



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

23 OCT. 2015

**AVIS DE L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE**  
**sur le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique**  
**de la ZAC de « la Naubert »**  
**emportant mise en compatibilité du PLU**  
**sur le territoire de la commune de JUIGNE-SUR-LOIRE (49)**

L'avis qui suit a été établi en application de l'article L. 122-1 du code de l'environnement. Il porte sur la qualité de l'étude d'impact du dossier de déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du PLU concernant l'urbanisation de la zone d'aménagement concerté (ZAC) « La Naubert » sur le territoire de la commune de Juigné-sur-Loire et sur la prise en compte de l'environnement par ce projet. Ce dernier a déjà fait l'objet d'un avis de l'autorité environnementale le 26 juillet 2013 au stade la création de la ZAC. Le présent avis s'attache donc à évaluer la prise en compte des remarques émises lors du précédent avis et les évolutions du projet.

### **1 - Présentation du projet**

Le projet consiste à créer une opération d'aménagement de 103 logements sur 7,3 hectares de zones d'urbanisation à court terme (1AU) et à long terme (2AU) au plan local d'urbanisme (PLU).

Le site se trouve au sud-ouest du bourg, en périphérie immédiate entre le lotissement « le clos des Courtils », le village de Brûlon et les habitations en bordure de l'impasse de la Naubert. Le périmètre de l'opération reste identique à celui défini par l'étude d'impact.

L'étude d'impact rappelle le processus d'émergence du projet porté par la municipalité et présente de façon synthétique ses objectifs, qui visent à concilier le besoin de logements de la commune pour les années à venir et la lutte contre l'étalement urbain.

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

Les enjeux identifiés par l'autorité environnementale restent ceux qui figurent dans l'avis du 26 juillet 2013. Ils sont liés aux problématiques de prise en compte du paysage, du fait de la proximité du Val de Loire, inscrit sur la liste du patrimoine mondial par l'UNESCO, ainsi que la consommation d'espace, aux milieux naturels et à l'environnement humain (accessibilité, déplacements, bruit).

### **3 - Qualité du dossier**

L'étude d'impact a été complétée suite à l'avis de l'autorité environnementale émis au stade de la création de la ZAC en 2013. Les modifications y ont été insérées avec des couleurs de police d'écriture différentes. L'appréhension du document et la compréhension de son évolution sont donc aisées pour le lecteur. Les figures et les cartographies ont été intégrées dans l'étude d'impact, ce qui facilite sa lecture.

#### **3.1 - État initial**

Un état initial doit présenter une analyse de l'état de référence et de ses évolutions, de manière à dégager les principaux enjeux à prendre en compte dans l'analyse des impacts du projet sur l'environnement. La définition du périmètre d'étude constitue le premier élément de diagnostic dans l'état initial. Le dossier n'a pas évolué ce point, et l'étude d'impact prend en compte un périmètre éloigné pour les thématiques qui le nécessitent.

L'inventaire faune-flore, réalisé à des périodes favorables, n'a pas été revu et s'avère satisfaisant. L'état initial précise désormais qu'aucune espèce d'amphibiens n'a été contactée et que la préservation de la frênaie humide et du cours d'eau sont de nature à limiter les impacts sur ces espèces potentiellement présentes sur le secteur.

Lors de son précédent avis, l'autorité environnementale regrettait que les repérages pour les zones humides aient été réalisés en période d'été, non propice à ce type d'investigations. L'étude d'impact précise que si les périodes n'étaient effectivement pas favorables aux sondages pédologiques, leurs résultats n'en souffrent pas puisque les traces d'oxydo-réduction sont bien décelables et permettent de conclure pour chaque sondage sur le caractère humide ou non du sol. En outre, les inventaires naturalistes ont été réalisés à des périodes favorables, en particulier pour la flore caractéristique des zones humides. Une remarque sur la différence de pressions des sondages pédologiques entre le nord et le sud du secteur avait été émise par l'autorité environnementale. Des sondages complémentaires ont été réalisés en septembre 2014 dans le secteur sud et dans la zone de l'ancienne carrière remblayée, qui confirment l'absence de zones humides dans ces secteurs. L'enveloppe des zones humides expertisées n'évolue donc pas comme le présente la carte de la page 97 de l'étude d'impact. À la lecture de ces compléments, la démarche de recensement peut donc être considérée comme satisfaisante.

Le volet paysage a été complété par une description des éléments constitutifs de la valeur universelle exceptionnelle (VUE) qui ont conduit au classement du Val de Loire au patrimoine mondial de l'UNESCO, dans la catégorie des « paysages culturels ». Cependant, le recensement communal de ces éléments n'est pas mené dans l'état initial. Cet inventaire aurait permis de comprendre, à l'échelle communale, en quoi l'évolution de l'urbanisation respecte l'authenticité et l'intégrité de ces éléments constitutifs.

S'agissant du volet risques naturels de l'état initial, l'autorité environnementale regrettait au stade de la création de la ZAC que l'étude spécifique définissant les risques inhérents à la présence de l'ancienne carrière remblayée ne soit pas intégrée dans l'étude d'impact. Des sondages destructifs ont été réalisés dans ce secteur en septembre 2014 pour déterminer des coupes schématiques des sols. Sur les parties nord et ouest de la zone, les sondages mettent en évidence des sols remaniés qui nécessiteront des techniques de fondations adaptées et déterminées plus finement par une étude géotechnique. À ce stade d'avancement, les compléments contenus dans l'étude d'impact sont satisfaisants.

De manière analogue à la précédente version de l'étude d'impact, l'état initial met en évidence la présence d'eaux parasites dans la station d'épuration communale, qui engendre d'importantes variations et donc ponctuellement une surcharge hydraulique. Si la capacité théorique de la STEP est suffisante pour le raccordement, les causes engendrant ces apports d'eaux ne sont pas

identifiées, ce qui ne garantit pas sa pleine efficacité. Une étude, portée par la communauté de communes Loire-Aubance compétente en matière d'assainissement, est en cours et doit déterminer les travaux à mener sur les réseaux pour garantir la bonne séparation entre les eaux usées et pluviales. Les éléments de calendrier fournis ne permettent pas de conclure que la résolution de ce dysfonctionnement interviendra avant la mise en œuvre de la ZAC.

### 3.2 - Justification du projet et étendue des besoins

Le volet qui traite de la compatibilité avec les documents d'urbanisme a été enrichi. Un paragraphe (page 62) est dédié à l'étude du PLU de la commune de Juigné-sur-Loire. Le périmètre de la ZAC est ainsi classé en zones 1AU et 2 AU au plan de zonage. Une mise en comptabilité du PLU est néanmoins nécessaire pour ouvrir la totalité de ce secteur à l'urbanisation. La justification du périmètre retenu expose les raisons qui ont conduit à ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU. En effet, les enjeux environnementaux recensés sur la partie nord de la zone 1AU sont de nature à justifier la fermeture à l'urbanisation lors d'une révision future du PLU, nécessaire pour y intégrer les éléments de trame verte et bleue.

Depuis le stade de création de la ZAC, le projet a évolué. La superficie du projet est de 7,3 ha et le nombre de nouveaux logements est passé de 90 à 103, cela permet de s'approcher des objectifs de densité fixés par le schéma de cohérence territoriale (SCoT) pour les polarités intermédiaires. En effet, la commune de Saint-Melaine-sur-Aubance constitue, avec celles de Murs-Erigné et de Juigné-sur-Loire, une polarité du SCoT du Pays Loire Angers. À ce titre, un développement renforcé, notamment en matière de production de logements y est attendu. Comme l'indiquait le précédent avis de l'autorité environnementale, pour la commune de Juigné-sur-Loire, cet objectif est de l'ordre de 10 à 20 logements par an. L'opération envisagée prévoit la construction de 103 logements s'étalant sur 10 à 15 ans en consolidant la centralité de son bourg et la préservation de ses atouts paysagers et patrimoniaux.

Les objectifs de logements sociaux ont été précisés et augmentés. Ils respectent désormais les préconisations du SCoT, puisque le total est désormais porté à 32 logements soit 33 % du total produit.

Le SCoT affiche pour les polarités une densité de 20 logements par ha. L'autorité environnementale avait pointé dans son avis de 2013 l'insuffisance de la densité du projet par rapport aux objectifs du SCoT. Le présent dossier présente une hausse de 13 logements par rapport au projet initial, qui porte la densité sur la totalité de la programmation de la ZAC à 18,3 logements par ha. Cette évolution permet de se rapprocher sensiblement des objectifs du SCoT.

La réalisation de la ZAC est désormais programmée en 2 tranches : une première de 59 logements d'une densité moyenne de 16 logements par ha et une seconde de 44 logements pour une densité de 22,8 logements par ha. L'étude d'impact justifie cette gradation possible de la densité en s'appuyant sur une possibilité inscrite au SCoT, *« dans les polarités à constituer, si cet objectif représente une rupture importante vis-à-vis de la production passée, la commune peut augmenter la densité des opérations par palier pendant les 5 premières années, dès lors que l'augmentation est significative et régulière »*. Cette gradation possible de la densité vise à permettre à la fois une meilleure intégration au territoire des nouvelles formes urbaines (à l'échelle de la commune, des opérations plus denses pouvant venir compenser des opérations moins denses) et une mise en œuvre progressive permettant de gérer les opérations déjà engagées au moment de l'approbation du SCoT. Dans le cas présent, si une densité progressive peut être admise pour cette opération, la densité moyenne de la tranche 1, tout juste supérieure à 15 logements/ha (qui correspond au minimum requis pour les communes non polarités du SCoT) aurait pu être davantage en adéquation avec les objectifs du SCoT sur les polarités.

### **3.3 - Résumé non technique et analyse des méthodes**

Dans son avis du 26 juillet 2013, l'autorité environnementale estimait que le résumé non technique rendait compte de manière lisible et claire des éléments contenus dans l'étude d'impact. Il est donc utilement exploité dans le cadre de cette procédure de DUP, et a fait l'objet d'une mise en cohérence avec les évolutions de l'étude d'impact.

L'étude d'impact permet de préciser la méthodologie générale, les auteurs de l'étude et les organismes et documents consultés.

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

Les aspects de prise en compte de l'environnement ont été développés dans l'avis émis au stade de la création de la ZAC, et restent d'actualité. Il convient donc de s'y référer pour une bonne compréhension du projet. Le présent avis s'attache en premier lieu à l'étude des compléments apportés à l'étude d'impact depuis lors.

S'agissant de l'évaluation des impacts sur le patrimoine paysager UNESCO, l'étude d'impact explique en quoi certaines prescriptions architecturales et aménagements paysagers garantissent l'absence d'incidences sur le grand paysage. Le lien avec les éléments constitutifs de la VUE est fait de manière générale, puisque ceux-ci ne sont pas identifiés précisément dans l'état initial, ce qui modère la démonstration précédente.

En ce qui concerne les déplacements, et notamment des modes alternatifs à la voiture qui ne permettent pas de rejoindre l'école ou les commerces, l'autorité environnementale indiquait que les comparaisons entre le scénario retenu, préservant les zones humides au nord, et une alternative envisageant une greffe de la ZAC au centre du bourg auraient permis d'éclairer les choix opérés, et que ce type de réflexion avait toute sa place dans le cadre d'une révision du document d'urbanisme. L'étude d'impact renforce tout de même l'argumentaire s'agissant de la justification de la variante retenue, notamment le fait de ne pas urbaniser la partie nord dans un souci de préservation des zones humides.

Le volet consacré aux énergies renouvelables est complété par une approche bioclimatique, qui valide le parti d'aménagement et l'orientation des constructions par l'analyse des ombres portées. Enfin, l'utilisation du bassin de rétention des eaux pluviales pour alimenter la zone humide est une bonne mesure, mais l'autorité environnementale remarquait lors du précédent avis que le débit de fuite destiné à cette alimentation était trop élevé.

L'autorité environnementale soulignait que l'étude d'impact gagnerait à intégrer des éléments complémentaires sur la question de la gestion des déchets de chantier. En effet, une première estimation des quantités de déchets inertes à gérer, et l'engagement du maître d'ouvrage à prévoir en phase opérationnelle des préconisations de réemploi pour les entreprises auraient pu utilement renforcer cette partie. Le volume estimatif des remblais/déblais n'a pas été calculé. L'étude d'impact précise tout de même qu'une partie des déblais sera utilisée pour la réalisation de petites digues au niveau des bassins et que le schiste ardoisier sera valorisé dans les aménagements paysagers. L'étude d'impact actualisée comporte une estimation des défrichements à réaliser de l'ordre de 1 000 m<sup>2</sup> et précise que les boisements concernés présentent une qualité moyenne.

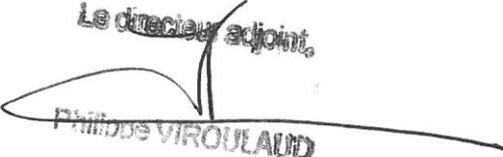
L'avis de l'autorité environnementale indiquait que la période estivale choisie pour les relevés de mesures en période diurne ne permettait pas de bien rendre compte du niveau réel de bruit dû au passage de véhicules. Ce point a été revu dans cette nouvelle version de l'étude d'impact, qui contient une étude acoustique complémentaire réalisée en septembre 2014. Il ressort que les

habitations bordant le projet sont très peu impactées, sauf pour deux habitations situées en bordure du chemin de traverse, qui verront une élévation du niveau sonore de l'ordre de 7 à 9 décibels. Malgré cette augmentation, l'environnement sonore résultant sera relativement calme (de 50 à 55 décibels dans ce secteur, comme le montre la carte de la page 228). S'agissant de l'habitation la plus proche du giratoire, les mesures de réduction de l'impact sonore envisagées lors de la création de la ZAC ne figurent plus dans cette version. Dès lors, il conviendra de conclure au stade de la réalisation de la ZAC sur la nécessité ou non de mettre en œuvre des mesures de protection acoustiques réglementaires, en fonction des émergences modélisées pour cet aménagement routier.

## **5 - Conclusion**

La ZAC de « la Naubert » constitue une opération d'extension d'urbanisation dans la continuité du tissu urbain existant. L'étude d'impact permet d'appréhender les enjeux environnementaux du secteur. À ce stade de l'émergence du projet, elle s'est enrichie depuis le dossier de création suite aux remarques émises notamment par l'autorité environnementale. Il convient d'apprécier l'effort de mise en forme qui facilite la compréhension de l'évolution du projet depuis la précédente phase d'instruction.

Si à l'échelle du projet la prise en compte de l'environnement est globalement satisfaisante, les densités de logements retenues auraient pu être mieux appréciées à chacune des phases de l'opération et être ajustées au regard de l'enjeu de consommation d'espaces.

Le directeur adjoint,  
  
Philippe VIROULAUD

