



**PRÉFET  
DE LA RÉGION  
PAYS DE LA LOIRE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**ARRÊTÉ**  
**portant décision d'examen au cas par cas**  
**en application de l'article R. 122-3 du code de l'environnement**  
**Projet de lotissement d'habitation « Les Prairies de Bonnefonds »**  
**sur la commune d'Aizenay (85)**

Le préfet de la région Pays de la Loire

Chevalier de la Légion d'honneur,  
Chevalier de l'Ordre national du Mérite.

- Vu la directive 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011 codifiée concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement, notamment son annexe III ;
- Vu le code de l'environnement, notamment ses articles L.122-1, R.122-2 et R.122-3 ;
- Vu le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 modifié relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et départements ;
- Vu l'arrêté, du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires, du 16 janvier 2023 modifiant l'arrêté du 12 janvier 2017 fixant le modèle du formulaire de la « demande d'examen au cas par cas » en application de l'article R. 122-3-1 du code de l'environnement ;
- Vu l'arrêté du préfet de région n°2023/SGAR/DREAL/165 du 2 mai 2023 portant délégation de signature à madame BEAUVAL, directrice régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement des Pays de la Loire ;
- Vu l'arrêté de la directrice régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement des Pays de la Loire N° 2023/DREAL/N°SDR-23-AG-04 du 2 mai 2023 portant subdélégation de signature en matière d'administration générale au sein de la DREAL des Pays de la Loire ;
- Vu la demande d'examen au cas par cas n°2023-6952 relative au projet de lotissement d'habitation « Les Prairies de Bonnefonds » sur la commune d'Aizenay, déposée par Monsieur Franck ROY Maire de la commune et considérée complète le 2 mai 2023 ;

Considérant que le projet consiste en la viabilisation d'un terrain de 2,2 hectares pour la création de 52 logements d'une surface de plancher maximale de 7 780 m<sup>2</sup> ; qu'il comprend l'aménagement de voiries et de réseaux divers dont ceux d'assainissement des eaux pluviales et eaux usées, de zones de stationnement, de trottoirs, d'espaces verts et de plantations ;

Considérant que le cumul des terrains d'assiette (5,97 ha) et des surfaces de planchers (23 420 m<sup>2</sup>) des diverses opérations d'aménagement, depuis 2017, en continuité

desquelles le projet se situe, relève désormais d'un examen au cas par cas conformément à la rubrique 39 « travaux, constructions et opération d'aménagement » du tableau annexé à l'article R. 122-2 du Code de l'environnement ;

Considérant que l'emprise du projet se situe en extension de l'enveloppe urbaine en zone 1AUhc (zone à urbaniser à vocation d'habitat) du PLUi-H de la communauté de communes Vie et Boulogne, approuvé le 23/03/2021 ; que cette zone fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielle ;

Considérant que la ville d'Aizenay (9 881 habitants) constitue avec Le Poiré-sur-Vie (8 596 habitants) un des deux pôles principaux, et représente un poids important dans le développement du territoire intercommunal de 43 976 habitants ;

Considérant que le projet n'est concerné par aucun périmètre d'inventaire ou de protection réglementaire au titre du patrimoine naturel ; que le terrain constitué d'une prairie régulièrement entretenue par broyage, d'une zone boisée dense au nord et de haies bocagères en périphérie, ne présente aucune zone humide ;

Considérant que le projet est concerné par le périmètre de protection du monument historique « Le Logis de Bonnefonds » ;

Considérant qu'aussi bien pour la phase travaux que pour la phase opérationnelle le dossier n'aborde pas les effets du projet sur les émissions de rejet dans l'air et de CO<sub>2</sub> ; qu'il convient de prendre en compte des effets de l'artificialisation des sols occasionnant une perte de séquestration de carbone, des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre liées aux aménagements et constructions du projet ainsi qu'à leur fonctionnement ;

Considérant que la prise compte, par le projet, de sa vulnérabilité et de son adaptation au changement climatique, doit être précisée ;

Considérant la préservation du boisement dense au nord du site et de la majorité des haies ;

Considérant les mesures envisagées, pour l'évitement et la réduction des impacts liés à la destruction de 1,65 ha de prairie mésophile (sans espèce floristique protégée ou à enjeu de conservation) et de 50 m de haies multi-strates sans arbre remarquable, par une programmation des travaux de terrassement entre début octobre et fin février ; que le dossier indique la présence d'habitats naturels similaires à proximité constituant un espace de report favorable pour les espèces animales concernées du site, de nature à permettre le maintien des populations observées localement mais qu'à ce stade aucune garantie n'est apportée quant à la pérennisation et à la valorisation des 4 hectares de prairies situées à proximité et pouvant assurer ces fonctions ;

Considérant les modalités de gestion extensive des espaces verts créés dans le cadre du projet et la durée d'éclairage réduite (extinction entre 21h et 6h45) visant à limiter la pollution lumineuse et à préserver la trame noire favorable à la faune nocturne ;

Considérant que des mesures d'accompagnement visent à créer des habitats favorables aux amphibiens et reptiles (hibernaculum) et à replanter 400 m de haies arbustives d'essences locales pour préserver la structure bocagère du secteur ;

Considérant que le pétitionnaire est tenu de s'assurer, avant le démarrage des travaux, de la présence ou de l'absence d'espèces protégées et/ou de leurs habitats sur le site d'implantation et sur une aire élargie, dans la mesure où les premières prospections naturaliste n'ont pas nécessairement été réalisées dans des conditions d'observation optimales pour les différents groupes d'espèces animales et qu'il en résulte potentiellement des incertitudes ;

Considérant qu'en cas de présence d'espèces protégées et/ou de leurs habitats, le pétitionnaire est tenu de respecter la réglementation relative aux espèces protégées (articles L.411-1 et L.411-2 du Code de l'environnement) ;

Considérant que les premiers éléments du dossier indiquent que pour les lots cessibles la gestion des eaux pluviales s'effectuera par infiltration à la parcelle afin d'éviter la concentration des ruissellements ; qu'un bassin de rétention intégré dans les espaces verts, sera dimensionné pour le stockage et l'infiltration des espaces publics ; que le projet fera notamment l'objet d'un dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau afin de préciser dans le détail les dispositions de nature à assurer la prise en compte de ces enjeux ;

Considérant qu'en ce qui concerne l'assainissement des eaux usées, les documents annexés au dossier indiquent simplement que la collectivité a engagé une réflexion pour la création d'un nouvel équipement de traitement des eaux usées sur le bourg, en complément de la station d'épuration existante route de la Genette, mais sans indication précise quant au calendrier de mise en service du futur équipement ;

Considérant que la consultation du portail national de l'assainissement communal fait état pour l'année 2021 d'une charge maximale en entrée de 13 277 équivalents habitants (EH) pour une capacité nominale de 8 000 EH, conduisant à une non conformité des performances de l'équipement ;

Considérant qu'il est de la responsabilité de la commune de s'assurer préalablement à toute urbanisation que soient mises en œuvre, les mesures destinées à assurer le traitement des eaux usées pour garantir des niveaux de rejets en adéquation avec la qualité du milieu récepteur ;

Considérant que les nouveaux effluents générés par les 52 futures habitations à raccorder au réseau, à propos desquelles il n'est donné aucune indication d'échéance de livraison par rapport à la réalisation d'une nouvelle station de traitement des eaux usées, vont aggraver une situation de saturation à l'origine de rejets non conformes dans le milieu ;

Considérant que le projet fera l'objet d'un permis d'aménager qui a vocation à encadrer la réalisation de cet aménagement au regard des enjeux urbanistiques et paysagers, en conformité avec les dispositions du PLUi-H ;

Considérant que le niveau d'ambition de la collectivité sur la maîtrise des consommations énergétiques, des émissions de GES, du développement des énergies renouvelables et de l'adaptation au changement climatique, doit s'inscrire en cohérence avec les objectifs de la stratégie territoriale et les actions du PCAET de la communauté de communes Vie et Boulogne ;

Considérant ainsi qu'au regard des éléments fournis, ce projet, par sa localisation et ses impacts, est de nature à justifier la production d'une étude d'impact.

## **ARRÊTE :**

### **Article 1er :**

En application de la section première du chapitre II du titre II du livre premier du code de l'environnement, le projet de lotissement d'habitation « Les Prairies de Bonnefonds » sur la commune d'Aizenay, est soumis à étude d'impact.

### **Article 2 :**

Le présent arrêté, délivré en application de l'article R.122-3 du code de l'environnement, ne dispense pas des autres autorisations administratives auxquelles le projet peut être soumis.

L'étude d'impact aura vocation à présenter un état initial consolidé permettant d'apprécier notamment les enjeux faunistiques du site et de l'aire élargie pour en apprécier les liens fonctionnels ; à examiner les solutions alternatives envisagées au niveau des densités et des formes urbaines, à justifier les choix opérés, à présenter l'impact global du projet de lotissement sur l'environnement, notamment, sur les enjeux écologiques, climatiques et la gestion des eaux pluviales et usées, à conduire la démarche visant une recherche de l'évitement des impacts puis la définition de mesures de réduction et, le cas échéant, de compensation les plus efficaces possibles (démarche ERC) et à restituer et à expliciter au public ces éléments et les arbitrages opérés au regard des enjeux environnementaux et conformément à l'article L. 300-1-1 du code de l'urbanisme ; à effectuer une étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables de la zone, en particulier sur l'opportunité de la création ou du raccordement à un réseau de chaleur ou de froid ayant recours aux énergies renouvelables et de récupération ainsi qu'une étude d'optimisation de la densité des constructions dans la zone concernée, en tenant compte de la qualité urbaine ainsi que de la préservation et de la restauration de la biodiversité et de la nature en ville. L'étude d'impact ayant vocation à intégrer les conclusions de ces études ainsi qu'une description de la façon dont il en est tenu compte.

### Article 3 :

La directrice régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement est chargée de l'exécution du présent arrêté qui sera notifié à Monsieur Franck ROY, maire d'Aizenay, et publié sur le site Internet de la DREAL Pays de la Loire, thématique évaluation environnementale et développement durable puis, évaluation environnementale.

Fait à Nantes, le

Pour le préfet de région Pays de la Loire  
et par délégation,  
pour la directrice régionale de l'environnement  
de l'aménagement et du logement,  
La cheffe du Service Connaissance des Territoires  
et Évaluation (SCTE)

Annai  
g LE  
MEUR

Signé numériquement par  
Annaig LE MEUR  
ID : OU=DREAL, O=DREAL  
Pays de la Loire, CN=Annaig  
LE MEUR \*, E=annaig.le-meur  
@developpement-  
durable.gouv.fr  
Raison : Je suis l'auteur du  
document  
Emplacement :  
Date : 2023.05.31  
11:08:14  
+02'00'  
Foxit PDF Reader Version:  
12.1.0

### Délais et voies de recours

La présente décision peut faire l'objet d'un recours gracieux formé dans un délai de deux mois à compter de sa notification.

Lorsqu'elle soumet un projet à étude d'impact, la présente décision peut également faire l'objet d'un recours contentieux formé dans les mêmes conditions. Sous peine d'irrecevabilité de ce recours, un recours administratif préalable est obligatoire (RAPO) conformément aux dispositions du V de l'article R. 122-3 du code de l'environnement.

Ce recours suspend le délai du recours contentieux.

Le recours gracieux ou le recours administratif préalable doit être adressé à :

Monsieur le préfet de la région Pays de la Loire

Adresse postale : DREAL Pays de la Loire, SCTE/DEE, 5 rue Françoise Giroud – CS 16 326 – 44263 Nantes Cedex2

Le recours contentieux doit être formé dans un délai de deux mois à compter du rejet du recours administratif préalable.

Il doit être adressé au Tribunal administratif territorialement compétent.

La juridiction administrative compétente peut aussi être saisie par l'application Télérecours citoyens à partir du site [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr)