



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

28 NOV. 2012

**AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE
sur l'étude d'impact du dossier de création
de la ZAC multi-sites
sur la commune de FRESNAY-EN-RETZ (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) multi-sites sur la commune de Fresnay-en-Retz et sur la prise en compte de l'environnement dans le projet.

1 - Présentation du projet et de son contexte

Ce projet de ZAC multi-sites à vocation d'habitat, porté par la commune de Fresnay-en-Retz, prévoit l'aménagement par tranches successives de deux sites, pour une superficie totale d'environ 14 ha. Il prévoit la réalisation de 180 à 260 logements sur l'ensemble des sites.

Le site de Beausoleil se situe au nord-est du bourg, sur une surface de 3,8 ha, et le site de la Cabiterie est situé en extension est du bourg, sur une surface d'environ 10 ha. Ces secteurs sont situés en extension immédiate de l'urbanisation existante.

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

Les deux sites ne se situent pas dans une zone inventoriée ou protégée au titre du patrimoine naturel ou paysager. Ils occupent des espaces agricoles situés en continuité du tissu urbain existant.

Les sites présentent des intérêts écologiques et paysagers découlant de la présence de deux mares, d'une zone humide, de haies bocagères et, pour le site de la Cabiterie, d'ouvertures visuelles sur le marais breton situé à 300 m au sud. Ce marais fait partie des sites du réseau Natura 2000.

Par ailleurs, le site de la Cabiterie est concerné par le périmètre d'étude pour la mise en place des périmètres de protection de la nappe de Machecoul.

S'agissant d'un projet de ZAC, il présente des enjeux en terme d'optimisation de la consommation d'espace et de la desserte, de fonctionnement de la greffe urbaine sur l'existant, ainsi que de qualité de vie pour les riverains.

3 - Qualité de l'étude d'impact

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.

L'état initial est globalement de bonne qualité et permet de bien identifier les enjeux environnementaux des sites et de leurs abords. Le dossier présente également une synthèse de ces enjeux.

Le dossier ne présente cependant pas d'analyse des enjeux relatifs aux chiroptères.

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.

L'étude d'impact comprend une évaluation des incidences de la ZAC sur le site Natura 2000 du marais breton et conclut à juste titre en l'absence d'incidences.

Le projet de création de ZAC prévoit la conservation des principales haies bocagères, des mares et de la zone humide, habitats favorables à la présence d'espèces faunistiques protégées.

L'étude d'impact ne comporte pas plusieurs éléments demandés par l'article R 122-5 du code de l'environnement :

- l'analyse des effets cumulés de ce projet de ZAC avec les autres projets connus,
- une estimation des dépenses correspondantes aux mesures environnementales,
- une présentation des principales modalités de suivi de ces mesures et du suivi de leurs effets.

La plupart des références réglementaires mentionnées sur l'étude d'impact et concernant la lutte contre les bruits de voisinage ne sont plus en vigueur. Les articles R 1334-30 à 37 et R1337-6 à 10-2 du code de la santé publique les remplacent.

Enfin, le dossier évoque la présence de deux entreprises artisanales (maçonneries) à proximité immédiate de la ZAC. Il serait important d'apporter des précisions quant aux éventuelles nuisances liées à ces activités (poussières et bruit notamment) et les mesures associées pour ne pas exposer les futurs habitants à ces nuisances.

3.3 - Justification du projet

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

Le choix d'implantation de ces deux sites est motivé par :

- une situation en continuité de l'urbanisation existante,
- la présence de faibles intérêts écologiques,
- une qualité paysagère avérée pour les futurs habitants,
- des facilités d'accès (voitures, vélos et piétons).

La commune dispose d'un PLU approuvé le 27 juillet 2010. S'agissant du zonage des terrains de la ZAC, le secteur de Beausoleil est majoritairement classé en zone 1AU et une petite partie en Ub, quant au secteur de la Cabiterie, il est en grande partie classé en zone 2AU et une petite partie en Ub.

Les zones Ub et 1AU sont identifiées dans le PLU comme ayant vocation à accueillir de l'habitat, alors que le PADD indique que la partie est de la zone 2AU de la Cabiterie est à vocation économique et artisanale. Sur ce point, le dossier explique bien que ce choix n'est plus d'actualité. En revanche, il ne justifie pas le besoin de maintenir ces espaces à vocation d'urbanisation pour de l'habitat. Cette nouvelle extension pour de l'accueil de population pose en effet question, seulement deux ans après l'approbation du PLU. De plus, la commune n'est pas un pôle d'équilibre de la DTA de l'estuaire de la Loire.

Il conviendrait donc en premier lieu de revoir le périmètre de la ZAC, pour le faire correspondre avec les zones initialement dédiées à l'habitat dans le PLU. Un bilan de la mise en œuvre du PLU était prévu sur la période 2009-2011. Les conclusions de ce bilan devraient également figurer dans le dossier.

D'autre part, le projet envisage la création de 180 à 260 logements sur près de 14 ha. Cependant, celle-ci est, à ce stade, très large et ne permet pas de se baser sur des hypothèses fiables ni d'apprécier la densité envisagée et de limiter la consommation d'espace.

Il est important de signaler que la densité du projet devra atteindre 15 logements par hectare au minimum pour être conforme avec les orientations du SCoT du Pays de Retz, en cours d'élaboration. Un phasage permettant de mieux appréhender le développement de l'urbanisation est nécessaire

3.4 - Résumé non technique

Le résumé non technique est clair. Il aurait cependant pu être complété par des éléments cartographiques permettant d'illustrer le contexte et le projet.

3.5- Analyse des méthodes

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

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

Le projet prévoit des mesures relatives à l'intégration paysagère des sites (plantations de haies avec des essences locales) et à la gestion des eaux pluviales (noues et bassins de rétention).

Au regard du diagnostic initial de l'étude d'impact, les principaux secteurs présentant des intérêts écologiques sur le périmètre d'étude seront préservés. Il sera cependant nécessaire de prévoir des mesures afin d'en assurer une protection pérenne.

De plus, on notera que, si en 1990 la moitié des actifs de la commune travaillaient à Fresnay-en-Retz, ils n'étaient plus qu'un sur cinq en 1999. Les nouveaux arrivants seront donc également contraints de se déplacer vers les pôles d'emploi ; ces éléments devraient être pris en compte dans l'analyse des impacts de la création de la ZAC.

Contrairement aux conclusions de l'étude d'impact, au rythme de 12 logements par an, la capacité de la station sera dépassée avant l'échéance de 12 ans. La création de cette ZAC amènerait ainsi un apport de population compris entre 540 et 780 habitants supplémentaires sur 10 à 15 ans. La commune dispose d'une station d'épuration (créée en 2005) d'une capacité de 900 équivalents/habitants.

En 2010, la réserve de capacité à la station d'épuration était d'environ 300 équivalents habitants. Elle ne permettra pas de traiter l'apport de population engendré par cette ZAC.

Par ailleurs, le PLU de Fresnay-en-Retz a prévu une orientation d'aménagement sur le secteur de Beausoleil qu'il conviendra de respecter.

En revanche, il n'a pas envisagé d'orientation d'aménagement pour le site de la Cabiterie. On peut cependant remarquer que la carte des contraintes et enjeux indique un cône de vue à préserver entre les accès nord et sud du site, qui ne semble pas être pris en compte dans le schéma d'aménagement, ce dernier retenant le principe de deux liaisons internes au milieu. Des indications plus précises sur l'organisation du secteur seraient souhaitables pour apprécier si des constructions ne pourraient se faire entre ces axes et ainsi aller à l'encontre de la préservation du cône de vue.

5 – Conclusion

Avis sur les informations fournies

Le nombre de logements envisagés étant imprécis à ce stade très amont, il n'est pas aisé d'avoir une appréciation de la prise en compte des impacts environnementaux et de vérifier les objectifs d'optimisation des nouvelles surfaces qui vont être consommées.

Par ailleurs, il manque une analyse des effets cumulés de ce projet de ZAC avec les autres projets connus, une estimation des dépenses correspondantes aux mesures environnementales et une présentation des principales modalités de suivi de ces mesures et du suivi de leurs effets.

Avis sur la prise en compte de l'environnement

Le projet prend bien en compte les principaux enjeux environnementaux du site en proposant des mesures afin d'éviter et/ou de limiter les impacts pressentis. C'est le cas notamment des haies et des mares qui seront préservées.

Cependant, l'étude d'impact ne justifie pas le besoin de maintenir ces espaces – anciennement à vocation économique et artisanale – pour de l'habitat. Il conviendrait donc en premier lieu de revoir le périmètre de la ZAC, pour le faire correspondre avec les zones initialement dédiées à l'habitat dans le PLU.

Enfin, la mise en œuvre d'un système d'assainissement de capacité suffisante est un préalable à la réalisation de cette ZAC.

Pour le préfet de la région Pays de la Loire,
et par délégation,
la secrétaire générale
pour les affaires régionales


Sandrine GODFROID