



**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 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 ;
- Vu la décision n°2023-6952 de l'Autorité en charge de l'examen au cas par cas en date du 31 mai 2023 concluant à la soumission dudit projet à étude d'impact ;

Vu les éléments complémentaires apportés au dossier à l'appui du recours gracieux formulé par monsieur Franck ROY, maire d'Aizenay, auprès de l'Autorité en charge de l'examen au cas par cas reçu le 28 juillet 2023.

Considérant que le projet a fait l'objet d'une première décision établissant les remarques suivantes :

- 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 m² ; 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 m²) 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 CO₂ ; 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 les éléments apportés par le porteur de projet dans le cadre de son recours gracieux et notamment :

- que l'annexe 1 du recours gracieux, apporte des précisions sur l'analyse de l'état initial en ce qui concerne l'examen des liens fonctionnels entre les milieux concernés par le projet et les espaces, évalués sur une aire élargie au-delà du périmètre du projet ; qu'elle rappelle les relations, entre la collectivité et les propriétaires des parcelles voisines, afin de mettre en place une meilleure gestion de ces espaces et elle indique que le maître d'ouvrage s'est engagé à mener une prospection naturaliste en période estivale pour compléter l'analyse des enjeux faunistiques du site ;

- que l'annexe 2 du recours apporte des éléments d'analyse sur les aspects du projet concernant les densités et les formes urbaines permettant de justifier le maintien à 52 % de terres non artificialisées au sein de l'opération d'aménagement ;
- que l'annexe 3 du recours relative à la gestion des eaux pluviales et des eaux usées, précise les conditions dans lesquelles les modalités de gestion des eaux pluviales seront définies en amont des permis de construire par une note hydraulique, imposée à l'acquéreur du terrain ou à son constructeur, et soumise au visa du bureau d'étude hydraulique ; que pour la gestion des eaux usées, la collectivité expose les causes du retard pour l'élaboration de son schéma directeur d'assainissement en cours de finalisation (document qui aura pour but de prioriser les actions afin d'améliorer la prise en charge et le traitement des effluents de la commune), sans toutefois être en mesure de présenter un engagement précis sur le calendrier concernant la mise en service d'une nouvelle station de traitement des eaux usées du bourg ;
- que l'annexe 4 du recours apporte principalement des précisions sur le bilan des haies préservées et replantées, en compensation des arrachages nécessaires à la mise en place du projet ;
- que l'annexe 5 du recours apporte des informations sur la prise en compte, des problématiques énergétiques, de stockage de carbone et d'émissions de gaz à effet de serres, au niveau du projet en cohérence avec le plan climat air énergie territorial (PCAET) de la communauté de communes ; que cette annexe précise également que les éléments de conception du projet, par son positionnement entre le centre bourg et la zone d'activité EVA Nord et les liaisons créées avec les voiries adjacentes, s'inscrivent dans le cadre de la démarche expérimentale en matière de maîtrise des flux domicile-travail voulue sur la commune dans le cadre du PCAET ; qu'un cahier de prescription du futur lotissement précise un certain nombre de recommandations sur la compensation carbone (végétalisation, plantations), les performances énergétiques et le confort thermique des futures habitations dont certaines sont prises en compte dans la conception par l'aménageur et d'autres sont à destination des futurs acquéreurs et constructeurs ;

Considérant qu'au regard des compléments d'information fournis, ce projet, par sa localisation et ses impacts pressentis, n'est pas 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 dispensé d'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.

Article 3 :

Monsieur le Préfet est chargé 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 des Pays de la Loire, thématique évaluation environnementale et développement durable puis, évaluation environnementale.

Fait à Nantes, le 27 SEP. 2023

Le Préfet



Fabrice Rigoulet-Roze

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

Urwana QUERREC-HALLÉGUEN

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

THE UNIVERSITY OF CHICAGO
LIBRARY
540 EAST 57TH STREET
CHICAGO, ILL. 60637
(773) 936-3000