associés à la préservation de la faune et de la flore. En présence de parcs urbains, aucune espèce végétale protégée ou à enjeu de conservation n'a été relevée, notamment du fait qu'il s'agit essentiellement d'essences horticoles. A noter cependant la présence d'espèces végétales invasives.

Concernant la faune, les prospections ont porté sur l'ensemble des groupes mammifères, oiseaux, insectes, reptiles, amphibiens. Les principaux enjeux résident en la présence de trois espèces d'oiseaux nicheurs et d'une espèce d'oiseau observée en période de migration, toutes bénéficiant d'un statut de protection.

Les sondages pédologiques couplés à la caractérisation des habitats naturels ont permis de conclure à l'absence de zone humide. De fait, en l'absence de cours d'eau, de mare ou de zones humides ou de connexion possibles du site avec de tels éléments, l'inventaire faunistique a permis de confirmer l'absence d'amphibiens. Concernant les reptiles, seule la présence du lézard des murailles, espèce protégée, mais relativement commune pour la région et le département a pu être détectée.

Aucun mammifère terrestre n'a été rencontré. Des écoutes menées sur 2 nuits en mai et juin, période pouvant être considérée représentative du point de vue de l'activité de déplacement et de chasse des chiroptères ont été menées uniquement en deux points situés au droit d'une haie et d'un alignement d'arbre qui constituent des éléments attractifs. Alors même qu'en préambule de la présentation de la méthodologie, le dossier indique que les immeubles et bâtiments situés au sein ou à proximité de l'aire d'étude peuvent être occupés par les chauves souris pendant leur repos ou de mise bas et d'élevage des jeunes, il est à relever qu'aucune recherche de gîte n'a été effectuée notamment au droit des tours appelées à être démolies sans que cela ne soit justifié par ailleurs. Parmi les espèces de chauves souris contactées lors des écoutes, il est à noter que la pipistrelle de Kuhl est une des espèces les plus anthropophiles qui fréquente une large gamme d'habitats. De même, la pipistrelle commune très fréquemment rencontrée en milieu urbain trouve refuge dans des combles comme dans des fissures de murs.

La MRAe recommande de :

- **justifier l'absence d'intérêt de mener des investigations plus précises concernant les chiroptères,**
- **de procéder, le cas échéant, à des investigations visant à vérifier d'absence d'habitat favorables aux chiroptères au droit des tours appelées à être démolies.**

Du point de vue des perceptions du site, l'étude d'impact présente une série de clichés des espaces publics et des immeubles dont les points de prises de vues gagneraient à être présentés sur un plan. Les quelques photos au format de vignettes assorties de peu de commentaires sont insuffisantes et ne permettent pas d'apprécier les enjeux. Au regard de la qualité urbaine qui devrait découler de ce type de projet, la présentation de l'état initial n'apparaît pas traitée à la hauteur des enjeux et mériterait un nombre plus conséquent de prises de vue, justifié au plan méthodologique et présenté à un format qui permette d'apprécier correctement ces perceptions.

A aucun moment les trois tours destinées à être démolies ne sont particulièrement identifiées parmi les différentes prises de vues présentées.

La MRAe recommande de renforcer la présentation des enjeux au plan de la qualité urbaine, architecturale et paysagère.

La description du contexte hydrographique et hydraulique est abordée à une échelle large de grand bassin versant et des masses d'eau du SAGE. Dans la mesure où le projet, par les démolitions et la création de nouvelles zones de construction, va entraîner des modifications des niveaux d'imperméabilisation et leur répartition au sein du périmètre de projet, l'analyse de l'état initial sur cette composante gagnerait à être complétée d'une description plus précise sur la façon dont les écoulements des eaux météoriques sont actuellement gérés dans ce secteur urbain et les caractéristiques des ouvrages tels qu'ils ressortent des diagnostics de réseau.

Au regard des caractéristiques du projet de nature à modifier l'imperméabilisation des sols à divers endroits, la MRAe recommande de compléter l'analyse de l'état initial par une description des modalités de gestion actuelle des eaux pluviales du site.

En matière d'assainissement des eaux usées, le dossier indique que le quartier est raccordé à la station d'épuration d'une capacité de 28 333 équivalent. habitant (EH). Sur la base des éléments de suivi de l'année

2020, il précise une capacité résiduelle de 15 310 EH. La consultation du portail ministériel dédié à l'assainissement communal, met en évidence des variations importantes de la charge entrante qui était en 2021 de 17 506 EH contre 13 023 EH en 2020. Par ailleurs le dossier indique que le système d'assainissement est classé comme prioritaire au 11^e programme de l'agence de l'eau Loire Bretagne et que la réhabilitation du réseau de la Vallée du Seillot vise à supprimer les apports d'eaux claires parasites et ainsi réduire les épisodes de sur-verses de la station d'épuration. Au regard des figures 85 et 86 associées à ces informations il est difficile de comprendre dans quelle mesure le secteur du projet est concerné. Le plan des réseaux d'assainissement du quartier des Moulins Liot indique a priori un réseau de type séparatif qui semble néanmoins se raccorder à des parties de réseaux unitaires au sein des zones d'habitations voisines au sud. Le plan par bassin versant de collecte des eaux usées (figure 85) peu lisible ne permet pas d'appréhender comment s'effectuent les écoulements depuis le secteur de projet vers la station d'épuration au sud.

La MR Ae recommande de compléter la description de la façon dont est assurée la gestion des eaux usées au sein du périmètre de projet jusqu'à la station d'épuration afin de mieux appréhender la façon dont les travaux de réhabilitation du réseau de la Vallée du Seillot interfèrent avec le projet.

Le projet va nécessiter la destruction de trois tours de quinze étages construites dans les années soixante-dix. Si le dossier indique qu'un diagnostic relatif à la présence d'amiante sera réalisé préalablement à la démolition conformément à la réglementation, en revanche à défaut d'en disposer à ce stade il n'est pas permis d'apprécier le niveau d'enjeu associé à cette problématique particulière en fonction du taux d'amiante présent éventuellement au sein de telle ou telle composante du bâti.

Pour chaque thématique environnementale, le dossier précise le niveau d'enjeu à la suite de l'analyse de l'état initial. Un tableau de synthèse en fin de cette partie de l'étude d'impact permet ainsi de disposer du récapitulatif de la description des enjeux et de leur niveau (nul /faible/moyen/ fort) associé au regard du projet et de son contexte. Cette synthèse s'avère particulièrement utile et permet de bien faire le lien avec la partie suivante permettant d'évaluer les incidences du projet.

Analyses des incidences et les mesures d'évitement, de réduction et de compensation

Pour l'évaluation des incidences du projet, le dossier propose un tableau qui croise les niveaux d'enjeux résultant de l'analyse de l'état initial et les effets attendus du projet, qualifiés selon le cas de négligeable à fort.

Pour chaque composante de l'environnement abordé à l'état initial, le dossier décrit l'impact brut attendu et présente le résultat du niveau d'incidence qui résulte de ce croisement ainsi opéré. Le tableau permet également de distinguer les incidences directes/indirectes, temporaires/permanentes et à court /moyen ou long terme.

Si la présentation permet ainsi de visualiser rapidement le niveau d'incidence proposé, en revanche le lien entre la description de l'impact brut et la qualification de l'effet qui varie de négligeable à fort n'est pas toujours clairement établi. Cela tient principalement au fait que le niveau de définition du projet apparaît insuffisamment avancé ou précis pour permettre de quantifier certains de ces effets. A titre d'illustration concernant les incidences sur le climat, le dossier aborde les effets du projet en des termes qui restent génériques à ce stade. Ainsi la perte de séquestration de carbone liée à l'artificialisation des sols, tout comme les émissions liées aux différentes étapes de travaux ne sont pas quantifiées. La MR Ae relève par ailleurs que les effets liés à la phase d'exploitation durant toute la vie du projet n'est pas abordée pour cette thématique.

De la même façon l'information relative au taux d'imperméabilisation à la suite des aménagements, constructions et démolitions, mise en regard du taux actuel du secteur devrait pouvoir venir étayer l'affirmation selon laquelle le projet n'est pas susceptible d'entraîner un impact significatif.

Ainsi, il en résulte par la suite une réelle difficulté pour appréhender d'une part la réalité des impacts bruts et d'autre part l'efficacité des mesures de réduction qui restent le plus souvent à l'état de principes ne permettant pas d'appréhender véritablement le niveau des impacts résiduels.

L'étude d'impact aborde les incidences potentielles du projet sur les différentes composantes de l'environnement, notamment pour la partie de travaux qui nécessite un phasage sur plusieurs années. Ces derniers nécessitent des précautions particulières en matière de gestion des déchets, des eaux pluviales et usées, de nuisances sonores liées au chantier et d'intervention pour la biodiversité.

Alors que par ses objectifs le projet vise notamment à améliorer le cadre de vie des habitants du quartier et présenter un impact positif, la MRAe relève que l'étude d'impact ne met pas particulièrement en avant les impacts du projet du point de vue de la qualité paysagère et architecturale. Les incidences du projet sur le paysage et les mesures sont principalement abordées pour la phase chantier et le dispositif de suivi ne s'attache pas à décrire de quelle façon le(s) maître(s) d'ouvrage entend(ent) s'assurer de l'atteinte des objectifs fixés du point de vue des considérations environnementales.

Si le dossier indique les impacts a priori positifs du fait de la disparition de trois tours de quinze étages en revanche, le dossier gagnerait à préciser les impacts permanents liés aux perceptions offertes à terme par les différentes constructions à réaliser. Le dossier n'apporte aucun éclairage particulier quant au traitement architectural qualitatif envisagé. La seule mesure de réduction relative à l'insertion paysagère du projet s'appuie uniquement sur les éléments de trame verte et des plantations à prévoir. Par ailleurs, les éléments des notices descriptives des trois permis de construire se limitent à présenter des catalogues de matériaux pour le traitement des espaces publics et des exemples de plantations pour les espaces verts par le biais d'une palette végétale type, sans qu'il soit permis d'apprécier la cohérence d'ensemble de ce traitement à l'échelle du projet.

Au titre des mesures de réduction, il est prévu de travailler l'insertion paysagère du projet de renouvellement urbain et de masquer les vues vers les zones les plus sensibles. Pour autant au-delà de ce principe le dossier ne fixe pas d'objectif précis qui permette d'apprécier l'efficacité de cette mesure. Le dossier gagnerait à préciser les attentes du point de vue de la qualité architecturale qui participe à l'intégration paysagère et quelles sont les vues sensibles identifiées pour être en mesure d'apprécier par la suite la qualité du traitement qui leur sera accordé.

Au regard de l'ampleur du projet de renouvellement urbain il est constaté que le dossier ne propose aucune simulation visuelle des perceptions futures (photomontages) permettant de comparer l'évolution du quartier à termes par rapport aux perceptions actuelles. Une telle démarche contribuerait à éclairer le public en illustrant le projet dans sa globalité, au-delà des schémas d'avants projets des seuls espaces publics présentés en début d'étude d'impact.

La MRAe recommande de compléter l'analyse des incidences du projet sur le volet paysager et architectural.

Pour chaque thématique abordée, le dossier décline les incidences potentiellement attendues du fait de la réalisation du projet et présente à la suite les mesures d'évitement et de réduction voire d'accompagnement. Aucune mesure de compensation n'a été identifiée comme nécessaire à ce stade.

A la fin de l'exposé de chaque mesure de réduction ou d'accompagnement (R1 à R21 et A1) le dossier précise le responsable de la mise en œuvre de la mesure, le coût, le calendrier de mise en œuvre, les autres acteurs concernés et le suivi environnemental spécifique.

Le chiffrage de l'essentiel des mesures en faveur de l'environnement est indiqué comme intégré au développement et au coût de l'ensemble des travaux. Seuls 900 € sont indiqués pour la mise en défens des haies limitrophes des travaux et 1 000€/an pour la gestion des espèces exotiques envahissantes, et un unique

suivi est proposé pour la mesure relative à la préservation des haies. Aucun autre suivi environnemental spécifique n'est considéré comme nécessaires pour la vingtaine d'autres mesures. Pour la MRAe, la vérification de l'efficacité des mesures proposées doit pouvoir reposer sur un dispositif de suivi complet d'autant que ces mesures nombreuses concernent une diversité de maîtres d'ouvrage associés à un projet d'ensemble qui s'étale dans le temps.

La MRAe recommande de présenter un dispositif de suivi destiné à s'assurer de la bonne prise en compte des mesures de réduction des incidences tout au long du projet.

Le fait qu'il soit indiqué à ce stade que l'ensemble du coût des mesures soit intégré au coût du projet est révélateur de l'absence de capacité de quantifier précisément ces mesures en raison d'un projet encore très imprécis voir non encore établi pour certaines de ses composantes. Ces éléments devront nécessairement être précisés lors des phases d'actualisation de l'étude d'impact à l'occasion des prochaines demandes d'autorisation sur le périmètre du projet.

Résumé non technique

Le résumé non technique de l'étude d'impact est absent du dossier. Ce document a notamment pour vocation de permettre à un large public d'accéder rapidement et facilement à une présentation synthétique et illustrée qui reprend l'ensemble des aspects développés par l'étude d'impact.

La MRAe rappelle l'obligation de présenter au dossier un résumé non technique de l'étude d'impact conformément aux dispositions de l'article R 122-5 du code de l'environnement.

4 Esquisse des principales solutions de substitution examinées et raisons du projet retenu

Cette partie de l'étude d'impact relative à la description des solutions de substitution raisonnables qui ont été examinées par le maître d'ouvrage et une indication des principales raisons du choix effectué, notamment une comparaison des incidences sur l'environnement et la santé humaine, n'est pas abordée au dossier alors même qu'est rappelé en début de dossier l'intégralité de l'article R 122-5 du code de l'environnement relatif au contenu de l'étude d'impact.

La MRAe recommande de compléter l'étude d'impact en présentant une esquisse des principales solutions de substitutions examinées et les raisons du projet retenu au regard des considérations environnementales et de la santé.

5 Prise en compte de l'environnement par le projet

Milieus naturels

Le projet est situé dans un environnement urbain pour grande partie artificialisé et déjà soumis aux perturbations liées à sa fréquentation. Les mesures relatives à la prise en compte des 4 espèces d'oiseaux à enjeu et du lézard des murailles, apparaissent adaptées pour éviter les principales incidences des travaux qui auront nécessairement à tenir compte des périodes de reproduction (oiseaux et reptiles) et d'hivernage pour les reptiles. Cependant si le dossier expose clairement le calendrier des périodes d'intervention favorables et défavorables à prendre en compte, en revanche, le dossier ne précise pas de quelle manière le(s) maître(s) d'ouvrage s'assureront du respect de ces dispositions tout au long des différentes phases du projet qui va s'étaler sur plusieurs années. Cette précision apparaît nécessaire d'autant plus que le maître d'ouvrage pour cette mesure R13 n'indique aucun suivi environnemental spécifique tout en précisant que le coût de cette

mesure est intégré à l'ensemble des travaux. Par ailleurs, en fonction de l'évaluation plus précise des enjeux relatifs aux chauves-souris au niveau des tours à démolir, des mesures complémentaires seront à prévoir le cas échéant.

La MRAe recommande de préciser de quelle façon le(s) maître(s) d'ouvrage envisage(nt) de s'assurer tout au long du projet du respect des périodes sensibles à éviter vis-à-vis de la faune.

Gestion des eaux du projet

A ce stade ce sont exclusivement des principes de gestion des eaux pour les secteurs objets des trois demandes de permis qui sont exposés. Le document annexé présente l'évaluation des surfaces actives et volumes d'eau de ruissellement à gérer en fonction des dispositions de gestion des eaux à la parcelle pour les lots privés (à la source) et des dispositifs d'assainissement intégrés aux espaces publics (espaces verts, venelles, voiries) uniquement pour les composantes du projet objet des trois demandes de permis. S'il rappelle que des dossiers au titre de la loi sur l'eau seront nécessairement établis pour apprécier dans le détail les incidences et les mesures relatives à ces composantes du projet, le dossier gagnerait à préciser comment la gestion des eaux pluviales peut être appréciée individuellement pour chacune de ces composantes de projet sans approche globale. Le dossier se limite à indiquer que si ces secteurs à aménager s'intègrent dans des bassins versants plus étendus, la gestion de leurs eaux pluviales est déjà assurée par des aménagements déjà existants. Cette affirmation nécessite d'être développée en mettant clairement en évidence la bonne articulation entre les dispositifs, réseaux, rejets prévus à ce stade et le réseau actuel à l'échelle des bassins versant qui concernent l'intégralité du périmètre de projet. La MRAe relève notamment l'absence de précision pour l'équipement de santé destiné à prendre place dans le secteur des trois tours à démolir.

La MRAe recommande de préciser l'articulation entre les dispositifs de gestion des eaux pluviales existants et ceux prévus à l'échelle du périmètre projet de 16 hectares.

Risques, nuisances et cadre de vie

De par sa nature le projet va générer des nuisances en phase chantier pour les riverains et usagers. Alors même que les grandes lignes du programme de l'opération de renouvellement urbain de ce quartier sont connues, il est constaté que l'étude d'impact ne tente pas une approche quantifiée des nuisances notamment liées au trafic d'engins de chantier et de camions nécessaires aux démolitions, constructions et aménagements publics. La problématique du traitement de la propagation des poussières issues de la démolition d'immeubles de 15 étages reste également à préciser.

La MRAe recommande de présenter une évaluation quantitative des différentes nuisances générées par les différentes phases du projet.

Seule une information relative au ratio de déchets de 0,5 t à 1 tonne par m² de SHOB³ lié à la démolition de construction est donnée sans qu'elle soit rattachée à la surface totale de plancher des trois tours de quinze étages à démolir, ce qui aurait ainsi permis de disposer d'un ordre d'idée des volumes de déchets générés et à traiter, notamment par valorisation.

3 Surface hors œuvre brute : somme de toutes les surfaces de planchers d'une construction

Au-delà des principes de prévention rappelés, et du respect des dispositions réglementaires qui s'imposent à tout producteur ou détenteur de déchets, il est normalement attendu que soient présentées les mesures qu'entend(ent) faire respecter le(s) maître(s) d'ouvrage(s) en tant que donneur(s) d'ordre(s) aux entreprises : plages horaires, installations de chantiers, zones de stockage et conditions de transport des déchets et matériaux, clauses relatives à la propreté des chantiers selon l'exposition des usagers et riverains aux bruits et poussières (potentiellement d'amiante). A ce stade la mesure R21 relative à la maîtrise et à la gestion des déchets produits, renvoie exclusivement à l'élaboration par les divers entreprises d'un schéma d'organisation et de gestion des déchets (SOGED). Alors qu'il est indiqué que le pourcentage de déchets valorisés devra être a minima de 50 %, le dossier n'explique pas le dispositif mis en place pour dresser le bilan et le respect de cet objectif à l'échelle du projet d'autant qu'il n'est prévu aucun suivi environnemental spécifique pour cette mesure.

Climat

L'analyse des incidences du projet du point de vue du climat n'est pas directement abordée et la vulnérabilité du projet au changement climatique est traitée en 6 lignes alors même que les préoccupations dans ce domaine sont de plus en plus prégnantes.

Le projet de renouvellement urbain va conduire à réduire le nombre de logements présents sur le quartier et, par conséquent, diminuer localement le nombre de déplacements automobiles, tout en redimensionnant les chaussées au profit de modes de déplacement actifs. Le quartier dispose d'une desserte par un arrêt du réseau de transport en commun. Alors même que l'étude d'impact indique qu'elle ne modifie pas sensiblement les conditions générales de desserte du quartier, il est normalement attendu que soient évaluées les émissions de gaz à effet de serre du projet, tant du point de vue des déplacements liés à la vie du quartier que des travaux de réalisation.

Ces éléments a priori positifs du point de vue des effets d'îlot de chaleur par la dé-densification et par les aménagements paysagers accompagnant le projet doivent par ailleurs pouvoir être mis en regard des incidences potentiellement négatives liées à l'artificialisation des sols (perte de séquestration de carbone), et des émissions dues aux phases de constructions nécessitant de mobiliser des ressources naturelles et de l'énergie. Par ailleurs le dossier ne donne aucune information quant au contenu des travaux de résidentialisation, à savoir si ceux-ci porteront également sur une amélioration des performances énergétiques et du confort des logements par une meilleure isolation notamment.

L'étude d'impact ne propose aucune quantification des postes d'émission significatifs et des émissions évitées du fait du projet.

La MRAe rappelle l'existence du guide méthodologique⁴ relatif à la prise en compte des émissions de gaz à effet de serre dans les études d'impact.

La MRAe recommande de présenter une analyse des effets des différentes phases du projet sur le climat en tenant compte des émissions de gaz à effet de serre induites et celles évitées.

Au regard de l'article R122-5 du code de l'environnement, «*pour les actions ou opérations d'aménagement devant faire l'objet d'une étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables de la zone en application de l'article L.300-1 du code de l'urbanisme, l'étude d'impact comprend, en outre, les conclusions de cette étude et une description de la façon dont il en est tenu compte* ».

4 https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/Prise%20en%20compte%20des%20C3%A9missions%20de%20gaz%20C3%A0%20effet%20de%20serre%20dans%20les%20C3%A9tudes%20d'E2%80%99impact_0.pdf

Dans le cas présent il est indiqué que l'étude de faisabilité du potentiel de développement des énergies renouvelables, n'est établie que pour un « projet d'aménagement de 2 hectares », limitée aux seuls lots de Vendée Habitat (îlots 10 et 11).

Le dossier évoque la pertinence d'étudier un éventuel raccordement du projet au réseau de chaleur de la Ville de Fontenay réalisé en 2020 sur le quartier des Moulins Liot. Cette solution a déjà été étudiée par le maître d'ouvrage et ne s'avère pas pertinente dans le cadre du projet, sans pour autant en présenter les principaux éléments permettant de comprendre cette affirmation.

Au regard du périmètre restreint pris en compte pour cette étude portant sur 13 logements et des bureaux, il n'apparaît pas surprenant que la masse critique ne soit pas atteinte pour pouvoir considérer un tel raccordement rentable. La conclusion pourrait s'avérer différente en prenant en considération l'intégralité du périmètre de projet soumis à étude d'impact. Cette étude sur le périmètre restreint conclut que la solution chaufferie mixte bois/gaz, comme celle alimentant le réseau de chaleur existant, constitue le meilleur compromis entre impact environnemental et coût global. La MRAe relève que cette solution ne peut être mise au crédit des énergies renouvelables que si la biomasse venait en substitution d'une énergie fossile.

La MRAe rappelle la nécessité que cette étude de faisabilité de potentiel des EnR porte sur l'intégralité du projet soumis à étude d'impact et non pas sur une seule de ses composantes qui plus est différente de celles objet des dossiers de permis de construire dont elle a été saisie.

La MRAe recommande de présenter et de prendre en compte une étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables qui porte sur l'intégralité du projet soumis à étude d'impact.

6 Conclusion

L'étude d'impact relative à trois demandes de permis de construire liées au projet de renouvellement urbain du quartier des Moulins Liot s'est attachée à traiter diverses thématiques susceptibles d'être concernées par le projet. Pour plusieurs points elle nécessite d'être complétée pour répondre aux attendus du contenu de l'étude d'impact tel que défini au code de l'environnement.

L'analyse de l'état initial de l'environnement a permis de cerner les enjeux relatifs aux milieux naturels et espèces associées. Des précisions sont toutefois attendues en ce qui concerne l'éventualité de la présence de chiroptères au niveau des tours appelées à être démolies. Les modalités de gestion des eaux et de dessertes par les réseaux d'assainissement du projet et les relations avec les réseaux et ouvrages périphériques gagneraient à être mieux décrites. Les enjeux autour du cadre de vie, de la qualité architecturale, urbaine et paysagère du projet à partir d'une analyse sensible et approfondie du site est également attendue.

En ce qui concerne l'analyse des incidences, celle-ci présente un niveau de qualité hétérogène qui a trait au niveau de définition du projet insuffisamment précis et peu avancé pour certaines de ses composantes. Les mesures relatives à la préservation de la faune inféodée aux espaces de parcs urbains en phase chantier apparaissent adaptées nonobstant les précisions attendues pour les chiroptères. Il en résulte logiquement des incertitudes qui nécessiteront d'être levées au travers d'études complémentaires pour ce qui concerne par exemple les modalités de gestion des eaux du site. Au regard de la nature du projet, l'enjeu premier lié à l'amélioration des conditions de vie des habitants du quartier au travers d'un cadre urbain rénové nécessite que soient mieux argumentés les effets bénéfiques apportés par le projet. À ce stade l'analyse des incidences du projet est peu démonstrative en ce qu'elle ne revient pas notamment sur les raisons du choix du projet au regard des objectifs poursuivis et des considérations environnementales et qui nécessitent d'être davantage illustrées au plan de la conception paysagère et architecturale pour éclairer le public, les futurs habitants et les riverains.

Les incidences du projet du point de vue des enjeux climatiques restent traitées de manière trop superficielle. Cette analyse doit pouvoir être enrichie tout en tenant compte des incertitudes inhérentes au degré de maturité du projet et en intégrant les conclusions d'une étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables menée sur l'intégralité des composantes du projet.

L'approche des incidences du projet apparaît ainsi principalement avoir été constituée dans le cadre des demandes de permis déposés mais sans que ceux-ci ne portent véritablement sur des caractéristiques bien précises en termes de constructions et ne concernent pas l'intégralité des composantes du projet relevant notamment d'autres maîtres d'ouvrages partenaires.

L'efficacité des mesures en faveur de l'environnement et les modalités prévues pour assurer leur suivi nécessitent de reposer sur un dispositif consolidé dès lors que l'essentiel de ces mesures ne fait pas l'objet d'un suivi spécifique ni ne présente de coûts individualisés car englobés à l'ensemble des travaux. Cette approche interpelle dès lors que ces derniers ne sont pas encore tous évalués précisément.

L'étude d'impact devra par conséquent être complétée en tenant compte de l'ensemble des incidences qui n'ont pu être correctement évaluées à ce stade. Se posera alors au(x) maître(s) d'ouvrage(s) concerné(s) la nécessité de l'actualisation de l'étude d'impact, accompagnée d'un nouvel avis de l'autorité environnementale.

Nantes, le 13 novembre 2023

Pour la MRAe Pays de la Loire, le Président



Daniel Fauvre