



*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

**21 AVR. 2012**

**AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE**

**sur le projet de création du lotissement "Les Oranchères – Tranche n°4"  
sur la commune de Bazoges en Paillers (85)**

La commune de Bazoges-en-Paillers, représentée par monsieur le maire a déposé une demande de permis d'aménager en vue de procéder à la création de la tranche n°4 du lotissement les Oranchères.

La procédure d'autorisation relative à la création d'un lotissement à usage d'habitation d'une surface hors œuvre brute (SHOB) de 4975 m<sup>2</sup> l'assujettit à la réalisation d'une étude d'impact (art. R 122-8 II 9° du Code de l'environnement), compte tenu qu'il s'agit d'une quatrième tranche qui s'inscrit dans un programme dont la réalisation des trois premières tranches autorisées respectivement en 2003, 2004 et 200a d'ores et déjà conduit au dépassement du seuil de 5 000 m<sup>2</sup> de SHOB à partir duquel une telle étude est exigible.

Selon l'article R122-13 du Code de l'environnement, l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement, donne son avis sur le dossier d'étude d'impact dans les deux mois suivant sa réception. L'article R122-1-1 du code de l'environnement indique que l'autorité administrative compétente pour ce type projet est le préfet de région.

Conformément au décret n°2009-496 du 30 avril 2009, le présent avis porte sur la qualité de l'étude d'impact et sur la prise en compte de l'environnement par le projet. Il ne préjuge pas des conclusions sur le fond (c'est-à-dire ni de la décision finale, ni des éventuelles prescriptions environnementales associées à une autorisation) qui seront apportées ultérieurement conformément à la procédure relative à l'instruction au titre des articles L 442-2 et R 421-19 du Code de l'urbanisme.

Cet avis de l'autorité environnementale est adressé au maître d'ouvrage et porté à la connaissance du public, notamment par sa publication sur le site internet de l'autorité en charge de prendre la décision d'autorisation.

Il vise en particulier à éclairer le public sur la manière dont le pétitionnaire a pris en compte les enjeux environnementaux.

## **1. Présentation du projet et de son contexte**

La commune de Bazoges-en-Paillers d'une population estimée à ce jour à 1 150 habitants, se situe au nord-est du département de la Vendée, à 10 km des Herbiers et 20 km de Montaigu, dans une partie du territoire bocager de ce département.

Le projet porte sur la création de 22 lots à vocation d'habitat sur un espace naturel et agricole, au nord ouest du bourg, déclaré en secteur constructible dans la carte communale en vigueur.

A titre de rappel historique, ces dernières années, plusieurs lotissements d'initiative communale ou privée ont conduit à la concrétisation de 113 logements, les trois précédentes tranches du lotissement les Oranchères ayant contribué quant à elles à la réalisation de 52 maisons individuelles.

La 4<sup>ème</sup> tranche, de 22 emplacements, porte sur un espace de 2,3 hectares. Le projet prévoit notamment:

- la voirie interne de desserte, les emplacements de stationnement (le tout pour une surface totale de 1953 m<sup>2</sup>) ;
- un passage piétonnier 745 m<sup>2</sup> ;
- la délimitation des 22 lots destinés à recevoir les constructions individuelles ;
- les travaux de réseaux électriques et téléphoniques desservant chaque lot,
- les travaux d'assainissement eaux pluviales et aux usées par raccordement aux réseaux existants,
- les travaux d'aménagement des espaces verts.

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

Le projet s'inscrit dans un espace limité, ouvert, à prédominance agricole et en continuité des extensions récentes du bourg. Les quelques enjeux environnementaux portent en conséquence sur les changements induits du point de vue du paysage, des milieux naturels et de la gestion des eaux, mais aussi, compte tenu de la nature de l'opération, à l'utilisation économe et fonctionnelle de l'espace, ainsi qu'à la réduction des émissions des gaz à effets de serres générées (directes ou indirectes).

## **3 - Qualité de l'étude d'impact et prise en compte de l'environnement par le projet au regard des principaux enjeux**

### **3-1 – Etat initial**

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. Par rapport aux enjeux présentés ci-avant, le dossier a analysé de manière proportionnée l'état initial et ses évolutions.

Le maître d'ouvrage a notamment étudié la situation géographique, le contexte social économique du projet, le cadre physique, le cadre biologique, le cadre paysager, le patrimoine culturel et historique.

### *Contexte paysager*

L'aspect paysager est traité dans l'étude d'impact, mais aussi au travers des pièces du permis d'aménager (cf. note de présentation). Le dossier expose clairement et simplement la situation du terrain et du contexte paysager dans lequel il se situe. Il apporte des clichés utiles à la compréhension des lieux, notamment depuis les principaux points de vues périphériques en relation directe avec l'emplacement du projet.

### *Milieux naturels*

Au regard des inventaires de ZNIEFF (zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique), l'étude d'impact cite (p 25) l'inventaire communal le plus proche environnant le projet : il s'agit de la ZNIEFF de type 1- 00005086 Etang Neuf – La Rairies.

Le terrain d'emprise du lotissement est principalement occupé par de la prairie, anciennes terres cultivées mises à disposition d'un éleveur par la commune depuis qu'elle s'en est rendue propriétaire.

Des prospections naturalistes ont été effectuées principalement au printemps et à l'été afin d'identifier les éventuels intérêts biologiques du secteur et d'en évaluer la sensibilité. En raison de l'usage passé (culture) et actuel (prairie d'élevage) du sol, les principaux éléments de patrimoine biologique intéressant se situent en périphérie du secteur à aménager.

Pour la flore (p27 à 30), les quelques végétaux intéressants sont constitués d'un arbre isolé à l'ouest et d'une haie à l'est du site. La haie, composée d'essences ordinaires et variées et de développement moyen, au-delà de sa simple contribution au contexte paysager du secteur, présente un certain intérêt biologique et fonctionnel par sa continuité avec le reste du réseau bocager, lui-même connecté aux espaces de la ZNIEFF citée précédemment (au nord du site).

Pour la faune, les principaux groupes d'oiseaux, mammifères et amphibiens ont été traités au dossier (cf p32). Au-delà de la recherche d'insectes saproxylophages clairement évoquée et qui n'a pas été concluante, le tableau récapitulatif rend compte des résultats d'autres recherches qui ont conduit à identifier une espèce de grillon et d'araignée (espèces communes et non protégées).

La mare (ancien abreuvoir) n'a quant à elle pas révélé d'enjeu particulier, si ce n'est la détection d'un spécimen de grenouille verte, plus au sud, dans le fossé exutoire.

Les seules autres espèces concernées par un statut de protection sont essentiellement 4 sortes d'oiseaux. Bien que s'agissant d'espèces communes en région des Pays de la Loire, leur statut de protection entraîne l'obligation d'éviter de leur porter atteinte, directement ou indirectement, par destruction d'éléments nécessaires à l'accomplissement de leur cycle biologique, notamment aux périodes critiques de reproduction.

### *Eau*

Le dossier expose le contexte hydrologique et hydrographique, à savoir le bassin versant direct du ruisseau Le Malpalu, affluent de la Grande Maine (SAGE de la Sèvre nantaise). Sur le site, les écoulements superficiels sont orientés du sud-ouest vers le nord-est, avec une différence d'altimétrie du terrain d'environ 5 m, et rejoignent principalement un fossé existant qui collecte déjà par ailleurs les eaux de drainages d'autres lotissements réalisés (cf. page 19).

En ce qui concerne les zones humides, le dossier s'appuie sur un inventaire pédologique respectant la méthodologie et les critères réglementaires pour confirmer l'absence de potentialités du secteur d'étude en la matière.

La mare, de taille limitée (30 m<sup>2</sup>), est alimentée par les eaux de ruissellement en provenance de la RD 23 au sud, via un fossé. L'étude tend à montrer que, par son isolement, son absence d'entretien, la nature de la végétation présente et la qualité médiocre des eaux de ruissellement qu'elle reçoit, cette mare ne présente que peut d'intérêt hydraulique et biologique.

### *Energie / climat*

Le dossier expose les éléments de contexte en provenance des diverses sources suivantes : Air Pays de la Loire / ADEME / CSTB. Le dossier expose la situation du point de vue de la qualité de l'air, des potentialités du département de la Vendée en terme d'énergie éolienne, solaire et bois énergie. Le dossier n'indique toutefois pas les divers postes d'émissions directes ou indirectes de gaz à effet de serre liés à la réalisation du projet.

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

L'étude d'impact analyse les différents impacts du projet à ses différents phases : chantier, période de fonctionnement. Le maître d'ouvrage décrit par thématique, pour chacune des deux phases, les impacts ainsi que les éventuelles mesures réductrices et compensatoires.

Il est à relever qu'à aucun moment l'étude d'impact n'évoque une potentielle extension de l'urbanisation à l'ouest (hors espace constructible de la carte communale en vigueur), comme le suggèrent pourtant de manière très explicite les divers plans qui figurent au dossier de demande de permis de construire.

#### *Effets sur le paysage*

Sans indiquer la durée prévisionnelle de chantier, le dossier s'est efforcé d'apporter des éléments d'indication quant à la nature des impacts notamment du fait de la présence d'engins de travaux et stocks de matériaux qui seront sources de nuisances visuelles pour les riverains disposant d'une vue sur l'espace à aménager.

L'étude indique sans ambiguïté qu'une fois réalisé, le lotissement apportera de fait une modification du site en raison de l'artificialisation des sols et de l'érection des constructions qui conféreront aux lieux un aspect urbain, à l'image des tranches précédentes.

Le dossier indique que les quelques éléments de végétation identifiés à l'état initial (arbres et haies) seront préservés pour participer à l'intégration paysagère du projet. Toutefois les nouvelles plantations d'arbres (poiriers à fleurs) et aménagements d'espaces verts (pelouse, rosiers et graminées) s'inscriront davantage dans une vision de jardin urbain que d'espaces naturels. A noter que si les plans du dossier de demande de permis de construire indiquent clairement les dispositions envisagées en la matière, le programme de travaux (pièce PA8) n'aborde pas ce thème.

#### *Effets sur les milieux naturels*

En indiquant que le projet conserve l'intégralité des quelques éléments de biotopes identifiés qui pouvaient présenter un intérêt sans pour autant être remarquables, le dossier apporte une argumentation convaincante sur l'absence d'impact direct du projet sur ces espaces. Cette justification est complétée des dispositions particulières visant à effectuer " si possible " les gros travaux de terrassement en dehors des périodes sensibles vis-a-vis de la faune, ainsi que des sujétions particulières quant à la gestion du chantier pour éviter tout dommage aux arbres à conserver. Il n'en demeure pas moins qu'au final, si les éléments végétaux et arbustifs subsisteront, l'occupation humaine aura toutefois une influence à terme sur la fréquentation des lieux par les espèces animales présentes aujourd'hui.

De part sa localisation, sa nature, le projet ne présente pas d'impact sur la ZNIEFF de type 1 au nord.

L'analyse rapide mais suffisante des incidences du projet par rapport au réseau Natura 2000, conclut page 75 à l'absence d'impact quelconque en raison de l'absence de lien possible du projet avec les sites les plus proches (distants de cinquante kilomètres).

### *Eau*

Pour la phase travaux, l'étude indique que des pollutions des eaux sont possibles du fait de la présence d'engins de chantiers et de la nature de certains matériaux employés ( hydrocarbures et autres substances toxiques). Pour faire face à ce risque, le porteur de projet indique que les eaux de chantiers seront décantées par des dispositifs appropriés (fossés provisoires si nécessaires) sans préciser davantage s'il est nécessaire de recourir à des ouvrages étanches pour éviter effectivement tout risque d'infiltration dans le sous-sol et permettre de piéger puis d'évacuer hors du site les substances en question. Toutefois, au chapitre phase opérationnelle, page 70, il est indiqué que l'ouvrage de rétention des eaux pluviales sera créé préalablement au démarrage des travaux.

En phase de fonctionnement, le lotissement, pour ce qui concerne les eaux usées, sera raccordé au réseau d'assainissement collectif de la commune et les effluents collectés seront ainsi dirigés et traités par la station d'épuration communale, son dimensionnement permettant de traiter les nouveaux apports. En matière de gestion des eaux pluviales, un réseau de canalisations étanches collectera les eaux des voiries et espaces communs, ainsi que celles en provenance des 22 parcelles loties, pour les acheminer vers le bassin de rétention (évoqué précédemment). Après décantation, celles-ci seront rejetées selon un débit régulé de 8l/s vers le fossé existant au nord est. Compte tenu de l'intégration aux divers plans de réseaux du permis d'aménager de l'extension ouest possible, il aurait été utile d'indiquer à l'étude d'impact dans quelle mesure le dimensionnement de ces ouvrages tient compte de cette potentielle extension.

### *Energie / climat*

Aucune analyse du parti d'aménagement retenu au regard de cette thématique n'est produite. Au chapitre des liaisons douces, le dossier n'aborde que la question des cheminements piétons, en occultant complètement la question des aménagements cyclables. De fait, les cycles disposeront du même espace de voirie que celui dédié à l'automobile. Les obligations du maître d'ouvrage au regard de la loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie (LAURE) ne sont de ce fait pas pleinement remplies.

De la même façon, les conséquences des dispositions du règlement de lotissement pour cette thématique ne sont pas traitées et le maître d'ouvrage ne présente pas de mesures spécifiques visant, par exemple, à privilégier des options favorables en terme d'orientation du bâti, de source énergétique, et d'adaptation au réchauffement climatique.

### **3.3- Justification et raisons du choix du projet**

La principale raison du choix du projet découle du fait que le secteur considéré figure comme secteur constructible à vocation d'habitat au document d'urbanisme (carte communale) en vigueur. Sans revenir sur l'ensemble de la réflexion communale qui a conduit la collectivité à définir les espaces constructibles qui lui paraissaient nécessaires, l'étude d'impact fait état des arguments en matière d'attractivité de la commune et présente un bilan des diverses opérations successives, lotissements communaux ou privés réalisés ces dernières années. La justification de la nécessité d'envisager cette quatrième tranche de lotissement des Oranchères repose sur le fait que tous les lots de la dernière opération d'urbanisme ont été pourvus et que la commune désire proposer de nouvelles offres afin de répondre aux demandes de terrains à bâtir.

Le choix de la localisation trouve aussi sa justification dans le cadre des réflexions qui ont guidé l'élaboration de la carte communale : choix d'une urbanisation en continuité du bourg, en équilibrant le développement entre le nord et le sud et en évitant les secteurs de forte sensibilité environnementale du territoire .

Le parti d'aménagement retenu est quant à lui justifié par la commune comme étant la solution optimale en terme de nombre de lots à commercialiser compte tenu du point de raccordement contraint à la voirie de la tranche 1 (rue des Oranchères). L'absence de présentation d'éventuelles alternatives envisagées à cette implantation du projet n'est pas motivée.

Pour être complète, l'étude d'impact aurait dû justifier les règles introduites et qui orientent fortement le type d'urbanisation mise en place au final. Ainsi, il aurait été utile de connaître les raisons qui ont conduit la collectivité à imposer des surfaces de construction maximales par parcelle ainsi qu'une hauteur maximale de 6 mètres pour le bâti (R+1 ).

Sans anticiper même évoquée l'éventuelle future extension ouest, le dossier aurait dû justifier l'emplacement prévu pour le raccordement de sa voirie. De la même façon, s'agissant de la voirie de desserte interne du projet, le dossier n'explique pas en quoi d'autres solutions que des voies en impasse étaient impossibles. L'absence de figuration sur les plans de l'organisation viaire du lotissement les Chênes limitrophe à l'Est (en cours) est préjudiciable à la compréhension d'ensemble.

### **3.4- Résumé non technique**

Le résumé non technique doit pouvoir être lu de façon autonome et représenter une synthèse de l'ensemble des parties constitutives de l'étude d'impact. Bien que lisible et clair, ce dernier n'est pas illustré par un plan de présentation du projet.

### **3.5 - Analyse des méthodes**

Au regard de la faible complexité du projet, cette partie est traitée de manière adaptée pour l'ensemble des composantes de l'étude.

## **5 – Conclusion**

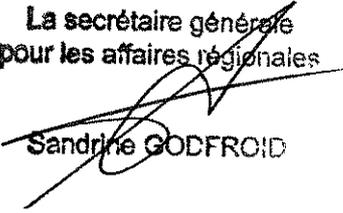
### **Avis sur les informations fournies**

L'ensemble des informations fournies est en rapport avec le niveau d'exigence attendu pour ce type de projet au regard de son environnement. Il convient de relever cependant la faiblesse du traitement de la thématique « énergie climat ».

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

Le dossier témoigne d'une bonne prise en compte des enjeux environnementaux pour ce qui relève du paysage, des milieux naturels et de l'eau. En revanche, le parti d'aménagement retenu, par la reconduction à l'identique du mode d'extension urbaine de type pavillonnaire déjà en oeuvre depuis le début des années 2000 sur cette commune, consacre une forme de développement urbain unique pour l'habitat résidentiel, sans intégrer les nécessaires évolutions introduites à la fois par la loi solidarité et renouvellement urbain (SRU) et renforcées par le Grenelle de l'environnement (réduction de la consommation d'espace, mixité des fonctions et des offres, maîtrise des émissions des GES, etc) .

**La secrétaire générale  
pour les affaires régionales**

  
**Sandrine GODFROID**