



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

**19 DEC. 2011**

**AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE  
sur le dossier préalable à la déclaration d'utilité publique  
du projet d'aménagement du secteur des Bourderies  
sur la commune de REZE (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 préalable à la déclaration d'utilité publique du projet d'aménagement du secteur des Bourderies sur la commune de Rezé, et sur la prise en compte de l'environnement dans le projet.

**1 - Présentation du projet et de son contexte**

La commune de Rezé souhaite aménager le secteur des "Bourderies", d'une emprise de 6 ha, situé à proximité de la Maison radieuse et de la mairie.

Le projet vise à diversifier le parc de logements. Le programme comporte la réalisation d'un institut de formation pour les étudiants en travail social et de 350 logements de type collectif sur un à quatre étages (dont 20 % de logements sociaux et 50 % d'accession libre). Une nouvelle voirie est/ouest permettra le passage d'un transport en commun de type bus.

L'opération comporte également la création d'une trame verte reliant le parc des Mahaudières à la Maison radieuse et la réalisation de liaisons douces.

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

Les emprises retenues pour ce projet d'aménagement ne concernent directement aucune zone d'inventaire ou de protection de l'environnement. Le site est principalement constitué de prairies enherbées et d'un petit bois. Le site a été exploité en tenue maraîchère.

Un diagnostic de pollution des sols a montré la présence de matériaux contenant des métaux et métalloïdes à des teneurs significatives dans les parties sud et est.

Le site présente des enjeux forts, en raison de la qualité paysagère et environnementale du site, liée notamment à la présence de haies bocagères, d'un petit bois et de trois zones humides caractérisées par la présence d'une espèce floristique hygrophile, l'Orchis à fleurs lâches (*Orchis laxiflora*), qui n'est pas une espèce protégée en Pays-de-la-Loire mais qui est une espèce prioritaire justifiant de bénéficier de mesures de conservation.

Les principaux intérêts faunistiques concernent plusieurs espèces d'oiseaux et le hérisson, qui est une espèce protégée.

Par ailleurs, s'agissant d'un projet urbain à proximité de la Maison radieuse, il présente des enjeux en terme d'architecture, de fonctionnement à terme et de greffe sur les quartiers existants (qualité de vie pour les futurs habitants, gestion des nuisances potentielles, desserte, accessibilité...).

### **3 - Qualité de l'étude d'impact**

L'étude est globalement satisfaisante. Les observations suivantes peuvent toutefois être formulées sur les différentes parties qui la composent.

#### **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'étude d'impact présente les enjeux environnementaux de façon satisfaisante avec notamment une analyse des sols, un inventaire des zones humides et une description de l'occupation du sol.

Des compléments d'information seraient cependant nécessaires concernant le milieu naturel (qualification des zones humides, des haies et du boisement) et la qualité du cadre de vie (comptages du trafic routier).

La cartographie relative aux inventaires et protections réglementaires liés au milieu naturel est incomplète : seules les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologiques Faunistiques et Floristiques (ZNIEFF) sont représentées.

#### **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, notamment par la prise en compte des impacts sur la santé (qualité du sol), pour les riverains, la qualité de l'eau, le boisement ainsi que les mesures réductrices ou compensatoires sur chacune de ces thématiques (recommandations relatives à la gestion des matériaux (qualité des sols), ouvrages de régulation des eaux pluviales, maintien du boisement, création d'une "zone 30" et de chicanes pour limiter les nuisances sonores).

L'évaluation des impacts du projet sur le climat, prescrite par l'article R.122-3 du code de l'environnement, est succincte.

Au vu des enjeux architecturaux (proximité de la Maison radieuse), le projet ne détaille pas suffisamment les mesures d'insertion du projet dans ce secteur de cœur de ville.

### **3.3- Justification du projet**

Le secteur des Bourderies possède des enjeux paysagers et écologiques, bien que situé en cœur de ville, à proximité de la mairie.

Quatre scénarios d'aménagement ont été étudiés pour ce projet. Le scénario retenu est celui qui permet la réalisation d'un plus grand nombre de logements (350) tout en préservant le boisement à l'est du site et une petite partie des zones humides présentes sur le site.

On peut ainsi regretter l'insuffisance de l'argumentation du choix retenu au regard des enjeux environnementaux et notamment de la prise en compte des zones humides.

### **3.4- Résumé non technique**

L'objectif de cette partie est de permettre une bonne appréhension du projet, des enjeux et de leur prise en compte. Dans le cas présent, le résumé non technique est très succinct et aurait mérité d'être complété par des illustrations et/ou des plans.

### **3.5- Analyse des méthodes**

L'étude d'impact précise de façon laconique les méthodes utilisées pour analyser les effets du projet sur l'environnement. De plus, elle ne précise ni le nom des auteurs de l'étude, ni leurs compétences ; seul le bureau d'études est cité.

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

### **4.1- Impacts sur les milieux naturels**

Le projet prévoit la préservation d'une partie des zones humides présentes sur le site. La prairie à Orchis laxiflora est préservée sur une superficie de 800 m<sup>2</sup> d'un seul tenant et sera protégée pendant les travaux, notamment par la mise en place d'une clôture. Une collecte de graines de cette plante est effectuée sur la zone destinée à être remblayée, en vue d'étendre l'implantation de cette plante sur le périmètre du projet.

Une ou deux mares sont également aménagées à proximité du boisement pour créer des habitats favorables aux batraciens.

Le projet implique la destruction de 2 750 m<sup>2</sup> de zones humides (sur 3 400 m<sup>2</sup> initialement). On peut ainsi déplorer le manque de mesures permettant de limiter au mieux la destruction de zones humides.

Les zones humides détruites seront compensées par une surface de 5 000 m<sup>2</sup> réparties sur deux secteurs extérieurs au site des Bourderies :

- le parc du Port au Blé à 800 m à l'est pour une surface de 1 850 m<sup>2</sup> (restauration de la ripisylve d'un ruisseau et d'une mare) ;

- les prairies de la Jaguère au nord-ouest pour une surface de 3 150 m<sup>2</sup> (restauration de prairies humides).

Le projet prévoit la préservation de haies et, en grande partie, du bois situé à l'est du site et la réalisation des travaux relatifs aux arbres en dehors de la période de nidification des oiseaux, afin de ne pas détruire les nichées. Ces mesures permettent de prendre en compte la présence des espèces faunistiques protégées (oiseaux et hérisson).

#### **4.2- Impacts sur la qualité des eaux**

Le projet prévoit des ouvrages de régulation des eaux pluviales. Le dimensionnement de ces ouvrages est effectué sur la base d'une pluie d'occurrence décennale et d'un coefficient d'imperméabilisation maximal des îlots de 60%. Pour chacune des phases, les systèmes de rétention sont mis en place préalablement aux travaux de terrassement.

Les ouvrages hydrauliques seront maintenus en bon état de fonctionnement. Les eaux usées seront traitées par la station d'épuration de la Petite Californie.

#### **4.3- Impacts sur la qualité des sols**

L'étude d'impact comporte une évaluation des risques sanitaires qui fait apparaître que, dans le cas des adultes, l'état de la zone est compatible avec les usages envisagés (habitat collectif avec espaces-verts). Par contre, les calculs de risques concernant les enfants sont situés dans la zone d'incertitude.

Les recommandations formulées par le bureau d'études BURGEAP devront donc être mises en œuvre.

Des mesures complémentaires seraient cependant nécessaires :

- la mise en place d'une couverture multicouche terreuse d'une perméabilité supérieure à 10<sup>-6</sup>m/s sur l'ensemble des surfaces non revêtues. Cette couverture terreuse jouant le rôle de séparation physique entre le sol pollué et les futurs habitants, son épaisseur minimale devra être établie de manière à rendre l'état de la zone compatible aux usages projetés pour les adultes comme pour les enfants,

- l'instauration d'une surveillance environnementale sur une période quadriennale serait également nécessaire afin de vérifier la maîtrise de la source de pollution et l'évolution favorable des impacts,

- un recouvrement visant à confiner la pollution devra être entretenu afin d'assurer sa pérennité.

#### **4.4- Impacts sur la qualité du cadre de vie**

Au vu des impacts qui seront générés par ce projet (création de 350 logements), la question de l'évolution du trafic et des nuisances qu'elle pourrait générer sur la qualité du cadre de vie n'est pas traitée de manière suffisamment détaillée pour garantir une bonne maîtrise de ces enjeux.

## 5 – Conclusion

### Avis sur les informations fournies

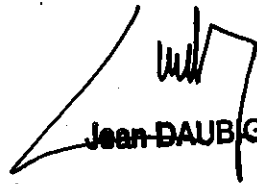
L'étude d'impact est globalement satisfaisante. La description du milieu naturel (zones humides, haies, boisements), les impacts sur la qualité du cadre de vie (trafic), les mesures d'insertion paysagère et architecturale ne font cependant pas l'objet d'une présentation suffisante.

### Avis sur la prise en compte de l'environnement

Ce projet s'inscrit dans un contexte urbain (centre-ville) sur un site possédant des qualités paysagères, architecturales et environnementales, liées à la présence de la Maison radieuse, d'un boisement et de zones humides.

Le projet s'attache à prendre en compte les haies et les boisements. On peut quand même déplorer la faiblesse des mesures de réduction d'impacts sur les zones humides de ce secteur. Elles seront cependant compensées notamment par des mesures de restauration de secteurs dégradés situés à proximité de ce site.

Le préfet



Jean DAUBIGNY

