



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

25 FEV. 2013

**AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE
sur l'étude d'impact du dossier de déclaration d'utilité publique
du projet d'aménagement de la ZAC multi-sites
sur la commune de SAINT-JULIEN-DE-CONCELLES (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 dossier de déclaration d'utilité publique du projet d'aménagement de la zone d'aménagement concerté (ZAC) multi-sites sur la commune de Saint-Julien-de-Concelles et sur la prise en compte de l'environnement dans le projet.

1 - Présentation du projet et de son contexte

La commune de Saint-Julien-de-Concelles, située à 15 km de Nantes, fait face à une demande croissante en terrains constructibles, dans un contexte de contraintes fortes sur les terrains disponibles. Les limites physiques du bourg sont en effet marquées par les zones inconstructibles (zones inondables, naturelles, AOC...).

La commune a donc décidé de créer une ZAC, répartie sur quatre sites d'une superficie totale de 23,4 ha, proposant un habitat diversifié qui fait actuellement défaut : logements sociaux, petits logements, logements groupés.

Ce projet d'aménagement de ZAC concerne 4 sites situés au sud-est et sud-ouest du bourg de Saint-Julien-de-Concelles : La Petite Courbe, La Meslerie, La Graholière et le Port Egaud. Le projet prévoit un programme d'habitat diversifié variant entre l'individuel et le collectif représentant environ 48.000 m² de SHON, soit environ 500 logements qui seront réalisés en plusieurs phases dont 60 % en collectif (de type R+1 et R+2). La densité sera d'environ 20 logements/hectare.

L'opération prévoit également deux réserves potentielles pour d'éventuels équipements publics d'une superficie totale d'environ 2.000 m² sur les secteurs de La Meslerie et de La Graholière. Leur vocation n'est pas définie à ce jour.

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

Les sites d'implantation de la ZAC multi-sites ne se situent pas dans des zones inventoriées ou protégées au titre du patrimoine naturel.

Le Port Egaud est caractérisé par une zone maraîchère (navets) ou en jachère, par un boisement et une zone humide et inondable au nord du site.

Les sites de La Graholière, La Petite Courbe et La Meslerie sont situées sur un plateau composé d'anciennes parcelles de maraîchage et de parcelles en exploitation (mâche, navet), d'anciennes vignes et de boisements.

Les sites de la ZAC présentent peu d'intérêts faunistiques et floristiques en raison de l'impact fort de l'activité maraîchère. Les fossés de drainage subissent un ensablement récurrent qui limite leur intérêt biologique.

Ces secteurs sont cependant concernés par la présence de zones humides (boisements et une prairie) : 0,92 ha sur Port Egaud, 1,62 ha sur les secteurs de La Petite Courbe et La Graholière et 0,74 ha sur La Meslerie soit 3,28 ha au total. Les intérêts écologiques et paysagers se concentrent également au niveau de boisements. Plusieurs espèces protégées sont présentes : avifaune et reptile (lézard vert).

Le secteur de Port Egaud est concerné par le plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) de la Loire-Amont qui rend inconstructible une partie du site et qui soumet à différentes contraintes les conditions de construction sur une autre partie du site.

Les sites de La Petite Courbe, La Meslerie et de La Graholière sont également concernés par le périmètre de protection de deux monuments historiques "La Gentillomière de la Meslerie" et de "La Chapelle de la Meslerie".

S'agissant d'un projet de ZAC, au-delà des enjeux de biodiversité et de paysages évoqués ci-dessus, il présente des enjeux en terme d'optimisation de l'urbanisation (économie de l'espace) et de fonctionnement des dessertes, ainsi que de qualité de vie pour les riverains (greffes urbaines).

3 - Qualité de l'étude d'impact

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

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.

L'état initial est globalement de bonne qualité (notamment l'inventaire des zones humides et de la faune et de la flore) et permet de bien identifier les enjeux environnementaux des sites et de leurs abords.

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

L'étude d'impact présente, par thématiques, les effets temporaires et permanents du projet sur l'environnement, ainsi que les mesures réductrices ou compensatoires sur chacune de ces thématiques.

L'étude d'impact comprend une évaluation des incidences de la ZAC sur les sites Natura 2000 des marais de Goulaine et de la vallée de la Loire et conclut à juste titre en l'absence d'incidences.

L'étude d'impact précise que la commune étudie un projet urbain relatif au cœur de bourg, en complémentarité avec la ZAC multi-sites, qui prévoit sur 10 ans 10.000 m² de SHON dédiés à l'habitat, 2.300 m² de surface commerciale et des équipements publics.

L'étude d'impact n'évalue cependant pas de façon globale les effets de ces deux projets communaux afin de vérifier si la capacité des équipements communaux sera suffisante.

Le type d'équipements publics faisant l'objet de réserves foncières n'étant pas défini, le dossier n'apporte pas d'évaluation des nuisances et des impacts potentiels de ces équipements notamment sur le stationnement et la circulation qu'ils pourraient induire.

3.3 - Justification du projet

L'étude d'impact doit présenter les raisons pour lesquelles, notamment du point de vue des préoccupations d'environnement, parmi les partis envisagés qui font l'objet d'une description, le projet présenté a été retenu.

Le choix des implantations de cette ZAC multi-sites est motivé par une situation en continuité de l'urbanisation existante (en lisière de bourg), la présence d'intérêts écologiques modérés et une qualité paysagère pour les futurs habitants. La commune est par ailleurs desservie par la ligne 30 du réseau départemental LILA.

En ce qui concerne la compatibilité de la ZAC avec le SCoT du Vignoble Nantais, ce document prévoit un objectif de 467 logements jusqu'en 2017 sur la commune de Saint-Julien-de-Concelles. La ZAC, quant à elle, a vocation à recevoir la construction d'environ 500 logements. La capacité de ces zones à urbaniser paraît donc élevée au regard des objectifs fixés par le SCOT.

Ainsi, il conviendra que le dossier justifie d'avantage le besoin de réalisation de ces logements. L'ouverture à l'urbanisation de la ZAC doit être envisagée avec un phasage précis compatible avec les objectifs du SCOT du Vignoble Nantais et les capacités d'urbanisation restante de la commune.

De plus, ce projet est mené en parallèle d'études sur le renouvellement urbain du centre bourg. Il s'agit également d'une donnée importante à prendre en compte pour évaluer le nombre global de logements qui seront créés dans les prochaines années en intégrant le potentiel de dents creuses et de déterminer le phasage de réalisation des opérations.

En outre, certains éléments, tels que le respect de l'enveloppe du bourg et la situation en zone inondable du site de Port Egaud, plaident pour un phasage privilégiant en priorité l'urbanisation de la Petite-Courbe, de La Meslerie et de La Graholière. L'urbanisation du site de Port Egaud ne devrait être envisagée qu'à plus long terme. En effet, même si le projet intègre des dispositions constructives spécifiques, l'installation de nouvelle population en zone inondable ne peut se justifier qu'en l'absence de solution alternative et d'une réelle justification des besoins.

3.4 - Résumé non technique

Le résumé non technique de l'étude d'impact permet de comprendre le projet ainsi que les impacts et mesures qui lui sont associées.

3.5- Analyse des méthodes

L'étude d'impact précise de façon satisfaisante les méthodes utilisées pour analyser les effets du projet sur l'environnement.

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

4.1- Impacts sur les milieux naturels

L'étude d'impact présente de façon satisfaisante les impacts sur les milieux naturels.

Au regard du diagnostic initial, l'étude d'impact précise que plusieurs secteurs présentant des intérêts écologiques seront préservés (principalement des boisements).

Le projet entraîne la destruction de 1,36 ha de zones humides (une prairie et des boisements). Le projet prévoit en mesures compensatoires la restauration de zones humides pour une surface totale de 2,76 ha (restauration de boisements humides, retrait de remblais, restauration écologique de zones humides dégradées). Ces mesures seront complétées par la mise en place d'un plan de gestion ainsi qu'un suivi écologique sur 3 ans des parcelles qui seront restaurées.

Enfin, les fourrés et îlots de végétation associés aux noues et la connexion de ce réseau au boisement de la petite courbe permettent de créer un corridor vert favorable à la petite faune. Des talus de sols nus ou de végétation rase avec une orientation sud seront installés sur des zones de lisières pour le lézard vert.

4.2- Impacts hydrauliques et sur le risque d'inondation

Le secteur de Port Egaud est identifié comme inondable par le plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) de la Loire Amont. L'altimétrie du site est en effet comprise entre 5,50 m et 8,50 m NGF/IGN69 alors que la crue de référence atteint 8,70 m au droit du site. Il présente ainsi deux types de zonage :

- la partie nord-est appartient au secteur CEC 1 : zone d'expansion des crues présentant un aléa fort dans des sites à enjeux ou un aléa moyen ou faible quels que soient les enjeux ;
- la partie sud-ouest appartient au secteur ZU 2 : zone urbaine présentant un aléa moyen.

Le projet intègre les contraintes d'aménagement de la zone de Port Egaud induites par la présence du plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) de la Loire-Amont : aucune urbanisation n'est prévue sur les terrains servant de champ d'expansion des crues (secteur CEC 1) et une côte minimale de 7,70 m NGF/IGN 69 est prévue pour les pièces habitables de logements collectifs sur le reste du secteur.

Toutefois, en l'absence d'une démonstration claire d'un besoin impérieux d'accueillir de nouvelles populations sur cette zone, il ne semble pas souhaitable d'exposer de nouvelles populations à ce risque.

Concernant la gestion des eaux pluviales sur ce secteur, le projet prévoit la réalisation d'un bassin de rétention.

4.3- Impacts sur la qualité des eaux

Les noues et systèmes de rétention parcourront l'ensemble du site. Les talus seront doux, engazonnés et plantés d'espèces utiles pour la phytoremédiation.

Par ailleurs, concernant le volet eaux usées du projet, les flux de pollution liés à la ZAC sont estimés à 1300 équivalent-habitant (EH).

La station d'épuration est dimensionnée pour 6000 EH pour une population raccordée de 3580 EH en 2009. Le rapport annuel 2010 du délégataire de la station d'épuration met toutefois en évidence un apport d'eaux parasites très important, pouvant atteindre près du tiers de la capacité nominale de l'ouvrage.

Afin de limiter ces apports, un programme de travaux est prévu sur le réseau d'eaux usées. Il est impératif que la collectivité s'engage sur la résolution de ces dysfonctionnements avant d'envisager l'accueil de nouvelles populations.

4.3- Impacts sur le patrimoine culturel

Le projet de ZAC multi-sites recoupe le périmètre de protection de deux monuments historiques. Afin de préserver l'allée le long du château de La Meslerie, l'Architecte des Bâtiments de France demande de modifier l'accès à la ZAC. Ce cheminement doux, bordé par un fossé le séparant de la ZAC, doit en effet rester en l'état. Des plantations d'alignement pourraient également être envisagées.

5. Conclusion

Avis sur les informations fournies

L'étude d'impact livre globalement au public les informations nécessaires à l'appréciation du projet.

Il manque cependant une évaluation globale des impacts de ce projet et du projet urbain relatif au cœur de bourg afin de vérifier si la capacité des équipements communaux sera suffisante.

Avis sur la prise en compte de l'environnement

Le projet prend en compte, en partie, les enjeux environnementaux du site en proposant des mesures afin de limiter les impacts pressentis. Il implique, cependant, la suppression de zones humides qui seront compensées.

Une modification de l'accès à la ZAC devra également être prévue afin de maintenir l'allée du château de La Meslerie qui est un monument historique.

Par ailleurs, l'étude d'impact devrait justifier d'avantage le besoin de réaliser cet aménagement sur environ 23 ha qui s'ajoute à un projet situé au cœur du bourg.

Enfin, la situation en zone inondable du site de Port Egaud plaide pour un phasage privilégiant, en priorité, l'urbanisation des autres secteurs.

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


Sandrine GODFROID

