



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 06 FEV. 2015

**AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE**  
**sur le dossier de modification de la ZAC des Quatre Moulins**  
**sur le territoire de la commune de MAULEVRIER**  
**Département du Maine-et-Loire**

Selon l'article R.122-13 du code de l'environnement, l'autorité administrative de l'État compétente en matière d'environnement, donne son avis sur le dossier d'étude d'impact dans les deux mois suivant sa réception. Selon l'article R.122-1-1 du code de l'environnement, l'autorité administrative compétente pour le projet est le préfet de région.

Cet avis porte sur la qualité du dossier, en particulier l'étude d'impact et sur la prise en compte de l'environnement dans le projet.

Cet avis de l'autorité environnementale (AE) est adressé au maître d'ouvrage, il est joint au dossier soumis à enquête publique (le cas échéant) et porté à la connaissance du public, notamment par sa publication sur internet.

Il vise en particulier à éclairer le public sur la manière dont le pétitionnaire a pris en compte les enjeux environnementaux.

### **1 - Présentation du projet**

Le site du projet est localisé au Nord-Ouest de Maulévrier, à environ 300 mètres du centre-bourg. Le périmètre de l'opération couvre une surface d'environ 20 ha. Cette opération a pour objectif de répondre à la demande de logements tout en préservant le commerce de centre-bourg. Le projet concerne la construction de 260 logements, dont 50 à 60 logements lors de la première phase à l'horizon 2017. Sont ainsi prévus des logements individuels groupés et libres, des logements intermédiaires et des îlots mixtes.

Le principe d'aménagement du secteur des Quatre Moulins est guidé par la trame viaire existante. Le quartier est également construit autour du supermarché existant.

Le projet s'inscrit ainsi à l'interface entre le centre-ville, la plaine de jeux, le pôle d'équipement, les axes routiers nord et ouest et la zone industrielle.

## **2 - Les principaux enjeux identifiés par l'autorité environnementale**

Les principaux enjeux relèvent davantage de la santé des populations que de la faible sensibilité environnementale du site.

Ainsi, la protection de la ressource en eau et de la santé humaine vis-à-vis des nuisances sonores ou encore de la prise en compte du risque d'émission de radon constituent des points de vigilance particuliers.

## **3 - Qualité du dossier**

### **3.1 - État initial**

L'état initial présente des synthèses thématiques qui facilitent la compréhension du dossier. En outre, un tableau de synthèse globale des sensibilités environnementales clôt de manière pertinente l'état initial, sans proposer toutefois de hiérarchisation ni rendre compte de l'interaction des enjeux.

Aucun périmètre de protection ou d'inventaire des intérêts biologiques n'est recensé sur le périmètre d'étude. Le site du projet n'interfère pas avec les périmètres Natura 2000. Le site d'étude se caractérise par des milieux naturels banals et des espèces végétales communes à très communes. Les alignements et arbres isolés, ainsi que les haies présentent des potentialités de reproduction d'espèces d'oiseaux, de caléoptères xylophages protégés et des zones de refuge pour la faune de manière générale.

Une zone humide d'une surface de 8 240 m<sup>2</sup> a été identifiée, elle jouxte le périmètre du projet, en pied de talus.

Le commune de Maulévrier est un promontoire ouvert dans la vallée de la Moine. Pour autant, le site s'insère entre la zone pavillonnaire au Sud, au Nord et à l'Est et la zone d'activités à l'Ouest. Le traitement des interfaces est important, avec un enjeu de préservation et de renforcement des zones naturelles. La préservation des haies constitue également une priorité quant à leur intégration dans les dorsales piétonnes et les aménagements paysagers.

Le territoire de la commune de Maulévrier est entièrement compris dans le bassin versant de la Moine, en amont de la prise d'eau de Ribou, utilisée pour la production d'eau destinée à la consommation humaine. Le territoire communal est concerné par le périmètre de protection éloignée (pour tout le territoire) et par les périmètres de protection rapprochée "sensible" et "complémentaire" pour une partie du territoire. En outre, cette ressource en eau est classée parmi les 12 captages prioritaires du département, dits "captages Grenelle".

La commune de Maulévrier est desservie en eau potable à partir des eaux de Loire (Montjean-sur-Loire et le Thoureil). Contrairement à ce qui est écrit dans l'étude d'impact, la commune de Maulévrier n'est pas alimentée en eau potable à partir de la prise d'eau de Ribou à Cholet.

Le site interfère avec le périmètre de protection éloignée du captage de Ribou pour l'alimentation en eau potable.

Dès l'état initial, il est fait état de la capacité insuffisante de la station d'épuration du bourg pour intégrer l'intégralité du présent projet, c'est-à-dire au-delà de la première phase. Des dysfonctionnements sont mentionnés, sans autre précision.

### **3.2 - Compatibilité avec les documents d'urbanisme**

Ce chapitre est largement perfectible dans la mesure où il conclut rapidement à la compatibilité du projet avec les documents de rang supérieur, sans pour autant en apporter la démonstration ou bien en y répondant de manière très partielle.

### **Avec le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays des Mauges**

La commune est identifiée au SCoT approuvé le 8 juillet 2013 en tant que polarité secondaire. Le SCoT prévoit une densité minimum de 17 logements à l'hectare, avec une recommandation de 20 logements par hectare pour les communes identifiées comme pôles secondaires de la communauté de commune du Bocage. Le SCoT fixe un objectif de création de 1 130 logements à 20 ans. La répartition du poids démographique de l'objectif conduit à un potentiel de production de 382 logements pour la commune de Maulévrier à une échelle de 20 ans. En prévoyant la construction de 260 logements, le projet répond à l'objectif du SCoT. Toutefois, le projet d'aménagement envisagé ne prend pas en compte l'objectif de densité du SCoT et l'objectif de production de 15% minimum de logements individuels groupés prévu au plan départemental de l'habitat. En effet, l'ensemble du projet couvre une superficie de 19 hectares et devrait permettre la production de 323 (soit 17 logements à l'hectare) à 380 logements (soit 20 logements à l'hectare).

La première tranche, située à proximité du centre-bourg et de ses équipements, représente une surface d'environ 6 hectares. La densité recommandée devrait y être appliquée et conduirait alors à la création de 120 logements, alors que le projet n'en prévoit que 50 à 60 pour une telle emprise.

L'opération n'est donc pas compatible avec l'objectif de densité du SCoT prévu pour lutter contre l'étalement urbain.

### **Avec le plan local d'urbanisme (PLU) de Maulévrier**

Le périmètre du projet correspond à une zone identifiée au programme d'aménagement et de développement durable (PADD) comme une zone d'urbanisation future à court et moyen terme (zones 1Aub et 2Aub). La première tranche, d'une surface d'environ 6,15 hectares se situe sur une partie de la zone 1Aub (Sud), elle est couverte par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP). La deuxième tranche se situera sur l'autre partie de la zone 1Aub (Nord) et sur la zone 2Aub.

Cependant, le potentiel d'urbanisation prévu au projet s'inscrit au-delà de la durée de vie habituelle d'un PLU qui est d'une dizaine d'années. Aussi, la création de logements devra s'inscrire en cohérence avec cette durée, soit environ 190 logements, tout en respectant la densité du SCoT.

En outre, dans la mesure où la révision du PLU en cours devra permettre de satisfaire les besoins de la commune pour une dizaine d'années, la présente opération d'aménagement doit s'inscrire dans cette perspective et être programmée en conséquence.

### **Compatibilité avec le schéma directeur d'aménagement et de gestion de l'eau (SDAGE)**

Dans ce chapitre, il est fait explicitement référence à la préservation des zones humides et de la biodiversité, et il est notamment écrit que le projet n'affecte pas de zones humides. Or, ce point n'est pas démontré dans l'étude d'impact puisque les mesures précises sont renvoyées au dossier loi sur l'eau.

## **3.3 - Justification du projet**

Ce projet répond à une demande de logements et, pour ce faire, poursuit l'urbanisation de la ville vers l'Ouest en comblant une dent creuse, tout en restant à proximité du centre, avec ses commerces et équipements scolaires, du moins en ce qui concerne la première tranche.

## **3.3 - Résumé non technique**

Le résumé non technique n'appelle pas d'observation particulière, il répond à ce qui en est attendu au titre du code de l'environnement.

### 3.4 - Analyse des méthodes

Au-delà de rappels très généralistes, la méthodologie est rappelée dans l'étude d'impact. Le paragraphe dédié aux difficultés rencontrées fait essentiellement référence à l'articulation des différentes procédures entre elles et au degré de précision du projet qui en découle. Il est précisé que la définition et la prise en compte des enjeux n'a pas été source de difficultés.

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

L'étude d'impact distingue les impacts en phase chantier, plutôt habituels pour cette typologie de projet, des impacts permanents.

### **Zones humides**

Les investigations floristiques et pédologiques ont mis en évidence la présence d'une surface totale de zones humides de 8 240 m<sup>2</sup> en aval hydraulique du périmètre du projet. Il est à noter par ailleurs, conformément à l'arrêté du 1er octobre 2009, qu'il convient d'effectuer les investigations pédologiques sur l'ensemble du périmètre d'étude. Si la démarche éviter, réduire, compenser est mise en exergue et concrétisée par le respect de l'intégrité de la zone humide identifiée, l'étude d'impact en l'état n'apporte pas les garanties quant à la préservation des fonctionnalités de la zone humide. De grands principes sont toutefois édictés sous la forme de prescriptions techniques. Pour autant, la définition précise de ces mesures d'évitement et de réduction est renvoyée au dossier loi sur l'eau. Ce renvoi n'est pas satisfaisant puisque l'étude d'impact devrait permettre d'apprécier l'ensemble des impacts et présenter toutes les mesures étudiées pour y répondre. La prise en compte des zones humides appelle ainsi des compléments qui sont annoncés dans le cadre de la procédure loi sur l'eau.

### **Eaux pluviales**

L'urbanisation du secteur entraînera une augmentation non négligeable d'écoulement des eaux pluviales vers le milieu récepteur (la Moine). L'étude fait état d'installation de bassins de régulation et de traitement des eaux pluviales, avec système d'obturation des bassins pour prévenir tout risque de pollution accidentelle. Compte tenu de la grande sensibilité du milieu récepteur, ces dispositifs devront être installés en tout début de chantier afin d'interdire tout déversement d'eaux souillées liées au chantier dans la Moine.

### **Réseau d'assainissement des eaux usées**

L'ensemble du projet d'aménagement sera raccordé au réseau d'eaux usées existant. La charge polluante supplémentaire générée à terme par le projet est estimée à 507 équivalent-habitant. Or, la station d'épuration du bourg dispose encore d'environ 450 équivalents habitants de réserve de capacité. Ainsi, seule la première tranche pourra être raccordée à la station d'épuration du bourg. S'il en est clairement fait le constat dans l'étude d'impact, aucun élément n'est fourni quant aux conditions effectives de réalisation d'une nouvelle station d'épuration ou quant à un aménagement de la station actuelle. Dans la mesure où l'étude d'impact traite de la ZAC dans son ensemble, soit les deux tranches considérées, ce point aurait mérité d'être précisé. La concordance des calendriers a notamment toute son importance. Aussi, la conclusion selon laquelle le projet n'aura pas d'impact sur le milieu récepteur ne se vérifie pas en l'état du dossier et mérite d'être nuancée.

D'autre part, se pose également la question du bon acheminement de l'intégralité des eaux usées vers la station. Il est en effet reconnu que la commune connaît des dysfonctionnements de ses réseaux d'assainissement et que des déversements directs d'eaux usées dans le milieu récepteur qu'est la Moine sont constatés par temps de pluie au niveau du déversoir d'orage situé en amont du bassin de tampon de la station. Une étude diagnostic des réseaux est a priori en cours. En l'état du dossier, il est ainsi prématuré de conclure à l'absence d'impact sur le milieu récepteur, classé très sensible. Des garanties sont de fait nécessaires quant au bon acheminement des eaux usées de la

ZAC jusqu'à la station d'épuration et à leur traitement effectif avant leur rejet au milieu naturel. Il s'agit d'un enjeu majeur dans la mesure où aucune augmentation de rejets directs d'eaux usées dans la Moine ne saurait être tolérée. A titre informatif, un plan d'actions sur l'ensemble du bassin versant de la Moine amont pour la reconquête de la qualité de la ressource en eau est en cours de rédaction. Il devrait être demandé aux collectivités concernées, dont fait partie la commune de Maulévrier, de réduire de manière drastique leur rejet en phosphore, azote et matières organiques dans le milieu naturel.

### **Qualité de l'air**

Les sources actuelles d'émissions de polluants atmosphériques autour du site d'étude sont décrites comme étant essentiellement celles émises par les gaz d'échappement des véhicules circulant sur les axes routiers limitrophes. L'étude d'impact ne fait pas état d'émanation potentielle de polluants provenant de la zone d'activités jouxtant à l'Ouest la future ZAC.

Des émissions de polluants atmosphériques supplémentaires pourront être décelées dans les zones d'habitat existantes pendant la phase travaux. Des mesures sont prévues afin de minimiser l'envol de poussières émises par la circulation des engins de chantier.

L'étude d'impact ne prévoit aucune mesure pour limiter l'impact permanent de la principale source d'émission de polluants atmosphériques que représente la voie de contournement existante au nord du site vis-à-vis des futurs plus proches riverains de la ZAC. Des aménagements spécifiques pourraient être envisagés. Par ailleurs, il conviendrait de mentionner qu'une attention particulière devra être portée à tout projet d'installation d'une nouvelle entreprise dans la zone d'activités adjacente pour protéger la santé des futurs résidents de la ZAC vis-à-vis de la pollution atmosphérique.

Lors de l'aménagement des espaces verts et de la création de cheminements arborés, la présence d'espèces végétales allergisantes devra être évitée.

### **Environnement sonore**

L'étude d'impact décrit l'ambiance sonore comme pouvant être assimilée à celle d'une zone périurbaine. Les principales sources de bruit proviennent des axes routiers, notamment augmentée en fin de semaine lors de l'affluence au supermarché situé au cœur de la ZAC, et de la zone d'activités située au nord-ouest de la zone d'étude. Or, la mise en place de bandes tampons dont il est question dans l'étude d'impact n'aura pas d'effet sur l'impact sonore. Outre un éloignement conséquent, seul des aménagements faisant effectivement écran pourront avoir une efficacité réelle contre les nuisances sonores (merlons de terre, murs antibruit, implantation de bâtiments non générateurs de bruit...).

L'étude acoustique est très succincte. Des mesures de réduction d'impact sont prévues tant en phase travaux qu'en phase de réalisation de la ZAC, comme par exemple le positionnement de la voie structurante à l'écart des zones bâties existantes, la mise en œuvre d'une circulation apaisée, l'adaptation de la hauteur des bâtiments à proximité du boulevard.

Pour autant, l'étude d'impact n'évoque pas l'impact sonore global du supermarché sur la future zone d'habitat. Seul le trafic lié à la fréquentation du supermarché est évoqué, notamment sur les modalités de livraisons : 3 livraisons par semaine de nuit et un semi-remorque une fois par semaine. Il convient également de considérer le positionnement des groupes froids, les zones d'attente des camions de livraisons réfrigérés, l'accès et le positionnement du Drive...

Ces points devront être précisés afin d'évaluer l'impact sonore des activités existantes sur la santé des futurs résidents de la ZAC.

### **Gestion des rayonnements non-ionisants**

L'étude d'impact précise que des réseaux enterrés d'électricité desservent les habitations du secteur et que des réseaux de télécommunication bordent les voies en aérien. Il conviendrait qu'elle

mentionne l'existence de lignes à haute tension, de transformateur, de sources émettrices d'ondes électromagnétiques dans le secteur d'étude et ses alentours.

Il n'est pas fait mention du risque avéré d'émission de radon sur l'ensemble du territoire de la commune. Il convient cependant d'insister sur l'importance de la mise en place et du maintien d'une ventilation efficace dans tous les locaux d'habitation et assimilés, les établissements recevant du public. Pour les bâtiments neufs, des techniques de construction permettent d'anticiper ce risque.

### **Mobilité, transports et accès aux équipements et aux services**

L'étude d'impact précise que le site est distant d'environ 300-500 mètres du centre-ville de Maulévrier où se situent commerces et services. Cette distance peut cependant être considérée excessive pour une certaine catégorie de population (personnes âgées, jeunes enfants...). Le projet d'aménagement pourrait utilement prendre en compte cette contrainte en favorisant par exemple l'implantation éventuelle de logements adaptés aux personnes âgées au plus près des accès aux services et aux commerces.

### **Intégration paysagère du projet**

Le projet générera un nouveau paysage de type urbain qui se substituera au paysage agricole ouvert. Afin d'intégrer au mieux le projet dans son environnement paysager, compte tenu notamment de la topographie et de la préexistence du supermarché, les espaces de transition doivent faire l'objet d'un soin tout particulier. Or, l'étude d'impact n'apporte pas toutes les précisions nécessaires. Si les enjeux de l'aménagement sont très clairement identifiés, l'articulation avec les espaces riverains aurait mérité d'être approfondie. A la lecture de l'étude d'impact, l'articulation du projet avec le supermarché existant, élément autour duquel se construira la ZAC, n'est pas clairement explicite. L'analyse de cette interaction mériterait d'être approfondie, d'autant qu'il s'agit d'un point identifié à juste titre comme un enjeu d'aménagement.

### **Consommation d'espace et étalement urbain**

La première tranche, située à proximité du centre-bourg et de ses équipements, représente une surface d'environ 6 hectares. La densité recommandée devrait y être appliquée et conduirait alors à la création de 120 logements, alors que le projet n'en prévoit que 50 à 60 pour une telle emprise. Comme cela a pu être énoncé ci-avant, l'opération n'est donc pas compatible avec l'objectif de densité du SCoT prévu pour lutter contre l'étalement urbain.

Enfin, si des efforts sont faits pour favoriser l'orientation bioclimatique des logements et pour le recours à des énergies renouvelables, une visite sur le terrain a permis de constater l'impact du supermarché existant en matière d'ombre portée en hiver (11 mètres de haut au Nord-Est).

## **5 – Conclusion**

Compte tenu de la forte prégnance de certains enjeux, l'étude d'impact mérite d'être approfondie. La grande sensibilité de la Moine, milieu récepteur, implique de garantir le bon acheminement des eaux usées de la ZAC jusqu'à la station d'épuration et leur traitement effectif avant leur rejet au milieu naturel. Or, en l'état, l'étude d'impact n'apporte pas les précisions nécessaires, y compris pour la première phase de l'aménagement. L'analyse de l'impact sonore et des émissions de radon appelle également des compléments afin de garantir que le projet de ZAC prend bien en compte les enjeux de santé humaine dans leur ensemble. En outre, la densité retenue présente ledit projet comme consommateur d'espace, et ne répondant pas aux objectifs du SCoT du Pays des Mauges.

Le directeur adjoint,

  
Philippe VIROULAUD