



PREFECTURE DE LA REGION PAYS DE LA LOIRE

Direction régionale de l'environnement,
de l'aménagement et du logement des Pays de la Loire

Nantes, le 14 JUIN 2010

**AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE
sur le projet d'aménagement de la ZAC de Pelouailles à St Christophe du Bois dans le cadre de la
procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique**

Département du Maine et Loire (49)

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 du projet d'aménagement de la zone d'aménagement concerté (ZAC) de Pelouailles à St Christophe du Bois et sur la prise en compte de l'environnement par ce projet.

1 - Présentation du projet

Le dossier concerne la réalisation d'une ZAC d'une surface de 10.5 hectares, en frange du bourg de St Christophe des Bois, et destinée à accueillir à terme environ 150 lots à construire.

La dite ZAC a été créée en décembre 2006. Le dossier de création d'une ZAC a pour objet de définir les grandes lignes du projet en fonction des enjeux en présence. Le projet peut si besoin être affiné lors d'une phase opérationnelle ultérieure dite phase de réalisation, ce qui est actuellement le cas, au cours de laquelle l'étude d'impact est alors « *complétée en tant que de besoin, notamment en ce qui concerne les éléments qui ne pouvaient être connus au moment de la constitution du dossier de création* », conformément à l'article R 311-7 du code de l'urbanisme.

Cependant, il ressort de l'analyse du dossier que malgré les évolutions d'éléments de l'état initial, l'étude d'impact datant de la création de la ZAC, n'a pas fait l'objet des compléments nécessaires pour se prononcer sur l'utilité publique du projet.

2 - Les principaux enjeux identifiés par l'autorité environnementale

Au regard de la nature et de la localisation du projet, les enjeux environnementaux identifiés concernent tant l'environnement humain (qualité du cadre de vie, accessibilité et diversité des modes de déplacements...) que la prise en compte des milieux naturels et du paysage (gestion économe de l'espace, prise en compte des richesses biologiques sur la zone, du cours d'eau, des zones humides ...).

3 - Qualité du dossier

Le dossier d'étude d'impact a été produit au moment de la réalisation de la ZAC en novembre 2006, et n'a pas fait l'objet d'actualisation depuis cette date. Seule la notice explicative apporte quelques éléments d'actualité, sans que celle-ci ne se substitue au dossier d'étude d'impact.

Dès lors, même s'il n'est pas relevé d'enjeux d'intérêt patrimonial majeurs sur le secteur, l'étude produite à ce stade est de qualité insuffisante par rapport à ce qui est attendu pour un projet de ce type, compte tenu en particulier de la surface à aménager.

Dans la mesure où les données de l'étude d'impact sont toutes anciennes, les points énumérés ci-après méritent d'être corrigés et approfondis pour certains :

- L'étude d'impact fait référence au POS, alors que le PLU a été approuvé en octobre 2009
- La situation de l'assainissement collectif de la commune a évolué et la capacité de la station d'épuration n'est plus suffisante pour traiter les effluents de l'ensemble de la ZAC contrairement à ce qui est évoqué en p22 de l'étude d'impact. Même si ces éléments ont été corrigés dans la notice explicative, dans la mesure où ils conduisent à la commercialisation par tranches successives (éléments non connus au moment de la création de la ZAC), ils doivent figurer dans l'étude d'impact.
- L'étude d'impact mentionne la présence de groupe d'espèces pour certaines protégées, sur le secteur (oiseaux, batraciens), sans préciser clairement la fréquentation du site par ces espèces protégées, sans cartographier les différents milieux en présence, ni hiérarchiser et localiser précisément les enjeux. Par ailleurs, l'étude met en évidence de manière générale, les impacts négatifs attendus par ce type d'aménagement sur la faune et la flore, sans proposer de mesures de réduction d'impact voire de compensation adaptées. A ce titre, les références aux programmes LIFE et aux documents d'objectifs liés à la mise en œuvre du réseau Natura 2000 sont hors de propos sur la commune de St Christophe du Bois.
- L'étude d'impact et la notice explicative ne comportent pas d'analyse paysagère. Pourtant, ces deux documents pointent l'impact paysager non négligeable du projet qui devrait justifier une analyse paysagère (p16).

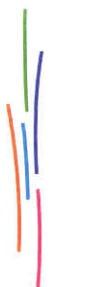
4 – Prise en compte de l'environnement par le projet

Ce projet de ZAC peut apparaître de nature à concilier la prise en compte des enjeux environnementaux et le développement de l'habitat sur la commune de St Christophe du Bois, en développant une forme urbaine somme toute satisfaisante en terme de consommation d'espace. Cependant, les nombreuses insuffisances du dossier d'étude d'impact ne permettent pas de s'assurer d'une prise en compte satisfaisante sur l'ensemble des champs susceptibles d'être impactés et notamment la gestion de l'eau, le paysage et les espèces protégées.

Le préfet



Jean DAUBIGNY



Présent
pour
l'avenir

www.pays-de-loire.ecologie.gouv.fr