



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale

PAYS DE LA LOIRE

**AVIS DÉLIBÉRÉ SUR LE PROJET DE PARC D'ACTIVITÉS DES VIGNES
PORTE PAR LA SCCV HERLEG
SUR LA COMMUNE DE DERVAL (44)**

n° PDL-2023-7521

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 parc d'activités des Vignes, sur la commune de Derval (44).

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 de permis d'aménager 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, en séance collégiale du 20 février 2024 : Bernard Abrial, Mireille Amat, Vincent Degrotte, Audrey Joly 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, 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.

1. Présentation du projet

Le projet (tel que présenté dans le dossier) a pour finalité la création d'un lotissement d'activités composé de sept lots destinés à recevoir des bâtiments industriels et logistiques au sud du bourg de DERVAL, entre la route départementale RD 537 et la route nationale RN 137 desservant Rennes et Nantes. Ce projet de lotissement sera situé au sein du parc d'activités intercommunal existant des Estuaires (secteur des Echos), sur un parcellaire identifié en zone d'urbanisation future à vocation économique (AUE) dans le PLU de Derval approuvé le 3 juin 2022.

En l'état des informations dont dispose la MRAe, la requalification et l'extension du parc d'activité des Estuaires d'une surface de 79 ha a fait l'objet d'une étude d'impact¹ (non évoquée dans le présent dossier) et d'une autorisation au titre de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques délivrée le 5 août 2013, englobant également le périmètre du projet de lotissement. Le dossier ne justifie pas le fait de procéder à une nouvelle étude d'impact portant sur le seul projet de lotissement d'activités des Vignes, plutôt que d'actualiser l'étude d'impact de la zone d'activités en vue de l'aménagement de cette tranche opérationnelle, qui intègre des aménagements sur un secteur constitutif d'une mesure d'évitement prescrite dans l'arrêté de 2013.

L'emprise du projet de lotissement est de 16,1 ha et la surface de plancher maximale envisagée de 45 000 m².

Le projet est localisé au sud du projet de plateforme logistique porté par la SNC DERVAL et de réaménagement des voies publiques d'accès par la communauté de communes Châteaubriant-Derval (requalification de la voie communale 229 et création d'un giratoire à 3 branches pour sécuriser l'intersection

1 L'avis de l'autorité environnementale (à l'époque, le préfet de région) sur ce projet est consultable sur https://www.pays-de-la-loire.developpement-durable.gouv.fr/loire-atlantique-a1995.html#H_Derval

de la voie communale et de la route départementale 537), qui a fait l'objet d'un avis de la MRAe en date du 28 août 2023².



Plan de situation du projet (source : dossier)

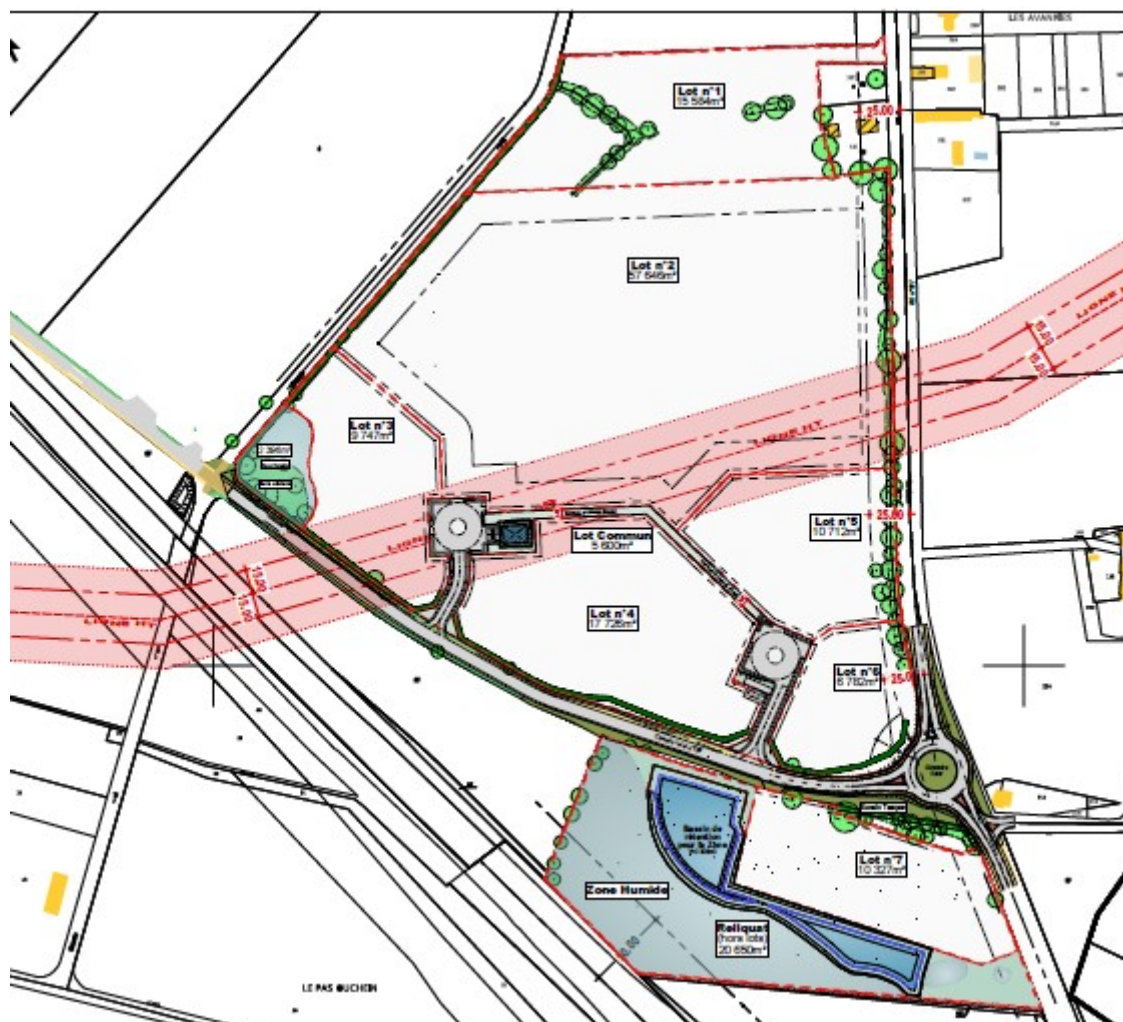
Le projet de parc d'activités sera constitué de :

- sept lots cessibles, de surfaces comprises entre 6 782 m² et 57 646 m² et intégrant leurs espaces de stationnement respectifs. Ces lots intégreront la plantation d'une haie arbustive périphérique sur les côtés sud et ouest du lotissement, en complément des arbres et haies maintenus dans l'emprise du projet ;
- un lot commun accueillant deux voies de desserte des lots n°2 à 7 depuis la voie communale 229 (l'accès au lot n°1 étant prévu sur la RD 775, au nord de deux habitations enclavées dans la future zone d'activités), deux placettes de retournement, des aménagements paysagers avec plantation de châtaigniers, chêne verts et érables champêtres, une servitude de passage des réseaux gérée en prairie fleurie, un poteau et une réserve incendie (bâche de 120 m²) ;
- deux secteurs englobant les zones humides recensées et un bassin de gestion des eaux pluviales de 3 300 m³.

2 https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/avis-rendus-sur-projets-de-la-mrae-pays-de-la-a1207.html#H_AOUT

Le porteur du projet ne prévoit pas d'établir de règlement spécifique au lotissement en complément des règles du PLU applicables.

L'étude d'impact signale que la destination du lot n°1 de 5,7 ha est déjà connue : il s'agira d'un entrepôt logistique relevant a priori de la nomenclature des ICPE. L'étude d'impact apporte de premiers éléments d'information et rappelle que les risques inhérents à l'activité de ce futur entrepôt logistique, en particulier les risques d'incendie et de pollution, seront examinés dans le cadre de la procédure ICPE dédiée.



Plan masse du projet de lotissement d'activités – la ligne haute tension est figurée en rose (source : dossier)

Le terrain d'assiette du projet est un versant orienté selon l'axe nord-est/sud-ouest, présentant une pente moyenne de 3 à 8 % en direction de la voie communale 229. Cela représente 20 m de dénivelé du point le plus haut au point le plus bas.


Selon l'étude d'impact, le projet de parc d'activités entre, dans le régime de la déclaration, rubrique 2.1.5.0 de la loi sur l'eau au titre des rejets d'eaux pluviales. Le porteur de projet indique quant à lui, dans sa demande de permis d'aménager, que ces travaux sont soumis à autorisation environnementale en application du L. 181-1 du code de l'environnement, sans expliquer pour quelle raison. L'étude d'impact laisse entendre que la procédure loi sur l'eau est instruite parallèlement au permis d'aménager, sans préciser l'état d'avancement de cette dernière.

La MRAe recommande de clarifier :

- **le périmètre du projet au sens du code de l'environnement et de replacer l'étude des impacts du projet de lotissement à l'échelle du périmètre global de la zone d'activités ;**
- **l'articulation du projet avec les prescriptions de l'arrêté loi sur l'eau de 2013, toujours en vigueur ;**
- **la procédure loi sur l'eau, propre au lotissement et l'état d'avancement de cette dernière.**

2.Enjeux environnementaux

Ressources en eau	Existence	Impacts	Commentaires
Captage d'alimentation en eau potable	non	non	Le projet n'est pas situé dans un périmètre de protection d'un captage exploité pour la production d'eau destinée à la consommation humaine.
Zones humides	oui	À préciser	<p>Le dossier met en évidence la présence de zones humides au nord (mare) et au sud de la voie communale (à proximité du ruisseau du Pas d'Hin). Toutefois, l'étude d'impact et le rapport d'identification et de délimitation des zones humides joint en annexe 2, réalisé durant l'hiver 2022-2023 sur un périmètre plus large pour le compte de la communauté de communes, ne mentionnent pas la délimitation pré-existante réalisée dans le cadre du dossier loi sur l'eau de 2012 et n'analysent pas les différences de périmètre observées à 10 ans d'intervalle.</p> <p>La variante retenue n'affectera pas directement les périmètres des zones humides inventoriées. Le projet prévoit également des mesures de maîtrise des pollutions et des rejets pluviaux (cf. onglet rejets ci-dessous).</p> <p>La notice descriptive (pièce PA2) indique que « <i>le projet évite les zones humides présentes sur l'emprise foncière, et prévoit même de les agrandir d'environ 4 800 m²</i> ». Cette indication est à nuancer au vu du programme de travaux (pièce PA8.1), qui mentionne la création d'un bassin de rétention des eaux pluviales de 4 800 m² (pour un volume de 3 300 m³), accolé aux jonchaies/saussaies (milieux humides). Il s'agira d'un ouvrage de décantation des matières en suspension (MES), alimenté par des eaux potentiellement polluées (voiries), quand bien même le dossier indique que le décaissement et les pentes douces prévues visent aussi à permettre l'apparition d'espèces hygrophiles similaires à celles des jonchaies/saussaies et à permettre l'accès aux amphibiens (zone de reproduction potentielle). De plus le dossier n'identifie pas formellement les espaces périphériques des zones humides au sens du SDAGE du bassin-Loire-Bretagne, en vue d'évaluer les incidences indirectes potentielles du projet.</p> <p>Le détail des aménagements et équipements techniques projetés (tel que le futur bassin) n'est pas présenté dans le dossier. Il doit l'être dans le cadre du dossier loi sur l'eau, dont le contenu est défini à l'article R.214-32 du code de l'environnement et dont l'étude d'impact du projet vaut dossier d'incidence.</p>

Eaux superficielles et souterraines	oui	A préciser	<p>La commune est concernée par la masse d'eau souterraine « bassin versant de la Vilaine ». Les niveaux des eaux souterraines, mesurés par piézomètres se situent entre 1 et 2 m de profondeur par rapport au terrain naturel actuel. Le dossier aborde les risques de pollution en phases travaux et exploitation (fuite de produit polluants) pour conclure à l'absence de risque pour les sols et sous-sols. Le dossier ne présente cependant pas les incidences sur la nappe des déblais futurs (pouvant atteindre 6 à 8 m) et des dispositions de drainage envisagées. Le cours d'eau le plus proche est le Pas d'Hin, situé entre la voie communale 229 et le RN 137.</p>  <p><i>Localisation et sens d'écoulement du Pas d'Hin (carte extraite du dossier)</i></p>
Consommation d'eau	oui	À préciser	<p>Le site sera alimenté par le réseau public d'eau potable pour les besoins domestiques. L'indication d'une consommation maximale de 2 m³/jour est à vérifier, d'autant que le projet ne comporte pas de mesures d'économie ou de récupération d'eau.</p>
Rejets	oui	À préciser	<p>Les eaux usées sanitaires, estimées de 80 à 100 équivalent-habitants (EH) seront rejetées dans le réseau collectif d'assainissement. Le dossier justifie de la capacité de la station d'épuration de Derval-Bondar nouvelle à traiter ces effluents.</p> <p>Les sols de la zone d'étude étant peu perméables, les eaux pluviales seront gérées par gravité dans la limite d'un taux d'imperméabilisation de 75 %, au moyen d'un bassin commun de régulation dimensionné pour un événement d'occurrence décennale. Le débit de rejet sera calibré, au moyen d'un régulateur de débit, à 54 litres par seconde, soit 3 l/s/ha conformément au SDAGE du bassin Loire-Bretagne. Le dossier explique que le rejet par surverse aérienne se fera en direction de la zone humide existante afin de maintenir son alimentation hydraulique. La topographie naturelle permettra ensuite l'évacuation des eaux pluviales vers le ruisseau du Pas d'Hin, dans un fonctionnement similaire à la situation existante selon le dossier. Celui-ci indique que la gestion des eaux pluviales par bassin permettra d'assurer des temps de séjour suffisamment importants pour favoriser la décantation des matières en suspension (MES) et qu'en considérant la situation « majorante » d'une pluie d'orage décennal, le rendement de décantation du bassin de régulation peut être estimé à environ</p>

			95 %. Sur cette base, le dossier estime l'emploi d'un équipement de traitement de type séparateur d'hydrocarbures inutile et qu'aucun risque de pollution chronique n'est attendu. Le programme de travaux prévoit aussi la mise en œuvre de dispositions afin de garantir le confinement des eaux en cas de pollution accidentelle. La MRAe relève que le dossier ne précise pas les éventuelles incidences du projet pour des pluies d'occurrence supérieure à la pluie décennale. Les modalités de surveillance et d'entretien des ouvrages sont présentées. Il n'est, semble-t-il, pas prévu de suivi des rejets.
--	--	--	---

Milieux naturels	Existence	Impacts	Commentaires
Réserve naturelle nationale-arrêté de protection de biotope	non	non	Le dossier conclut à une absence d'incidence sur les sites Natura 2000 les plus proches, situés à plus de 10 km. Cette dernière conclusion n'appelle pas d'observation de la MRAe.
Réserve naturelle régionale	non	non	Le projet est situé à l'écart de tout zonage d'inventaire et de protection du patrimoine naturel et de la trame verte et bleue régionale, mais participe aux continuités écologiques locales en offrant des habitats supports pour une faune protégée et à enjeux de conservation (oiseaux, reptiles, amphibiens, insectes, mammifères). Un diagnostic écologique a été établi sur l'emprise du projet de lotissement et ses abords. Il a donné lieu à cinq journées de prospections de terrain entre avril et septembre 2022, complétées par la pose de dispositifs d'enregistrement et de capture sur cette période.
Sites Natura 2000 ³	non	non	Les espèces floristiques recensées lors des passages naturalistes sont communes dans la région, aucune espèce protégée sur le territoire national ou plus spécifiquement celui des Pays de la Loire n'a été observée dans l'emprise du projet. Aucune espèce invasive non plus.
Zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique ⁴	non	non	Plusieurs espèces protégées d'oiseaux, d'amphibiens, de reptiles et de chiroptères ont été recensées. La figure suivante, extraite du dossier, caractérise les niveaux d'enjeux écologiques au sein de l'aire d'étude, en prenant en compte la localisation des espèces protégées recensées et leur utilisation des habitats naturels du secteur d'étude : jonchaie/saussaie en rouge, mare, ruisseau, haies et friches en orange, prairies mésophiles en jaune.
Trame verte et bleue/corridors écologiques	d'intérêt local	maîtrisés	
Habitats – faune – flore - espèces protégées	oui	à démontrer	

- 3 Les sites Natura 2000 constituent un réseau européen en application de la directive 79/409/CEE "Oiseaux" codifiée en 2009 et de la directive 92/43/CEE "Habitats faune flore", garantissant l'état de conservation favorable des habitats et espèces d'intérêt communautaire. Les sites inventoriés au titre de la directive "habitats" sont des sites d'intérêt communautaire (SIC) ou des zones spéciales de conservation (ZSC), ceux qui le sont au titre de la directive "Oiseaux" sont des zones de protection spéciale (ZPS).
- 4 Les ZNIEFF de type I sont des espaces homogènes écologiquement, définis par la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou d'habitats rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel régional. Ce sont les zones les plus remarquables du territoire ;
Les ZNIEFF de type II sont des espaces qui intègrent des ensembles naturels fonctionnels et paysagers, possédant une cohésion élevée et plus riches que les milieux alentours.



La MRAe relève qu'une autre étude faune-flore-habitats réalisée sur ce même secteur pour la communauté de communes entre mai 2022 et avril 2023, en vue du réaménagement des voies publiques, a mis en évidence la présence d'espèces protégées non recensées dans le présent dossier, notamment : Triton crêté, Grenouille verte, Agrion de Mercure, Vipère péliade, Couleuvre d'Esculape, Orvet fragile, Oreillard gris et Bouscarle de Cetti. Cela montre que les investigations réalisées en vue du présent lotissement ne sont pas suffisamment fiables et représentatives de la diversité et de la richesse biologique du site.

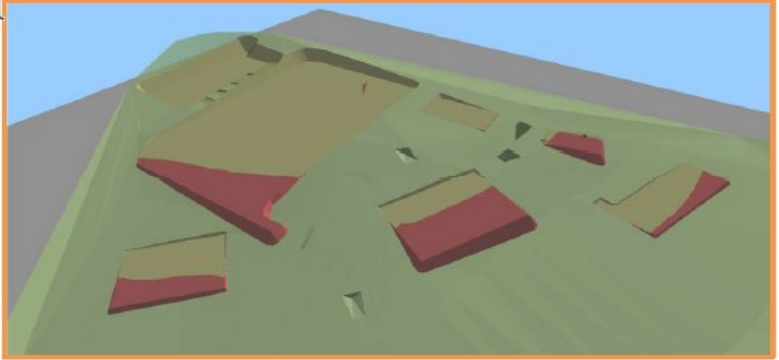
D'après le dossier, outre des surfaces importantes de prairies, 0,26 ha de haies et 1,4 ha de friches seront supprimés. Le projet inclut la préservation d'habitats présentant des fonctionnalités écologiques intéressantes, l'installation de gîtes pour la faune, l'adaptation du calendrier des travaux (sans justifier le surcoût supposé de 10 000 euros annoncé en page 81) et de l'éclairage, le suivi du chantier par un écologue, ainsi que la création de 2,56 ha de friche herbacée avec fauche tardive et la plantation de 0,55 ha de haie arbustive dans l'emprise du projet, auxquelles s'ajouteront des plantations d'essences locales d'arbres dans le cadre des aménagements paysagers le long de la voirie interne. Les incidences résiduelles sont dès lors considérées nulles à négligeables par les auteurs de l'étude.

L'étude d'impact conclut que « Pour l'ensemble des taxons identifiés comme étant impactés par le projet, la mise en œuvre des mesures proposées permet de réduire les incidences à un niveau non significatif. Dès lors, aucune mesure de compensation n'est nécessaire. Par conséquent, il n'est pas nécessaire de demander une dérogation à l'interdiction de destruction d'habitats protégés ou d'espèces protégées. »

La MRAe relève cependant que ce raisonnement s'appuie :

- sur une illustration (page 73 de l'étude d'impact) qui diffère du plan

			<p>masse du projet, concernant par exemple les périmètres de friche conservée et de « zone humide » créée, ou encore la création de nichoirs et de haies sur un espace dévolu au futur giratoire porté par la communauté de communes, sans matérialiser les habitats détruits,</p> <ul style="list-style-type: none"> - et sur un raisonnement qui qualifie de mesures de réduction des mesures s'apparentant plutôt à des mesures de compensation ou d'accompagnement contredisant potentiellement l'absence d'impact résiduel affiché. La pertinence de favoriser la nidification en bord de routes mériterait également d'être argumentée. <p>Une variante consistant, par exemple, à supprimer le lot situé au sud de la voie communale et à implanter le bassin de gestion des eaux pluviales en dehors de la zone de friche, tel que prévu dans l'autorisation loi sur l'eau de 2013, mériterait d'être étudiée, d'autant que le choix apparent de stationnements uniquement aériens sur l'ensemble des lots engendre une consommation d'espace qui pourrait être évitée en intégrant ces derniers aux volumes bâtis. La démonstration d'une démarche d'évitement aboutie demande donc à être consolidée.</p>
Consommation d'espaces – sols et sous-sols	oui	À développer	<p>Le projet implique la perte de 13 ha de terres agricoles aujourd'hui exploitées sous une convention d'occupation précaire. Le dossier ne signale pas d'étude de compensation agricole, mais n'explique pas si le projet déroge ou non aux obligations issues du décret n° 2016-1190 du 31 août 2016 relatif à l'étude préalable et aux mesures de compensation prévues à l'article L. 112-1-3 du code rural et de la pêche maritime. La compensation agricole incluant potentiellement des aménagements, l'étude d'impact du projet devrait – le cas échéant - comporter une analyse de leurs impacts éventuels sur l'environnement, s'agissant bien d'impacts indirects du projet.</p> <p>La MRAe observe en effet que le projet étant soumis de façon systématique à étude d'impact, situé en zone AUe mais affecté actuellement à une activité agricole et d'une surface supérieure à 2ha⁵ il relève de l'obligation de mener une étude préalable agricole.</p> <p>L'étude d'impact annonce sans détail que les mouvements de terres sur le site s'élèveront à environ 100 000 m³ tout en maintenant un équilibre global, sans apport ni évacuation de terre. L'étude géotechnique fournie en annexe n°4 matérialise les mouvements attendus et leurs hauteurs respectives au niveau des plateformes. Elle indique que les niveaux finis des bâtiments projetés (non précisés dans l'étude d'impact) et la pente du terrain conduisent à prévoir des terrassements principalement en déblais sur une hauteur pouvant atteindre 6 à 8 m au niveau des lots n°1 et 2, en partie nord du terrain. La plateforme du lot n°5 sera créée en déblai atteignant 2 m de hauteur.</p> <p>Au niveau des autres lots :</p> <ul style="list-style-type: none"> - lot n°2 -> un remblai de l'ordre de 3,0 m en partie sud-ouest, - lot n°3 -> un remblai d'environ 1,5 m, - lot n°4 -> un remblai pouvant atteindre 4,5 m,

		<p>- lot n°6 -> un remblai pouvant atteindre 3,5 m, - lot n° 7 -> un remblai de l'ordre de 1,5 m, dans l'optique d'atteindre un niveau bas des constructions échelonné entre 48,0 m NGF (lots n°1, 2 et 5) et 38,5 m NGF (lot n°7). L'illustration 3D ci-dessous des terrassements au niveau des plateformes (remblais en rose, déblais en beige) permet toutefois difficilement d'appréhender l'articulation de ces derniers avec les autres composantes du projet ainsi que l'insertion dans son environnement (voirie et projet de liaison douce par exemple) et de démontrer l'équilibre remblais/déblais annoncé.</p>  <p style="text-align: center;">Vue 3D des plateformes terrassées (extraite de l'annexe n°4)</p>
--	--	--

Sites et paysages	Existence	Impacts	Commentaires
Sites classés ou inscrits	non	non	Le projet est situé en dehors et à distance de tout périmètre de protection de monument historique, site patrimonial remarquable, site classé ou inscrit. Dans cette partie du département, la recherche d'effet vitrine se traduit par la présence de plusieurs entreprises et entrepôts de grandes dimensions, fortement perceptibles, en bordure de route nationale. Les enjeux paysagers se rapportent essentiellement au cadre de vie des riverains et à celui des usagers des cheminements doux et des voies de circulation. Le site du projet formera une nouvelle entrée de ville pour la commune de Derval. Les vues et la topographie du terrain naturel en pente descendante vers le sud-ouest, les remblais et déblais prévus font que l'aménagement de la zone d'activités sera nettement visible dans le paysage local, en particulier depuis la route nationale, malgré la plantation d'une haie arbustive en périphérie du projet en complément de la structure bocagère résiduelle.
Monuments historiques	non	non	
Grand paysage, architecture – formes urbaines	oui	à préciser	

Activités humaines	Existence	Impacts	Commentaires
Servitudes	oui	maîtrisés	La ligne très haute tension 90 Kv N°1 LOUISFERT-MESSAC surplombe le projet, et à proximité du support N°3. La demande rappelle que la réglementation en vigueur ne s'oppose pas à la réalisation de divers aménagements à proximité ou sous les lignes électriques dans la mesure où ces derniers respectent l'ensemble des distances

			<p>réglementaires en vigueur, en particulier les normes de l'arrêté technique interministériel du 17 Mai 2001 et qu'il conviendra de respecter les prescriptions de RTE.</p> <p>Le PLU matérialise également une marge de recul de 50 m vis-à-vis de l'axe de la RN 137, sur une partie de la zone humide.</p>
Risques naturels	oui	Limités, à compléter	<p>Le site ne présente pas de sensibilité majeure au regard des risques naturels recensés sur la commune. D'après le site Géorisques, la zone d'étude présente un risque de gonflement/retrait des argiles faible à moyen, non signalé dans l'étude d'impact. Elle indique en se référant à ce même site que l'emprise du projet est identifiée comme un espace sans débordement de nappe avec une fiabilité faible et que la partie sud du terrain pourrait appartenir à la catégorie « zones potentiellement sujettes aux inondations de caves fiabilité faible ». Le risque d'inondation directe par la Chère est qualifié de nul dans le dossier et le risque d'inondation du ruisseau du Pas d'Hin de faible. Le dossier gagnerait néanmoins à démontrer que le projet prend toute mesure utile pour en prémunir le lot situé en partie basse du site.</p>
Risques technologiques	oui	à compléter	<p>Le projet est à proximité de routes, d'espaces agricoles et de secteurs urbanisés (habitations, services et activités). Les potentiels de dangers liés aux activités futures dans l'emprise du lotissement ne sont pas précisément identifiables à ce stade. Le projet inclut un poteau et une réserve incendie sur le lot commun, indépendamment des mesures de prévention spécifiques qui relèveront le cas échéant des futures occupations du site. Le niveau de maîtrise des risques liés à la proximité du projet de plateforme logistique porté par la SNC DERVAL n'est pas abordé en complément dans le dossier.</p>
Nuisances (bruit, poussières, odeurs...)	oui	maîtrisés	<p>Les premières habitations sont contiguës au site ; le centre-bourg de Derval est à environ 1 km au nord. Les établissements recevant du public (ERP) les plus proches sont situés entre 200 et 300 m au nord : une crèche, des bureaux, une clinique vétérinaire, des commerces.</p> <p>Le trafic maximal engendré par les activités du projet de lotissement est estimé entre 300 et 600 passages de véhicules par jour (50 à 100 poids-lourds et 100 à 200 véhicules légers).</p> <p>Les niveaux sonores actuels ont pour origine principale le trafic routier sur la RN 137. Les mesures prises par l'aménageur pour réduire les émissions sonores perceptibles depuis les habitations partiellement enclavées dans la future zone d'activités consistent à encadrer les jours et horaires de fonctionnement de la zone (7 à 20 h du lundi au vendredi), à prévoir l'accès aux activités depuis le chemin communal 229, excepté pour le lot n°1 et à orienter l'entrepôt logistique de façon à placer les quais à l'opposé des habitations en formant un écran acoustique grâce au bâtiment.</p> <p>S'agissant de la qualité de l'air extérieur, les sources d'émissions identifiées sont les futures chaudières à gaz et le trafic routier. La contribution du projet de lotissement à la dégradation de la qualité de l'air ambiant est considérée comme mineure.</p>
Déchets	oui	maîtrisés	<p>Les modalités de gestion des déchets engendrés par la zone d'activités sont exposées brièvement.</p>

Énergie – Climat	Existence	Impacts	Commentaires
Sobriété énergétique Développement EnR Adaptation au changement climatique	oui	maîtrisés	<p>L'étude d'impact met en évidence une forte dépendance des futurs usagers et employés de la zone d'activités à la voiture individuelle du fait d'une mauvaise desserte du secteur par les transports en commun et par les circulations douces. L'étude rappelle l'existence d'aires de covoiturage à distance raisonnable du site et d'un projet de liaison douce entre le sud du bourg et l'ouest de la RN137 qui jouxtera le futur lotissement sur son côté nord.</p> <p>L'évaluation de la consommation de carburant et d'énergie électrique nécessaire au fonctionnement du site et des émissions de GES liées au chantier puis à son activité fait défaut. L'étude d'impact indique, sans préciser si cela résulte du règlement du PLU ou d'une autre obligation réglementaire (code de la construction, par exemple), que le toit des bâtiments construits sera équipé, sur une surface minimale de 30%, de panneaux photovoltaïques et que l'électricité produite pourra être réinjectée dans le réseau ou auto-consommée, selon la conception à l'échelle du lot. Le choix de ce pourcentage n'est pas expliqué et le dossier ne prévoit pas l'installation d'ombrières photovoltaïques sur les parkings, ni de système de végétalisation des toitures au sens de cet article, ce qui serait au minimum à justifier. Un chiffrage de la production et de la consommation d'énergie électrique nécessaire au fonctionnement du site ainsi que des émissions de GES et de la perte de capacité de séquestration de carbone liées au changement d'usage des sols devrait conduire les auteurs de l'étude d'impact à optimiser les mesures de réduction et à définir si besoin des mesures de compensation. L'étude d'impact analyse la vulnérabilité du projet au changement climatique mais ne fait aucun lien avec les objectifs du PCAET de l'intercommunalité.</p>

34. Principaux enjeux identifiés par la MRAe

Au regard des effets attendus du fait de la mise en œuvre du projet et des sensibilités environnementales du territoire, les enjeux environnementaux identifiés comme principaux par la MRAe sont :

- la consommation de sols agricoles et l'altération durable de leurs fonctionnalités,
- la gestion des eaux pluviales au regard de la superficie des zones imperméabilisées,
- les milieux naturels résiduels,
- le cadre de vie (paysage et nuisances).

5. Appréciation de l'évaluation environnementale

- Points positifs

Dans l'ensemble, le dossier est clair sur les choix réalisés et proportionné.

- Points à améliorer

En l'état des informations de la MRAe, la requalification et l'extension du parc d'activité d'une surface de 79 ha a fait l'objet d'une étude d'impact⁶ et d'une autorisation au titre de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques délivrée le 5 août 2013. Le fait de procéder à une nouvelle étude d'impact portant sur le seul projet de lotissement d'activités, plutôt que d'actualiser l'étude d'impact de la zone d'activités des Estuaires en vue de l'aménagement de cette tranche opérationnelle pose question, d'autant que l'annexe n°2 du dossier fait état d'une demande par la DDTM de la Loire-Atlantique de mise à jour de certaines informations sur le périmètre global de la zone d'activités.

L'article R.122-5 du code de l'environnement définissant le contenu attendu d'une étude d'impact prévoit que celle-ci comporte un résumé non technique de son contenu. Cette pièce particulièrement importante pour le public fait défaut dans le dossier soumis à la MRAe pour avis.

Ce même article prévoit que « *Pour les actions ou opérations d'aménagement mentionnées à l'article L. 300-1-1 du code de l'urbanisme, l'étude d'impact comprend en outre : 1° Les conclusions de l'étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables de la zone ainsi qu'une description de la façon dont il en est tenu compte ; 2° Les conclusions de l'étude d'optimisation de la densité des constructions dans la zone concernée ainsi qu'une description de la façon dont il en est tenu compte.* ». Ces éléments ne figurent pas dans le dossier adressé à la MRAe.

Le dossier ne renseigne pas sur la soumission du projet aux obligations issues du décret n° 2016-1190 du 31 août 2016 (relatif à l'étude préalable et aux mesures de compensation prévues à l'article L. 112-1-3 du code rural et de la pêche maritime) et sur les mesures de compensation agricole prévues ainsi que leurs impacts éventuels sur l'environnement.

6 L'avis de l'autorité environnementale (à l'époque, le préfet de région) sur ce projet est consultable sur https://www.pays-de-la-loire.developpement-durable.gouv.fr/loire-atlantique-a1995.html#H_Derval

Le volet milieux naturels mérite d'être complété en vue d'une meilleure identification des enjeux, ainsi que de l'entier respect de la séquence « éviter-réduire-compenser » (ERC) et de la législation relative aux espèces protégées et à leurs habitats.

La MRAe rappelle que le code de l'environnement interdit tout déplacement, toute perturbation intentionnelle ou destruction d'espèces protégées ou de leurs habitats. Tout porteur de projet doit donc conduire et expliciter dans l'étude d'impact une démarche d'évitement et de réduction des impacts afin de concevoir un projet qui respecte cette interdiction. Seul un projet qui, après l'application rigoureuse des démarches d'évitement, puis de réduction, ne pourrait pas respecter cette interdiction, peut, s'il relève de raisons impératives d'intérêt public majeur, préserver l'état de conservation favorable des populations et des espèces concernées dans leur aire de répartition naturelle et démontre l'absence de solution de substitution raisonnable, solliciter une dérogation, moyennant la proposition de mesures de compensation.

Les incidences sur la nappe des déblais et des mesures de drainage nécessaires aux travaux et à l'assainissement du site restent à évaluer et la consommation annoncée en eau potable à vérifier.

L'analyse, conduite dans l'étude d'impact, du cumul d'incidences possible du projet de lotissement d'activités avec d'autres projets, omet de prendre en compte les incidences du projet de plateforme logistique porté par la SNC DERVAL et de réaménagement des voies publiques d'accès par la communauté de communes Châteaubriant-Derval jouxtant le projet de lotissement et de démontrer tout au long du dossier la bonne articulation de ces différentes composantes de la zone d'activités. De plus, étant donné que la justification de la localisation du projet de zone d'activités, bénéficiaire d'une autorisation loi sur l'eau en 2013, reposait en partie sur la proximité du projet de contournement sud de Derval par la RD 775 déclaré d'utilité publique en 2009, le dossier devrait expliquer pourquoi ce projet n'est plus mentionné et évaluer plus finement la soutenabilité de la poursuite de l'aménagement de la zone d'activités en l'absence de ce contournement.

Le porteur du projet fait le choix de ne pas exploiter la possibilité d'établir de règlement spécifique au lotissement en vue d'imposer sur son périmètre un niveau de performance environnementale plus élevé que les règles de base du PLU (en matière par exemple d'autonomie énergétique). Il devrait a minima estimer les consommations énergétiques et émissions de GES liées au projet, tant en phase de chantier que d'exploitation, afin de définir toutes mesures adéquates pour réduire et compenser son empreinte carbone.

L'évaluation du coût des mesures ERC inclut des éléments inadaptés (exemples : coût global du projet, bail agricole précaire), ne précise pas si l'ensemble des coûts sera supporté par le maître d'ouvrage ou bien réparti pour certains d'entre eux entre les futurs acquéreurs de lots (exemple : coût des panneaux photovoltaïques estimé à 2,5 millions €) et n'inclut pas l'estimation du coût du suivi du chantier par un écologue. Le mode de validation des mesures correctives éventuelles n'est pas expliqué.

L'évaluation des incidences de l'imperméabilisation des sols sur les débits des rejets d'eaux pluviales pour des pluies d'occurrence supérieures à la pluie décennale n'est pas menée malgré l'importance des surfaces concernées.

L'équilibre remblais/déblais et l'impact du projet sur le paysage (en tenant compte des volumes bâtis autorisés par le PLU dans ce secteur) méritent d'être mieux démontrés, en présentant un bilan chiffré, en localisant les éventuels dépôts ou modelés paysagers et en réalisant un travail d'insertion paysagère des bâtiments à l'échelle du site assorti de coupes de principe.

La MRAe recommande :

- **de replacer l'étude du projet de lotissement à l'échelle du périmètre global de la zone d'activités ;**
- **de s'assurer de l'entier respect des textes relatifs au contenu de l'étude d'impact, à la compensation agricole, aux espèces protégées et à leurs habitats ;**
- **d'évaluer les incidences du projet sur la nappe affleurante ;**
- **d'analyser les incidences en cas de pluies supérieures à la pluie décennale**
- **de réaliser et de restituer dans l'étude d'impact un travail d'insertion paysagère des bâtiments et des remblais/déblais à l'échelle du site.**

La MRAe recommande à la collectivité :

- **de compléter les dispositions du PLU par des règles opposables visant à assurer l'insertion paysagère des aménagements futurs sur ce secteur.**

Nantes, le 20 février 2024

Pour la MRAe Pays de la Loire,



Bernard ABRIAL