



Mission régionale d'autorité environnementale

PAYS DE LA LOIRE

AVIS DE L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE PAYS DE LA LOIRE
DEMANDE DE DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE
ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ MULTI-SITES
DE LA COMMUNE DE PAULX (44)

n° PDL-2022-5885

Introduction sur le contexte réglementaire

En application de l'article R.122-6 du Code de l'environnement, la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Pays de la Loire a été saisie le 4 janvier 2022 par la préfecture de la Loire-Atlantique du dossier relatif à la demande de déclaration d'utilité publique de la zone d'aménagement concerté (ZAC) multi-sites portée par la commune de Paulx.

L'avis qui suit a été établi en application de l'article L. 122-1 et L. 122-4 du code de l'environnement. Il porte sur la qualité de l'étude d'impact et sur la prise en compte de l'environnement par ce projet, dans le cadre de la procédure d'autorisation environnementale pour laquelle le dossier a été établi.

Conformément au règlement intérieur de la MRAe adopté le 10 septembre 2020, chacun des membres délibérants atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis. Ont ainsi délibéré sur cet avis par échanges électroniques Vincent Degrotte, Paul Fattal et Daniel Fauvre.

Destiné à l'information du public, le présent avis de l'autorité environnementale doit être porté à sa connaissance, notamment dans le cadre de la procédure de consultation du public. Il ne préjuge ni de la décision finale, ni des éventuelles prescriptions environnementales associées à une autorisation, qui seront apportées ultérieurement.

Conformément aux articles L. 122-1 V et VI du code de l'environnement, le présent avis devra faire l'objet d'une réponse écrite de la part du maître d'ouvrage qui la mettra à disposition du public par voie électronique au plus tard au moment de l'ouverture de l'enquête publique prévue à l'article L. 123-2 ou de la participation du public par voie électronique prévue à l'article L. 123-19.

1 Présentation du projet et de son contexte

1.1 Contexte

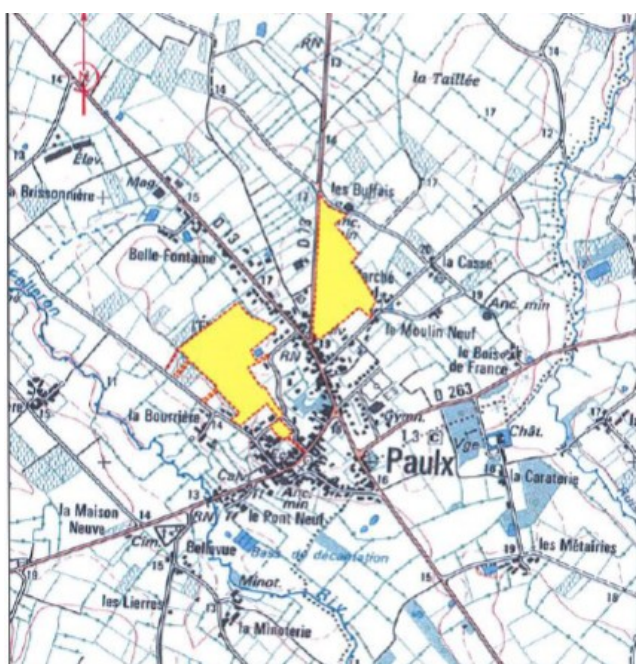
La commune de Paulx est située à une quarantaine de kilomètres au sud-ouest de Nantes et à 16 km au nord de la commune vendéenne de Challans. Sa population compte environ 2 000 habitants et son territoire représente une superficie de 3 592 ha. Elle est traversée d'est en ouest par la RD 73 et la RD 263 et du nord au sud par la RD 13. Son « bourg-rue » s'est développé le long des axes routiers principaux laissant place, plus récemment, à un émiettement urbain important de l'habitat.

La ZAC prend place sur un plateau agricole situé dans le prolongement du bourg et sur une enclave urbaine en friche. La ZAC a été créée le 29 mai 2012 par la commune, qui en a confié l'aménagement à la société Besnier Aménagement à travers un dossier de concession. Le dossier de réalisation de la ZAC a été approuvé le 5 juillet 2016. La ZAC a également fait l'objet d'un dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques, qui a donné lieu à un récépissé de la direction départementale des territoires et de la mer (DDTM) de la Loire-Atlantique en 2018.

Le dossier de création de la ZAC a fait l'objet d'un avis de l'autorité environnementale (préfet de la région des Pays de la Loire) le 16 avril 2012. L'autorité environnementale n'a pas été saisie pour avis à l'occasion des procédures ultérieures, ce qui mériterait d'être expliqué alors que dans son avis le préfet de région avait souligné l'intérêt d'une nouvelle consultation sur le dossier de réalisation.

Le dossier indique que l'étude d'impact a été actualisée en vue de la présente consultation, pour prendre en compte les observations émises par l'autorité environnementale en complément d'une précédente réponse produite en 2012, les nouvelles dispositions du plan local d'urbanisme (PLU) - non soumis à évaluation environnementale - approuvé en juin 2020 et les évolutions du projet intervenues au stade de la déclaration au titre de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques.

La demande de déclaration d'utilité publique qui permet, si besoin, d'exproprier des propriétés privées, résulte du fait que la commune ne maîtrise pas encore totalement le foncier nécessaire à la mise en œuvre du projet. Les parcelles restant à acquérir ne sont pas identifiées dans le dossier transmis à la MRAe.



Localisation du projet (extrait du dossier)

1.2 Présentation du projet

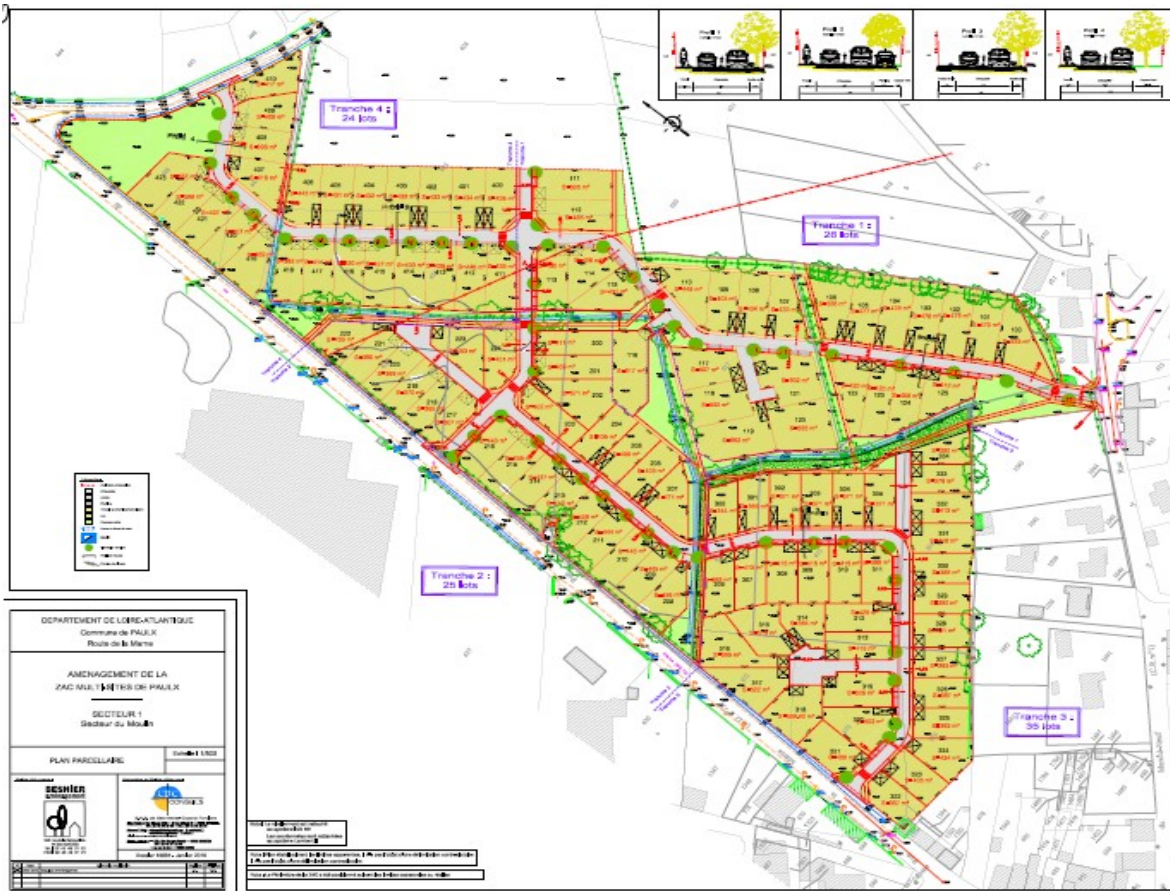
La ZAC vise à satisfaire les besoins en logements estimés dans le PLU en confortant le bourg, pour éviter une dispersion supplémentaire de l'habitat. Elle est constituée de 3 secteurs majoritairement agricoles, totalisant une surface de 15,61 ha, sur lesquels est envisagée la création d'environ 211 lots ou logements (pour un apport escompté de près de 530 habitants), ainsi répartis :

- 6 ou 8 lots sur le secteur du centre-bourg de 0,36 ha, zoné 1AUz (zone à vocation dominante d'habitat) dans le PLU,
- 83 lots + un îlot sur le secteur des Vignes de 8,58 ha, également zoné 1AUz dans le PLU, à l'exception d'une parcelle zonée Uba¹,

1 Uba : Zone d'extension urbaine à vocation d'habitat.

- 110 lots sur le secteur du Moulin de 6,67 ha, zoné 2AU (zone à urbaniser à long terme) dans le PLU.

La ZAC inclut un espace de stationnement, des cheminements doux, le maintien d'espaces verts et de zones humides.



Plan parcellaire du secteur du Moulin (extrait de la pièce 1 « plan général des travaux »)



2 Les principaux enjeux au titre de l'évaluation environnementale

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par la MRAe portent essentiellement sur :

- la gestion économe de l'espace,
- la préservation des milieux naturels terrestres et aquatiques,
- l'intégration urbaine et paysagère de la ZAC,
- la maîtrise des nuisances sonores,
- l'utilisation rationnelle de l'énergie.

3 Qualité de l'évaluation environnementale

Composition du dossier

La présente analyse traite du dossier d'enquête publique unique daté d'octobre 2021, comprenant une étude d'impact datée de janvier 2021, dans l'ensemble pédagogique et bien illustrée.

Les pièces transmises à la MRAe en application de l'article R.122-7 du code de l'environnement sont aisément identifiables, bien que le bordereau des pièces omette de lister certaines d'entre elles (pièce introductive de 31 pages et étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables de la zone, réalisée en application de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme).

Le dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques mériterait d'être joint au dossier pour mémoire, le récépissé ne permettant pas à lui seul de connaître sa teneur et de vérifier son entière cohérence avec le projet décrit dans l'étude d'impact.

L'étude d'impact se réfère ponctuellement à des éléments non liés au présent projet (exigences spécifiques aux installations classées pour la protection de l'environnement, mise en compatibilité du PLU, article L.121-11 du Code de l'urbanisme issu de la loi Littoral, projet de pôle environnemental).

La MRAe recommande de joindre pour mémoire le dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques au dossier d'enquête publique unique.

Périmètre du projet

L'estimation sommaire des dépenses liées à la ZAC inclut des postes qu'on ne retrouve pas dans la description du projet (« participation école », « participation au financement du giratoire RD13 ») et potentiellement contradictoires avec l'indication d'équipement scolaires et viaires suffisamment dimensionnés et adaptés à la réalisation du projet. Ainsi, le dossier ne justifie pas qu'il traite de l'ensemble du périmètre du projet et de ses impacts.

La MRAe recommande de clarifier le périmètre du projet en tenant compte de l'ensemble des composantes nécessaires à la réalisation de la ZAC.

Analyse de l'état initial de l'environnement

L'analyse de l'état initial de l'environnement est dans l'ensemble effectuée de façon claire et proportionnée aux enjeux, mais n'explique pas le choix de conserver des données relativement anciennes, concernant par exemple les masses d'eau et la qualité de l'air.

Le dossier rappelle que les inventaires réalisés dans le cadre des procédures antérieures à la ZAC avaient confirmé la présence de zones humides de plateau sur une partie de son emprise. L'étude d'impact inclut à juste titre une présentation des enjeux afférents, même si le récépissé de déclaration au titre de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques de 2018 permet déjà la destruction, non encore effective, d'une partie d'entre elles.

Explication des choix

La localisation du projet est argumentée par l'intérêt de sa position géographique (secteurs situés en continuité du centre-bourg). Le dossier fait état d'évolutions du périmètre initial et de la composition du projet intervenues au fil du temps pour tenir compte des enjeux identifiés (notamment les zones humides), mais omet de cartographier les variantes initiales pour mémoire.

Le dossier présente les avantages attendus de l'opération : diversification des logements, accueil de jeunes ménages, logements à prix abordables, résorption du déficit en logements sociaux, phasage par tranches successives, gestion économe de l'espace, organisation du bourg, des voies et circulations douces, affirmation des entrées de ville et composition d'une forme urbaine cohérente avec son environnement.

Le dossier indique que la ZAC vise à satisfaire les besoins en logements estimés dans le PLU mais justifie uniquement de la cohérence du périmètre de cette dernière avec le zonage du PLU. Le dossier ne fait pas de parallèle entre l'urbanisation totale de la ZAC envisagée sur 10 à 15 ans et les objectifs annuels de production de logements et de croissance de la population, définis par le PLU en vigueur à échéance 2032 à l'échelle globale de la commune. Le projet d'aménagement et de développement durable² du PLU en vigueur mentionne un objectif de progression démographique annuelle de 1,25 % pour une augmentation de la population de 150 habitants sur 12 ans, se traduisant par la construction de 12 logements par an, soit 140 logements, desserrement des ménages compris.

Le dossier est également confus concernant le statut et la vocation des zonages du PLU couvrant la ZAC. Il mentionne par exemple que l'ensemble des zones sont « ouvertes à l'urbanisation » et que la zone 2AU est « destinée à de l'urbanisation ferme », sans expliquer la signification de cet adjectif et alors que le PLU précise que celle-ci ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'au-delà des 12 ans de vie du PLU.

La MRAe recommande d'illustrer les variantes étudiées et finalement non retenues.

Incidences, mesures et suivi

L'étude d'impact a vocation à caractériser et quantifier les effets directs et indirects, temporaires et permanents du projet sur l'environnement, ainsi que les mesures d'évitement et de réduction, voire de compensations projetées en réponse aux effets dommageables identifiés et à présenter une estimation du coût des mesures correspondantes.

L'analyse des impacts et les mesures projetées sont présentées de façon claire. Cependant, le dossier n'est pas renseigné sur les dispositions à mettre en œuvre du fait de la localisation partielle du projet en zone humide (remblais en vue d'une mise hors d'eau et/ou autres mesures constructives particulières) alors que cela conditionne les volumes de terrassements nécessaires, non chiffrés dans

² Consultable sur le site internet de la commune.

le dossier qui se limite à faire état de la recherche d'un équilibre entre remblais et déblais pour réduire les coûts.

L'estimation du coût des mesures d'évitement, de réduction et de compensation requise par l'article R.122-5 du code de l'environnement est manquante, seul le coût du suivi des mesures compensatoires relatives aux zones humides étant chiffré.

La MRAe recommande d'expliquer les mesures rendues nécessaires par la localisation partielle du projet en zone humide et rappelle l'obligation de présenter l'estimation du coût des mesures d'évitement, de réduction et de compensation.

Cumuls d'impacts

L'article R.122-5 du code de l'environnement prévoit que l'étude d'impact décrit le cumul des incidences avec d'autres projets existants ou approuvés qui, lors du dépôt de l'étude d'impact ont fait l'objet d'une étude d'incidence environnementale au titre de l'article R. 181-14 et d'une enquête publique ou ont fait l'objet d'une évaluation environnementale et pour lesquels un avis de l'autorité environnementale a été rendu public. L'identification des projets connus ne devrait donc pas s'arrêter à l'année 2016 pour les dossiers loi sur l'eau et à 2020 pour les projets soumis à étude d'impact.

La MRAe recommande d'actualiser l'identification des projets connus et, le cas échéant, la description du cumul des incidences.

Méthodes

Les méthodes utilisées pour la réalisation de l'étude d'impact sont décrites au fil du document.

Résumé non technique

Le résumé est dans l'ensemble clair mais devra être complété sur les mêmes points que l'étude d'impact.

Les autres éléments appelant des observations de l'autorité environnementale sont intégrés à l'approche thématique développée au point 4 du présent avis.

4 Prise en compte de l'environnement

4.1 Mode d'urbanisation et gestion économe de l'espace

Le dossier indique que l'urbanisation de la ZAC se fera en 7 tranches successives (mais seulement 4 en pages 45 et 171) échelonnées sur 10 à 15 ans, avec des programmes de logements diversifiés et des formes urbaines variées (logements collectifs, maisons en bande et individuelles, dans un objectif de mixité sociale et générationnelle).

Or, le dossier comporte, en plus du schéma d'aménagement de la ZAC incluant un découpage par îlots, un plan parcellaire (dans la pièce 1 « plan général des travaux ») de type plan de permis d'aménager sur lequel les lots semblent - excepté un îlot de 1 651 m² à la vocation non précisée - intégralement destinés à de l'habitat individuel, en dépit des objectifs affichés. Les orientations d'aménagement et de programmation du PLU, auxquelles le dossier semble se référer par endroits, ne sont pas annexées à titre d'information, ce qui ne permet pas de comprendre dans quelle mesure elles encadrent et contraignent la mise en œuvre de la ZAC.

L'OAP du secteur des Vignes³ qui couvre aussi le secteur centre-bourg de la ZAC prévoit la réalisation sur 12 ans de 101 logements intégrant 12 logements sociaux, mais ne définit pas précisément la typologie et l'organisation attendues des futures constructions et logements.

Les principes énoncés dans le dossier de DUP devraient ainsi être formalisés plus clairement, par le biais par exemple d'un phasage précis échelonné dans le temps et cohérent avec le rythme annuel de croissance escompté dans le PLU, et d'une identification de la typologie et de l'organisation attendues des futures constructions et logements par secteurs.

La note introductive conclut à une parfaite cohérence du projet avec les orientations du SCoT du Pays de Retz en vigueur, au regard des objectifs de ce dernier en matière de production annuelle de 226 à 316 logements à l'échelle de la communauté de communes et de densité de 15 logements par hectare. Cependant, le dossier évoque sans le chiffrer un déficit de logements sociaux sur la commune et ne justifie pas du respect par l'opération des objectifs annuels de construction de logements sociaux, énoncés dans un tableau non commenté à l'échelle de l'intercommunalité. La densité de l'opération - non précisée - n'atteint, si on divise la surface de la ZAC par le nombre de logements annoncé, que 13,5 logements par hectare (contre 16 dans le dossier de 2012), ce qui est peu élevé au regard de l'importance stratégique de cette opération à l'échelle de la commune et de l'objectif affiché de limitation de l'étalement urbain. La MRAe rappelle en outre les objectifs de modération de la consommation d'espaces et d'artificialisation des sols tels que prescrits par la loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ces effets qui fixe une ambition claire de réduire de moitié sur les 10 prochaines années, au niveau national, le rythme de consommation d'espaces et l'absence d'artificialisation nette des sols à l'horizon 2050. La prise en compte d'une densité peu élevée s'inscrit difficilement dans cet objectif.

Le dossier n'est pas renseigné sur la nécessité ou non d'une étude de compensation agricole. Le dossier évoque une déprise agricole partielle sur l'emprise du projet, sans toutefois indiquer si celle-ci résulte de l'inclusion des parcelles concernées dans le périmètre de la ZAC et d'acquisitions déjà réalisées à l'amiable.

La MRAe recommande de clarifier le programme d'aménagement de la ZAC (rythme, répartition par typologie de logements, formes urbaines projetées, densité) et les mesures de compensation agricole éventuellement requises.

4.2 Eaux pluviales et usées

Les secteurs objet de la présente étude d'impact sont situés sur deux sous-bassins versants, celui du Tenu et celui du Falleron. Aucun cours d'eau permanent ne transite par la ZAC et la commune n'abrite pas de prise d'eau de surface ni forage destiné à l'alimentation en eau potable.

3 Consultable sur le site Geoportail de l'urbanisme.

Le dossier présente les mesures de préservation des milieux aquatiques, projetées en phase de travaux ainsi que les modalités futures de gestion des eaux pluviales liées à l'imperméabilisation supplémentaire de sols. Elles se traduiront par la création de noues, d'une chaussée réservoir et de 3 bassins de rétention, avec une limitation du débit de rejet à 3 l/s/ha et une protection pour une pluie de récurrence décennale.

L'étude d'impact argumente la capacité de la station d'épuration communale d'une capacité de 1 500 équivalents/habitants, mise en service en 2010, à traiter les effluents liés aux opérations projetées, en s'appuyant sur le fait que la collectivité a d'ores et déjà engagé un diagnostic des réseaux d'assainissement visant à résorber les eaux parasites. Il n'est toutefois joint ni estimation des coûts, ni calendrier des travaux à réaliser et l'analyse semble faire abstraction des autres raccordements éventuellement rendus possibles sur la période de réalisation de la ZAC. Par ailleurs, l'analyse figurant en page 45 le nombre de lots s'appuie sur le nombre de lots et non sur le nombre de logements, qui lui sera supérieur selon l'OAP du secteur des Vignes.

La MRAe recommande de chiffrer et de présenter le calendrier d'intervention sur les réseaux et de mieux justifier la capacité de la station d'épuration à traiter les effluents de la ZAC en rapport avec son calendrier de réalisation.

4.3 Milieux naturels

Zones humides

Les inventaires des zones humides, réalisés dans le cadre du SAGE du bassin versant de la Baie de Bourgneuf et du marais breton, de l'étude d'impact et du dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques, ont mis en évidence la présence de 2,55 ha de zones humides sur le secteur des Vignes.

L'étude indique qu'il s'agit de zones humides de plateau déconnectées de cours d'eau permanents. Le réseau hydrographique se compose dans l'emprise du projet de fossés et d'un cours d'eau temporaire en partie busé. La topographie et la nature du sol engendrent un écoulement lent et à faible infiltration.

Le niveau de fonctionnalité, actuellement peu élevé, des secteurs humides appelés à être impactés a été évalué en s'appuyant sur une méthode mise au point par le Forum des marais atlantiques.

La compatibilité du projet avec le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du bassin Loire-Bretagne 2015-2021 et le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) n'est pas développée, ce point ayant toutefois dû être traité dans le dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques.

Le plan d'aménagement a évolué à cette occasion. 72 % des surfaces humides sont préservées dans le projet. Les 7 100 m² détruits le seront pour des nécessités de désenclavement de la zone, sans lequel l'opération perdrait en cohérence.

Les mesures de compensation sont projetées dans le périmètre de la ZAC. Elles incluent l'évitement et l'amélioration des fonctions biologiques d'une parcelle de 1,91 ha par conversion des cultures actuelles en prairie et création de 3 mares, avec mise en place d'un bail agricole incluant une gestion adaptée, ainsi que la création de 3 autres mares au sein d'un autre secteur humide préservé au sud du secteur des Vignes, aux abords du cours d'eau temporaire recalibré qui fera l'objet d'une renaturation (débusage sur 25 ml, restauration du lit d'étiage sur 170 ml).

La séquence éviter-réduire-compenser apparaît mise en œuvre de façon cohérente, au regard de l'enjeu de confortement du bourg qui motive le projet et les modalités de suivi sur une période de 10 ans sont explicitées.

Faune, flore et habitats naturels

La ZAC est située en dehors des zonages d'inventaire et de protection des milieux naturels.

Les sites d'étude sont principalement occupés par des parcelles agricoles cultivées. Outre les zones humides, les enjeux résident essentiellement dans le maintien d'un maillage bocager favorable à l'accueil d'une faune relativement commune, mais en partie protégée (oiseaux, Grand Capricorne, Lézard des murailles...).

Les arbres à Grand Capricorne seront intégralement conservés, le reste du maillage bocager également, excepté au niveau des trouées nécessaires au passage des futures voies de circulation. Des plantations sont également projetées, mais peu détaillées.

Le dossier ne précise pas si ces structures végétales font l'objet d'une protection dans le PLU. La pérennité des mesures projetées dans le cadre de la ZAC repose aussi sur le règlement de cette dernière, évoqué mais non joint.

L'étude d'impact conclut, par ailleurs, à une absence d'impact significatif du projet sur les sites Natura 2000 les plus proches (zone spéciale de conservation FR5200653 et zone de protection spéciale FR5212009 « Marais Breton, Baie de Bourgneuf, Ile de Noirmoutier et Forêt de Monts »), situés à environ 5 kilomètres. Cette conclusion n'appelle pas d'observation de la MRAe.

La MRAe recommande de joindre au dossier le projet de règlement de la ZAC et de renforcer si besoin la protection des haies existantes ou nouvelles dans le PLU.

4.4 Risques naturels

Le dossier indique que la ZAC est située en dehors des zones inondables recensées dans les atlas de zones inondables du Tenu et du Falleron et des secteurs sensibles au risque de remontée de nappe, mais concernée par un aléa de sismicité modéré de niveau 3 sur 5 qui englobe une large moitié sud du département. L'absence de légende sur l'extrait de l'atlas de zones inondables du Falleron (p. 212 de l'étude d'impact) nuit toutefois à la compréhension, le secteur des Vignes semblant chevaucher partiellement la zone hachurée en marron.

4.5 Nuisances

Les abords immédiats de la ZAC accueillent essentiellement des habitations, des voies de circulation et une tôlerie industrielle (entreprise Stimy).

Les voies RD 13 et 73 ne sont pas classées comme voies bruyantes mais font l'objet de marges de recul inconstructibles de 35 m et 25 m par rapport à leurs axes respectifs dans le PLU. L'étude d'impact n'explique pas la situation du projet vis-à-vis de ces marges.

L'avis de l'autorité environnementale en date du 16 avril 2012 indiquait : « À l'ouest du secteur du Moulin et de l'autre côté de la RD 73, est présente une importante tôlerie industrielle composée de

deux bâtiments et située sous les vents dominants. Son activité produit un certain nombre de bruits de nature différente tels que ceux émis par divers équipements techniques (extracteurs d'air, compresseurs...) et par un trafic d'engins de manutention dans l'enceinte de l'entreprise. De surcroît, certaines portes de bâtiment sont orientées vers la future zone d'habitation et restent ouvertes pendant l'activité de l'entreprise. Cette situation abaisse considérablement l'isolement acoustique des bâtiments et aggrave donc les risques de nuisances sonores. (...) Au vu de la proximité du secteur du Moulin avec un site industriel, la partie de l'étude d'impact relative à la problématique bruit est incomplète et ne répond donc pas aux exigences de la réglementation en la matière. Étant donné les risques de dépassement des normes réglementaires, ce projet mériterait d'être accompagné d'une étude d'impact sonore complète et globale réalisée par un bureau spécialisé en acoustique. L'étude d'impact ne permet pas non plus d'appréhender les contraintes d'aménagement de la ZAC au regard de la présence de l'installation industrielle ».

Des mesures complémentaires de niveaux sonores ont été réalisées les 22 et 23 mai 2012. L'étude d'impact indique que la société Stimy respecte les limites de niveaux sonores imposées par l'arrêté préfectoral du 9 avril 2004 et que les niveaux sonores perçus en limite de la ZAC sont caractéristiques d'un milieu extérieur calme.

L'opportunité d'une protection anti-bruit (de type écran ou merlon) au droit des terrains concernés ou d'envisager un autre mode d'occupation que des habitations mériterait toutefois d'être interrogée dans l'étude d'impact.

La MRAe recommande de préciser la situation du projet vis-à-vis des marges de recul liées aux routes départementales et d'étudier des variantes d'aménagement avec l'examen de l'impact paysager d'une protection anti-bruit (de type écran ou merlon) notamment au droit des terrains situés en vis-à-vis de l'entreprise Stimy, voire même d'envisager un autre mode d'occupation que des habitations.

4.6 Paysage

Les secteurs à aménager sont relativement plats. L'analyse paysagère met en évidence des perceptions visuelles sur la ZAC depuis le réseau routier et les habitations alentour.

Le projet affiche l'ambition d'affirmer les entrées d'agglomération dans le respect du PLU et de composer une forme urbaine en accord avec les caractéristiques paysagères et environnementales propres à chacun des trois sites, en tirant parti des atouts de leur localisation et des composantes du milieu naturel, y compris pour soigner les franges urbaines visibles depuis les zones rurales alentour.

L'étude d'impact indique sans plus de détail que la silhouette d'un ancien moulin, situé en dehors du périmètre de la ZAC, au nord du secteur du Moulin (qui lui doit son nom), identifie fortement les lieux et que le secteur des Vignes présente des vues dégagées sur l'église et ses abords en surplomb de la coulée d'un ruisseau affluent. Toutefois, ces perceptions ne sont pas illustrées et la suite du dossier n'établit pas de lien clair entre le plan d'aménagement retenu et le maintien éventuel de cônes de vue sur ces éléments. L'étude d'impact mériterait ainsi d'être mieux renseignée, au-delà de l'indication générale selon laquelle « *le développement d'un paysage urbain de grande qualité est au cœur du travail de conception de l'architecte* ».

La MRAe recommande de mieux expliciter la façon dont le projet prend en compte le maintien des vues sur le patrimoine bâti et de mieux démontrer sa contribution harmonieuse au paysage urbain en devenir.

4.7 Utilisation rationnelle de l'énergie, effets sur le climat

L'étude d'impact met l'accent sur la création d'un maillage de continuités douces tirant parti des aménités paysagères et de la proximité du centre bourg. La ZAC semble toutefois demeurer largement dépendante de l'utilisation des véhicules automobiles individuels, en l'absence d'indication sur l'existence ou non d'un réseau de transports en commun à ses abords. Le porteur de projet n'exclut pas une « augmentation » future des transports collectifs en fonction des besoins qui pourraient naître, sans toutefois impulser de dynamique en ce sens, ni évaluer dans quelle mesure la configuration des lieux se prête à une amélioration de la desserte ou du cadencement, et dans quelle mesure le schéma d'aménagement de la ZAC pourrait y contribuer en réservant des espaces dédiés.

De même, si l'étude d'impact décrit les variations micro-climatiques potentiellement attendues à l'échelle de la ZAC et les mesures projetées pour les maîtriser, la perte de capacité de séquestration du carbone par la végétation et par les sols sur les secteurs qui seront urbanisés n'est pas prise en compte dans le cadre d'une analyse plus large des effets potentiels du projet sur le climat.

La ZAC est assujettie à l'obligation de réaliser une étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables de la zone, en application de l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme. Le VII. de l'article R.122-5 du Code de l'environnement prévoit que l'étude d'impact comprend les conclusions de cette étude et une description de la façon dont il en est tenu compte.

L'étude effectuée en 2021 figure au cas présent à la suite de l'étude d'impact. Celle-ci s'appuie sur les exigences de la RT 2020⁴. Elle chiffre l'augmentation de la consommation d'énergie liée aux bâtiments mais ne semble pas prendre en compte les besoins liés par exemple à l'éclairage des espaces publics. L'étude d'impact ne s'approprie pas les conclusions de cette étude et ne décrit pas la façon dont il en est tenu compte.

La MRAe recommande de compléter l'étude des impacts du projet en matière de dépenses énergétiques, d'émissions et de stockage de gaz équivalents CO₂ et de développement des énergies renouvelables.

5 Conclusion

L'étude d'impact de la ZAC et ses principes d'aménagement ont fait l'objet de modifications et de compléments, depuis la consultation de l'autorité environnementale intervenue en 2012.

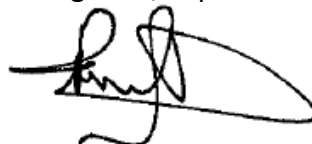
La justification du besoin en programme de logements ainsi que la démonstration des formes urbaines projetées et leur bonne intégration au paysage urbain méritent d'être davantage explicitées. Les mesures d'évitement, de réduction et de compensation liées aux milieux naturels terrestres et aquatiques apparaissent dans l'ensemble pertinentes.

4 RT 2020 ou RE2020 : réglementation environnementale des bâtiments neufs ayant pour priorité la diminution de l'impact sur le climat, l'amélioration de la performance énergétique et la baisse de consommation des bâtiments neufs, l'adaptation des logements aux conditions climatiques futures.

Toutefois, le dossier présente toujours des faiblesses en matière de définition des mesures de gestion économe de l'espace, de prise en compte des vues sur le patrimoine bâti, de maîtrise des nuisances sonores et d'utilisation rationnelle de l'énergie.

Nantes, le 4 mars 2022

Pour la MRAe des Pays-de-la-Loire
et par délégation, le président

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Daniel Fauvre', with a large, sweeping flourish at the end.

Daniel FAUVRE