



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 22 JUN 2012

**AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE
sur l'étude d'impact du dossier de création de la ZAC multisite
« Chesneau Champoullain – La Bosse Caudry » à PRINQUIAU (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 projet de zone d'aménagement concerté (ZAC) Chesneau Champoullain – La Bosse Caudry sur la commune de Prinquiau, et sur la prise en compte de l'environnement dans le projet.

1 - Présentation du projet et de son contexte

Le projet consiste à urbaniser, sous forme d'une unique opération d'aménagement concerté, les deux sites Chesneau Champoullain (environ 10 ha) et Bosse de Caudry (environ 6,7 ha), le premier pouvant s'analyser comme un confortement du tissu urbain existant, tandis que le second organise son extension vers l'ouest.

Les objectifs affichés visent à permettre le parcours résidentiel des habitants actuels et nouveaux de Prinquiau, dans des quartiers respectueux de l'environnement, connectés au centre-bourg et préservant son caractère rural.

L'opération débutera par le secteur Chesneau Champoullain et s'étalera sur une durée de 10 à 12 ans. La programmation n'est à ce jour pas arrêtée, le nombre de logements devant être compris dans une fourchette de 180 à 260 unités au total. Une mixité des statuts d'occupation est annoncée, sans précision sur les clés de répartition à ce stade.

L'étude d'impact objet du présent avis est destinée à intégrer le futur dossier de création de la ZAC, qui reste à formaliser. Il n'est pas précisé si l'étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables de la zone (en application de l'article L.128-4 du code de l'urbanisme) sera jointe ou si elle sera conduite pour le dossier de réalisation de la ZAC.

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

La commune de Prinquiau se trouve à l'interface des milieux sensibles de l'estuaire de la Loire et du marais de Brière qui s'amorce à l'ouest. Les qualités environnementales exceptionnelles de ces ensembles sont reconnus par des zonages d'inventaire et de protection, qui concernent notamment les zones humides (sites d'intérêt communautaire « Estuaire de la Loire » et « Grande Brière et marais de Donges »), zones humides d'importance internationale et nationale (« Estuaire de la Loire » et « Marais du Brivet et de Brière ») et l'avifaune (zones de protection spéciale « Estuaire de la Loire » et « Grande Brière, Marais de Donges et du Brivet »).

Par ailleurs, le projet qui met en avant son objectif de redonner du volume au tissu urbain, devra permettre une greffe réussie en matière de formes urbaines, de paysages ou encore de déplacements, tout en répondant aux objectifs de diversification de l'offre d'habitat.

3 - Qualité de l'étude d'impact

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

L'étude d'impact recense les multiples zones d'inventaire ou de protection environnementale de la commune de Prinquiau et représente graphiquement le secteur de projet en regard, mettant en évidence des proximités mais une absence de chevauchement, à l'exception de la zone humide d'importance nationale « Marais du Brivet et de Brière » qui recouvre la Bosse de Caudry.

Sur cette base, le dossier indique qu'a été réalisé un inventaire des zones humides conformément à la méthodologie prescrite par l'arrêté du 1er octobre 2009, mais livre peu de détail sur la flore recensée et aucun sur les sondage pédologiques. De la même façon, les inventaires faune / flore présentés sont extrêmement succincts. Enfin, la lisibilité de l'exposé souffre parfois d'une difficulté à percevoir à quel secteur se rattachent les éléments décrits (par exemple la page 82 est sans doute relative au secteur de la Bosse de Caudry dont le titre est oublié).

Le réseau hydrographique local fait l'objet d'une description complète, en insistant à juste titre sur la sensibilité du milieu récepteur, et les objectifs du SDAGE et du SAGE sont rappelés.

Le volet paysager présente des représentations schématiques des deux secteurs de la ZAC, mais on aurait souhaité qu'elles soient confortées par des photographies, notamment pour illustrer les perspectives plus lointaines dont certaines sont décrites comme intéressantes.

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

Bien conduite pour certaines thématiques, l'analyse reste trop succincte sur d'autres enjeux.

Le volet paysager énonce des principes de maintien des points de vue existants et des haies bocagères, qui sont formalisés sur les schémas d'aménagement des deux secteurs.

L'actuelle station d'épuration, sous réserve d'importants travaux d'étanchéité sur le réseau, pourra assurer la transition dans la première phase de mise en oeuvre de l'opération, avant qu'un nouvel équipement, dimensionné pour une capacité de 2200 équivalents-habitants, ne prenne le relai. Concernant la gestion des eaux pluviales, le dossier rappelle le cadre d'intervention et les objectifs du SAGE, et mentionne la réalisation de noues ou bassins de faible profondeur dont le détail sera précisé dans le futur dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau.

L'évaluation des incidences Natura 2000 est minimaliste et n'est pas proportionnée aux enjeux que représentent les sites « Estuaire de la Loire » et « Grande Brière », chacun reconnu à la fois en tant que SIC et ZPS. Le dossier annonce la préservation des zones humides mais les impacts sur la faune et la flore pour les espèces autres que celles d'intérêt communautaire ne sont pas traités.

3.3 - Justification du projet

Le chapitre consacré aux justifications du projet met d'abord l'accent sur la volonté des élus de Prinquiau de retrouver une maîtrise du développement urbain communal, ce que permet l'outil ZAC bien employé. Le choix des deux sites retenus s'appuie sur leur proximité du centre-bourg et la volonté de donner de la consistance au tissu urbain (argument plus relatif pour la Bosse de Caudry), ainsi que la prise en compte des secteurs à forts enjeux environnementaux. Il est indiqué qu'un site supplémentaire, un temps considéré, a été retiré car traversé par la ligne électrique très haute tension, mais il n'est pas présenté d'alternatives qui auraient été étudiées.

Si globalement la réflexion ayant guidé le choix des sites est bien retracée, la justification des besoins auxquels entend répondre l'opération d'abord, et des modalités retenues ensuite, est moins développée. L'état initial expose bien des éléments relatifs à la démographie et au parc de logements, mais l'analyse est davantage tournée vers l'explication du passé que vers l'anticipation de l'avenir. De même, le caractère pour l'instant très ouvert des éléments de programmation (de 180 à 260 logements) ne permet pas d'en apprécier la compatibilité aux objectifs du SCoT de la métropole Nantes Saint-Nazaire, du schéma de secteur Loire et Sillon ainsi que du programme local de l'habitat (PLH). On remarque qu'au rythme d'urbanisation prévu au PLH actuel, la ZAC dans son hypothèse haute répondrait à elle seule aux besoins théoriques de logements de la commune de Prinquiau.

3.4- Résumé non technique

Le résumé non technique est clair et complet, dans les limites pointées par le présent avis pour l'étude d'impact elle-même.

3.5- Analyse des méthodes

Le lapidaire dernier chapitre liste les sources des documents et données mobilisés. Les auteurs de l'étude d'impact sont nominativement identifiés dès la page de garde, sans mention d'une spécialisation particulière.

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

Les schémas d'aménagement présentés (page 105 à 108) témoignent d'une réflexion urbanistique et paysagère que les éléments figurant au dossier ne permettent pas toujours de confronter ou apprécier. La question de la portée de ces schémas est importante pour l'effectivité des principes affichés : ont-ils par exemple vocation à intégrer le PLU en révision sous forme d'orientations d'aménagement ? Au-delà de ces éléments de composition, le programme des constructions de la ZAC reste à préciser. Cependant, les fourchettes envisagées tendent vers une production supérieure aux objectifs du PLH actuel, pour une densité inférieure aux orientations du schéma de secteur. Le dossier de réalisation devra affiner ces chiffres en s'assurant de leur compatibilité avec les documents supra-communaux précités.

L'étude d'impact annonce à plusieurs reprises la préservation des zones humides. Rappelons tout d'abord que le détail des éléments justificatifs de leur délimitation n'est pas présent au dossier. L'inventaire identifie 0,5 ha de zones humides sur la Bosse de Caudry et 2,4 ha sur Chesnau Champoulain. Pour ce dernier secteur, la cartographie page 81 semble plus restrictive : si on retient les points bleus comme indicateurs de la zone humide, on reste éloigné des 2,4 ha annoncés préalablement. La carte de la page 105 figure quant à elle une zone humide étendue sur la partie est du site, en dehors du périmètre de la ZAC. Il faut dès lors sans doute comprendre que les 2,4 hectares concernent le périmètre d'étude et non le strict périmètre de la ZAC. Ces points devraient être clarifiés pour pouvoir conforter l'affirmation d'absence de destruction de zones humides.

Concernant les autres enjeux faune / flore, on a déjà souligné les lacunes de l'étude, mais on retient que les schémas discutés plus haut identifient les arbres et haies à conserver et valoriser dans l'aménagement de la ZAC.

Conclusion :

L'étude d'impact présente un état initial qu'on pourrait souvent qualifier de « déclaratif », en ce qu'il livre rarement au lecteur les données permettant de retracer et apprécier les conclusions présentées.

Sur le fond, le projet devra d'une part mûrir son programme de construction pour garantir son inscription dans le cadre défini par le schéma de secteur et le programme local de l'habitat, et d'autre part lever les ambiguïtés relatives aux impacts faune, flore, milieux du projet.

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


Sandrine GODFROID