



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET 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

**16 AVR. 2012**

**AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE  
sur l'étude d'impact du dossier de création  
de la ZAC multisites  
sur la commune de PAULX (44)**

**Introduction sur le contexte réglementaire**

L'avis qui suit a été établi en application de l'article L.122-1 du code de l'environnement. Cet avis porte sur la qualité de l'étude d'impact du dossier de création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) multisites sur la commune de Paulx et sur la prise en compte de l'environnement dans le projet.

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

Ce projet de ZAC multisites à vocation d'habitat, porté par la commune de Paulx, est situé au nord-ouest du bourg. Il est constitué de 3 secteurs : « Le Moulin », « Les Vignes » et « Centre-bourg » totalisant une surface de 16,5 ha.

Ce projet vise à renforcer l'urbanisation du bourg et à réaliser les liaisons piétonnières et cyclables. Le projet envisage la création 260 logements sur 12 ou 13 ha (la superficie totale est de 16,5 ha, mais environ 4,5 ha de zones humides ne seraient pas aménagés). La densité brute atteindrait 16 logements par hectare au total et la densité nette (en excluant les zones humides non aménagées) plus de 20 logements par hectare, ce qui est conforme avec les orientations du SCOT du Pays de Retz, en cours d'élaboration.

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

Les secteurs de la ZAC multisites ne se situent pas dans une zone inventoriée ou protégée au titre du patrimoine naturel ou paysager.

Les sites d'étude sont principalement occupés par des parcelles agricoles. Ils sont caractérisés par la présence de zones humides (4,5 ha) et d'un maillage bocager qui sont propices à la présence d'espèces protégées (oiseaux, insectes tels que le Grand capricorne, lézard des murailles...).

Par ailleurs, s'agissant d'un projet de ZAC, il présente des enjeux en terme de consommation d'espace, de desserte et de qualité de vie pour les riverains.

De plus, à l'ouest du secteur du Moulin et de l'autre côté de la RD 73, est présente une importante tôlerie industrielle composée de deux bâtiments et située sous les vents dominants. Son activité produit un certain nombre de bruits de nature différente tels que ceux émis par des divers équipements techniques (extracteurs d'air, compresseurs ...) et par un trafic d'engins de manutention dans l'enceinte de l'entreprise. De surcroît, certaines portes de bâtiment sont orientées vers la future zone d'habitation et restent ouvertes pendant l'activité de l'entreprise. Cette situation abaisse considérablement l'isolement acoustique des bâtiments et aggrave donc les risques de nuisances sonores.

### **3 - Qualité de l'étude d'impact**

L'étude présente de nombreuses incohérences et imprécisions concernant plusieurs thématiques. Le dossier n'est ainsi pas cohérent concernant le régime applicable au titre de la loi sur l'eau (déclaration ou autorisation). Des précisions sont nécessaires concernant les impacts relatifs aux zones humides et la prise en compte des nuisances sonores liées à la présence d'une entreprise en face d'un des secteurs de la ZAC.

De plus, il manque une étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables de la zone.

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

Un état initial doit formuler une analyse de l'état de référence et de ses évolutions afin de dégager les principaux enjeux à prendre en compte et leurs interactions.

Contrairement à ce qui est indiqué dans la carte « espaces naturels remarquables », la commune de Paulx n'est pas concernée par un site classé : le parc du château de la Caraterie situé à l'est du bourg est en effet un site inscrit.

La carte relative à la topographie n'est pas complète puisqu'elle laisse de grandes zones blanches dans le périmètre de la ZAC.

Le dossier précise que le projet cumule 12 ha de terrains aménageables et 4,5 ha de zones humides non aménageables sans faire apparaître une telle superficie sur les cartes produites.

Au vu de la proximité du secteur du Moulin avec un site industriel, la partie de l'étude d'impact relative à la problématique bruit est incomplète et ne répond donc pas aux exigences de la réglementation en la matière (arrêté du 23 janvier 1997 pour les installations classées pour l'environnement (ICPE) ou l'article R 1334-30 et suivants du code de la santé pour les sources sonores non classées).

Etant donné les risques de dépassement des normes réglementaires, ce projet mériterait d'être accompagné d'une étude d'impact sonore complète et globale réalisée par un bureau spécialisé en acoustique.

Cependant, le dossier n'apporte aucune justification en terme de besoins de logements (ex : bilan des réserves foncières du POS, rythme de constructions de logements, équipements communaux, croissance démographique, ...). Cela est pourtant indispensable compte tenu de l'importance de cette ZAC.

Il est regrettable que la commune ait décidé de procéder par modification plutôt que de lancer une révision générale du POS en PLU qui aurait permis d'intégrer ce projet dans une étude globale et actualisée des besoins de la commune.

### **3.4 - Résumé non technique**

A l'exclusion des manques cités précédemment, le résumé non technique est clair et présente des éléments cartographiques permettant d'illustrer le contexte et le projet.

### **3.5- Analyse des méthodes**

L'étude d'impact précise de façon très succincte les méthodes utilisées pour analyser les effets du projet sur l'environnement.

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

Au regard du diagnostic initial de l'étude d'impact, les haies et les boisements présents sur le secteur seront en grande partie préservés. Il sera cependant nécessaire de prévoir des mesures afin d'en assurer une protection pérenne.

Les deux secteurs du Moulin et des Vignes sont situés en extension immédiate du bourg. Un phasage permettrait de mieux appréhender le développement de l'urbanisation.

Le dossier propose des orientations d'aménagement sur les 3 secteurs. Celles-ci sont très sommaires puisqu'elles se limitent à un tracé grossier des voiries et ne répondent pas aux enjeux identifiés comme par exemple les liaisons douces qui sont identifiées comme un enjeu majeur du projet mais absentes des orientations d'aménagement.

La création de cette ZAC amènerait un apport de population d'environ 705 habitants supplémentaires. La commune dispose d'une station d'épuration récente (2010) d'une capacité de 1500 équivalents/habitants qui répond aux nouveaux besoins.

Les impacts sur la qualité du cadre de vie (nuisances sonores et trafic) font l'objet d'une présentation peu détaillée, ce qui ne permet pas de garantir l'entière maîtrise des impacts potentiellement générés par ce projet.

Au vu des imprécisions citées dans le chapitre précédent, le dossier ne permet pas de conclure quant à la prise en compte des zones humides et de la compatibilité de ce projet avec le SDAGE Loire-Bretagne et les deux SAGE.

L'étude d'impact ne permet pas non plus d'appréhender les contraintes d'aménagement de la ZAC au regard de la présence de l'installation industrielle située à l'ouest du secteur du Moulin.

### **3.2 - Analyse des effets du projet sur l'environnement et mesures pour supprimer, réduire et le cas échéant compenser**

L'étude d'impact présente, par thématiques, les effets temporaires et permanents du projet sur l'environnement, ainsi que les mesures réductrices ou compensatoires sur chacune de ces thématiques.

Des précisions seraient nécessaires concernant les impacts éventuels du projet sur les haies situées en limite du périmètre de la ZAC.

L'étude d'impact est incohérente concernant les impacts prévisibles sur les zones humides : elle affirme, dans une partie de l'étude d'impact, que le projet prévoit une mesure principale d'évitement qui consiste à préserver ces zones. Dans une autre partie de l'étude d'impact, le dossier précise que 5220 m<sup>2</sup> de zones humides seront supprimées et que des bassins de stockage des eaux seront réalisés partiellement sur des zones humides pour une surface de 1975 m<sup>2</sup>.

Le dossier d'étude d'impact n'apporte pas la démonstration de l'absence d'alternative à la destruction de zones humides comme demandé par le SAGE du Marais Breton et de la Baie de Bourgneuf approuvé le 19 juillet 2004.

Le projet prévoit en mesure compensatoire la création d'une dépression humide sur 2760 m<sup>2</sup> et une restauration d'une zone sur 29750 m<sup>2</sup>. Ces mesures compensatoires mériteraient d'être plus détaillées et mieux justifiées.

Le dossier évoque, dans le résumé non technique, des travaux de reméandrage sur un cours d'eau sans préciser la teneur de ces travaux et les bénéfices attendus sur la zone humide qui le borde.

Le dossier devra par ailleurs être plus précis sur la gestion des eaux pluviales (explicitation de la gestion de ces eaux sur le site du Moulin, pour lequel un stockage sans régulation de débit est évoqué, précisions sur la délimitation du périmètre de la ZAC qui est cité comme « provisoire »).

Les impacts sur la qualité du cadre de vie (nuisances sonores et trafic, augmentation de la population) font l'objet d'une présentation insuffisante.

De plus, l'étude d'impact devra tenir compte des résultats de l'étude acoustique citée dans la partie précédente (liée à la présence de l'installation industrielle) afin de définir les contraintes d'aménagement de ce secteur et/ou les actions à mener pour limiter la dispersion du bruit de l'entreprise concernée par cette problématique.

Enfin, l'étude aborde de façon succincte l'évaluation des impacts du projet sur le climat, cette dernière étant prescrite par l'article R.122-3 du code de l'environnement.

### **3.3 - Justification du projet**

L'étude d'impact doit présenter les raisons pour lesquelles, notamment du point de vue des préoccupations d'environnement, parmi les partis envisagés qui font l'objet d'une description, le projet présenté a été retenu.

Le choix des sites est justifié principalement par leur position géographique (secteur situé en continuité du centre-bourg).

## 5 – Conclusion

### Avis sur les informations fournies

Le dossier comprend des incohérences et imprécisions relatives à l'évaluation des impacts sur le climat, au régime applicable au titre de la loi sur l'eau, à la prise en compte des zones humides et à la compatibilité de ce projet avec la présence d'une installation industrielle à proximité immédiate d'un des secteurs de la ZAC.

Enfin, il manque une étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables de la zone.

### Avis sur la prise en compte de l'environnement

Le projet prend partiellement en compte les enjeux environnementaux du site en proposant des mesures afin de limiter les impacts pressentis. C'est le cas notamment des haies et boisements qui seront en grande partie préservés.

L'étude nécessiterait cependant d'être complétée afin de s'assurer de l'entière prise en considération des effets potentiels du projet et de pouvoir conclure de manière certaine quant à la prise en compte des zones humides.

Enfin, une étude acoustique précise permettrait également de déterminer les contraintes d'aménagement du secteur du Moulin et sa compatibilité avec la présence à proximité d'une installation industrielle.

La secrétaire générale  
pour les affaires régionales

  
Sandrine GODFROID

