



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 **27 MARS 2014**

**AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE
sur l'étude d'impact
de la ZAC du Prieuré
sur la commune de SAINT-GEREON (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 de la zone d'aménagement concerté (ZAC) du Prieuré sur la commune de Saint-Géréon et sur la prise en compte de l'environnement dans le projet.

1 - Présentation du projet et de son contexte

Ce dossier de ZAC a été déposé par la commune de Saint-Géréon, située en continuité de la commune d'Ancenis et constituant avec cette dernière un pôle économique et urbain. Son aménagement a été confié à la société d'équipement de la Loire-Atlantique (SELA) sous forme d'une concession d'aménagement. La ZAC du Prieuré a été créée par délibération du conseil municipal en date du 28 juin 2005.

La commune souhaite réaménager des espaces situés à proximité immédiate du centre bourg et en entrée de celui-ci, le long du boulevard de l'Atlantique (RD 723). La ZAC est constituée de deux îlots, situés de part et d'autre de la rue du Mortier, pour une superficie totale de 4,6 ha. Le programme prévisionnel prévoit une fourchette large de logements comprise entre 65 et 90 logements sous forme de maisons individuelles, petits collectifs et logements groupés soit l'accueil de 160 à 225 habitants supplémentaires.

L'opération comporte également la réservation d'une centaine de m² destinées à du commerce de proximité ou des services (réalisation en rez-de-chaussée des collectifs sur l'îlot sud).

Ce projet a pour objectif de redynamiser le centre bourg de Saint Géréon et de répondre à la demande de logements en direction des jeunes et des personnes âgées.

La ZAC se situe en zonage 1AUb (urbanisation à court terme) du plan local d'urbanisme (PLU) qui fait l'objet actuellement d'une procédure de modification spécifique pour cette ZAC. La zone 1AUb est destinée à un habitat de densité variable conformément aux orientations d'aménagement, accompagnée de services, commerces et équipements.

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

L'emprise retenue pour le projet de ZAC ne se situe pas dans des zones inventoriées ou protégées au titre du patrimoine naturel ou paysager. Il est cependant situé à 500 m du site Natura 2000 de la vallée de la Loire.

Le contexte est périurbain et enclavé entre le boulevard de l'Atlantique et des zones habitées. Les terrains de la ZAC sont constitués de friches, de prairies et de jardins. Le cloisonnement du secteur et la proximité de la RD 723 limitent fortement les fonctionnalités écologiques de la ZAC.

L'intérêt écologique du site est ainsi ciblé sur la présence de haies, d'une mare au centre du projet, d'un fossé et de prairies humides à l'est. Plusieurs espèces protégées animales ont été repérées sur l'îlot nord (batraciens -Triton palmé -, reptiles - Lézard des murailles-, chauves-souris et insectes -Grand capricorne-).

Les expertises pédologiques (sondages du sol) ont permis de délimiter une zone humide d'une superficie de 1,8 ha environ sur l'îlot nord de la ZAC. Une analyse des fonctionnalités de cette zone a été menée et conclut à un faible intérêt de celle-ci, tant en terme hydraulique qu'écologique.

Le site offre par ailleurs des vues sur l'église de Saint-Géréon, enserrée par du bâti ancien.

Les autres enjeux sont ceux relatifs à la gestion des eaux, à la qualité du cadre de vie (nuisances sonores et trafic, augmentation de la population) et à son intégration urbaine et paysagère.

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 proportionné et permet d'identifier les enjeux environnementaux principaux des sites et de leurs abords. Les inventaires relatifs au milieu naturel couvrent quasiment une année complète.

L'étude a ainsi permis d'identifier les milieux présentant des intérêts paysagers et/ou écologiques. L'inventaire des zones humides est basé sur l'inventaire réalisé au niveau de l'ensemble de la commune par la communauté de communes du pays d'Ancenis (COMPA) complété par des sondages pédologiques.

L'étude d'impact présente également une bonne synthèse des enjeux environnementaux.

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 des thématiques analysées (préservation des milieux naturels d'intérêt, gestion des eaux usées et pluviales, plantations...).

L'étude d'impact comprend une évaluation des incidences de la ZAC sur le site Natura 2000 de la vallée de la Loire et conclut à juste titre en l'absence d'incidences, notamment du fait des mesures prises pour la gestion des eaux pluviales.

L'étude d'impact ne comporte pas de conclusion formelle sur l'absence - ou non - d'impacts potentiels sur des espèces faunistiques protégées.

Elle contient une bonne présentation des effets cumulés potentiels de ce projet de ZAC avec les autres projets connus par la collectivité, même s'ils n'ont pas encore fait formellement l'objet d'une étude d'impact (aménagement de la voirie sur la zone commerciale « Espace 23 », réaménagement de la voirie publique rue des Vignes et projet de lotissement « La Rougeaudière »).

L'étude d'impact comporte une présentation satisfaisante des principales modalités de suivi des mesures et du suivi de leurs effets sur l'environnement (principalement un suivi écologique).

3.3 - Justification du projet

L'étude d'impact doit présenter une esquisse des principales solutions de substitution examinées par le pétitionnaire ou le maître d'ouvrage, et les raisons pour lesquelles, notamment eu égard aux effets sur l'environnement ou la santé humaine, le projet présenté a été retenu.

L'étude d'impact précise les raisons motivant le choix de ce site :

- un développement de l'urbanisation dans la continuité de l'existant (à proximité, voir en centre bourg pour l'îlot sud) ;
- l'aménagement d'un site en déprise agricole ;
- un bon niveau de desserte ;
- un niveau d'équipement très satisfaisant et une accessibilité à la zone et aux commerces et équipements de proximité aisée ;
- une sensibilité écologique modérée.

Par rapport au plan d'aménagement de la ZAC prévu dans le dossier de création de 2005, les zones prévues pour de l'urbanisation ont été adaptées pour permettre la préservation de la moitié de la surface de la zone humide de l'îlot sud et de la haie bocagère abritant des insectes protégés.

Le nouveau dossier ne présente cependant pas différents scénarios d'aménagement de la ZAC.

Le territoire de la commune de Saint Géréon est inclus dans le périmètre du schéma de cohérence territoriale (SCoT) du pays d'Ancenis et du plan local de l'habitat (PLH) approuvés lors de la séance du conseil communautaire du 28 février 2014.

Le document d'urbanisme en vigueur actuellement sur la commune de Saint-Géréon est le plan local d'urbanisme (PLU) approuvé en date du 18 décembre 2007, modifié deux fois. Le PLU actuel a intégré un contenu réglementaire spécifique pour le programme de cette ZAC qui n'a pas pris en compte les objectifs de densité imposé par le SCOT, compte tenu de l'antériorité du PLU.

La densité pour ce projet de ZAC mentionnée dans l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU de Saint-Géréon est de 18 logements/ha, hors zone humide valorisée en secteur nord.

En ce qui concerne cette commune, la densité minimale imposée dans le SCoT pour les opérations nouvelles d'habitat est de 25 logements à l'hectare. Les modalités de calcul de cette densité se situe à l'échelle de l'îlot : « la méthode inclut les voiries de desserte interne des opérations nouvelles, les espaces publics et les équipements strictement nécessaires au fonctionnement de l'opération. En revanche, cette méthode exclut les espaces naturels sensibles présentant un caractère patrimonial et environnemental (zones humides, boisements significatifs) ainsi que les infrastructures et équipements répondant aux besoins d'une zone plus large que l'opération ».

La commune qui a engagé une modification du PLU pour réviser les dispositions réglementaires devra prendre en compte cette prescription.

Au delà de cette modification de PLU, la commune devra conformément à l'article R 311-7 du code de l'urbanisme constituer un dossier de réalisation dont une des pièces est le programme global de constructions à réaliser dans la zone.

3.4 - Résumé non technique

Le résumé non technique est clair et bien détaillé.

3.5- Analyse des méthodes

L'étude d'impact précise de façon détaillée les méthodes utilisées pour analyser les effets du projet sur l'environnement. Le nom et les compétences des auteurs de l'étude sont précisés.

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

L'étude d'impact présente de façon satisfaisante les impacts sur les milieux naturels. Elle précise qu'elle a appliqué la doctrine éviter – réduire – compenser en modifiant notamment le plan d'aménagement de la ZAC prévu dans le dossier de création de 2005.

Le projet initial prévoyait une urbanisation qui ne prenait pas en compte les zones humides pouvant exister sur le site.

Le projet modifié permet de préserver la mare centrale et la haie bocagère abritant des arbres à Grand capricorne, espèce d'insectes protégés. La moitié de la zone humide située sur l'îlot nord est préservée de tout aménagement. Le projet prévoit d'améliorer ses fonctionnalités par l'aménagement d'un réseau de mares et par un ensemencement de type prairie naturelle.

L'autre moitié de la zone humide sera aménagée et impliquera la destruction de 9 000 m² de zones humides. Des mesures compensatoires sont prévues dont l'amélioration des fonctionnalités d'une autre zone humide située dans le même bassin versant, sur une parcelle riveraine du ruisseau de l'Omblepied d'une surface de 7 100 m². La commune de Saint-Géréon a prévu d'acquérir cette parcelle située sur la commune voisine de Oudon.

Le dossier relatif à l'application de la loi sur l'eau la nature et le suivi de la mise en œuvre des mesures compensatoires devra mieux expliciter la notion de compensation à fonctions équivalentes.

Le projet prévoit des mesures de suivi relatives à cette deuxième zone humide : inventaire faune/flore annuel, contrôle sur 5 ans du fonctionnement hydrologique et écologique.

Le projet prévoit également la réalisation des travaux de terrassement en saison hivernale et des éléments de protection des arbres présentant des intérêts écologiques et/ou paysagers.

La gestion des eaux pluviales pour la partie sud de l'îlot nord sera assurée par un bassin tampon à ciel ouvert, disposant d'un débit de fuite de 3l/s/ha dirigé vers un réseau situé rue du Mortier. Pour les lots situés au nord de l'îlot, les eaux pluviales seront récupérées dans une noue à créer en bordure du boulevard de l'Atlantique, puis redirigées par écrêtement vers une deuxième noue à créer également avant de rejoindre la zone humide à l'Ouest.

La gestion des eaux pluviales pour l'îlot sud sera assurée par la création d'un bassin tampon enterré, avec une régulation en sortie de 3l/s/ha.

La ZAC se situe très au-delà du périmètre du plan de prévention des risques inondations (PPRI) de la Loire Amont mais à l'amont immédiat de la zone inondable de la Loire.

Les ouvrages de gestion des eaux pluviales devront alors être dimensionnés pour écrêter une pluie de fréquence centennale (article 12 du règlement du schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) de l'estuaire de la Loire).

A environ 1 km, se situe le lac Bleu qui constitue une réserve de sécurité pour l'alimentation en eau potable de la région d'Ancenis, en cas de pollution de la Loire. Ce point n'est pas évoqué dans l'étude d'impact. Il semble cependant ne pas y avoir de liaison hydraulique entre les deux. Le dossier gagnerait à traiter explicitement ce sujet.

Par ailleurs, des plantations sont prévues afin de former un espace tampon entre les futures constructions et les habitations existantes ainsi que le boulevard de l'Atlantique.

L'étude d'impact ne précise pas suffisamment les mesures qui seront prises pour préserver les cônes de vues vers l'église de Saint-Géréon.

Le réseau des transports collectifs et les circulations douces sont faiblement développés sur ce secteur de la commune de Saint-Géréon. L'étude aurait gagné à expliciter les évolutions éventuellement envisagées en la matière pour faire face à l'apport de population généré par le projet de ZAC et limiter le recours systématique à la voiture pour les déplacements.

5 – Conclusion

Avis sur les informations fournies

L'étude d'impact est globalement de bonne qualité et proportionnée aux enjeux identifiés pour le site. Il manque cependant une conclusion formelle sur l'absence - ou non - d'impacts potentiels sur des espèces faunistiques protégées.

Avis sur la prise en compte de l'environnement

Le projet prend globalement en compte les principaux enjeux environnementaux du site en proposant des mesures afin d'éviter et/ou de limiter les impacts pressentis. Le projet de ZAC a ainsi évolué positivement, par rapport à celui du dossier de création de 2005, en permettant de mieux préserver l'environnement.

Afin d'assurer une conformité avec le SCoT et le PLH du pays d'Ancenis, la commune de Saint Géréon devra augmenter la densité prévue pour cette opération pour atteindre 25 logements/ha.

Par ailleurs, des mesures supplémentaires devront être apportées afin de mieux prendre en compte les risques inondations, la gestion des eaux pluviales et la préservation des cônes de vues vers l'église de Saint-Géréon. Des précisions devront également être apportées concernant les mesures compensatoires relatives aux zones humides et leur suivi.

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


Sandrine GODFROID

