



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET DE LA REGION PAYS DE LA LOIRE

Nantes, le

10 MAI 2011

*Direction régionale de l'environnement,
de l'aménagement et du logement des Pays de la Loire*

AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE
sur le dossier de création de la ZAC Multi-sites
sur le territoire de la commune de CHAUMONT D'ANJOU
Département du Maine et Loire

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 création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) « Multi-sites » sur le territoire de la commune de Chaumont d'Anjou et sur la prise en compte de l'environnement par ce projet.

1 - Présentation du projet

Le projet consiste par le biais de la création d'une ZAC Multi-sites, à développer quatre secteurs à vocation d'habitat sur la commune de Chaumont d'Anjou, commune de 307 habitants située à une trentaine de kilomètres au nord-est de l'agglomération angevine.

Les différents secteurs identifiés représentent une superficie d'environ 5 ha.

Le projet a pour objectif de répondre au programme suivant :

- assurer l'aménagement de quartiers accueillant, sur 10 à 15 ans, environ 75 logements (soit une densité moyenne supérieure à 15 logements par hectare constructible) ;
- prendre en compte les exigences liées à l'urbanisation des secteurs (assainissement, gestion des eaux pluviales, organisation de la desserte, aménagement d'espaces publics) ;
- intégration des nouveaux quartiers dans le paysage sensible et ouvert du territoire communal.

Le programme envisage la réalisation d'au-moins 25% de logements locatifs sociaux (maisons individuelles groupées), le reste en accession (48% maîtrisée, 52% libre).

Les 4 sites distincts enserrent le bourg actuel, en se situant à la périphérie des secteurs urbanisés de l'agglomération :

- secteur du Rocher (îlot 1) au nord-ouest ;
- secteur de la Grande Varenne (îlot 2) au nord-est ;
- secteur de la Tranchée (îlot 3) au sud-ouest ;
- secteur du Verger (îlot 4) au sud-est.

Les sites du Rocher, de la Grande Varenne et du Verger sont des espaces à usage agricole (prairies, cultures), celui de la Tranchée est constitué de vastes parcs arborés.

2 - Les principaux enjeux identifiés par l'autorité environnementale

Les sites de la ZAC ne se situent pas dans une zone inventoriée ou protégée au titre du patrimoine naturel. Pour autant les boisements, landes et tourbières situés au nord du bourg et à proximité du site du Rocher, sont inventoriés en ZNIEFF de type 2.

L'intérêt paysager de la commune a justifié la mise à l'étude d'une zone de protection du patrimoine architectural et paysager - ZPPAUP (sur les communes de Chaumont d'Anjou, Lué-en-Baugeois et Cornillé les Caves. Deux sites de la ZAC (La Tranchée et le Verger) sont inclus dans le projet de ZPPAUP.

Ainsi, les enjeux identifiés par l'autorité environnementale concernent essentiellement les problématiques de consommation d'espace, de prise en compte des enjeux paysagers et des milieux naturels, ainsi que l'environnement humain (cadre de vie, accessibilité, déplacement...).

3 - Qualité du dossier

3.1 - Etat initial

Un état initial doit présenter une analyse de l'état de référence et de ses évolutions, ceci de manière à dégager les principaux enjeux à prendre en compte dans l'analyse des impacts du projet sur l'environnement.

L'étude d'impact comporte une description précise de la localisation de la ZAC (fonds orthophotoplan), ainsi que les orientations d'aménagement de chaque site sous forme graphique.

Le contexte hydrographique est précisément décrit sur la zone d'étude. L'étude d'impact précise que les sites d'études ne sont pas concernés par des risques liés aux inondations.

L'étude comporte une approche du contexte paysager au sein duquel s'insèrent les différents secteurs de la ZAC. Cette approche paysagère est formalisée de manière très sommaire, par des photos de quelques vues rapprochées pour certains secteurs et éloignées pour d'autres. Compte tenu de la sensibilité paysagère de la commune, l'analyse paysagère et patrimoniale aurait mérité d'être beaucoup plus étayée et argumentée, en ne se focalisant pas uniquement sur les 4 sites de la ZAC. De plus, dans la mesure où les secteurs de la Tranchée et du Verger sont concernés par le projet de ZPPAUP, l'acceptabilité des extensions urbaines dans ces secteurs et les conditions de leurs éventuelles intégration auraient mérité une argumentation renforcée du point de vue du paysage et du patrimoine existant. Il est d'ailleurs à noter que l'étude fait état de prescriptions réglementaires spécifiques liées à la ZPPAUP sans les décrire, ni mentionner de localisation (à l'exception de la conservation d'espace non bâti sur le secteur de la Tranchée).

L'étude met bien en évidence (en les localisant et les décrivant) les zones d'intérêt environnemental identifiées sur la commune à savoir la ZNIEFF de type I « Etangs de l'Égout et de Malagué » et la ZNIEFF de type 2 « Bois, landes et tourbières de Chaumont d'Anjou ». Le secteur du Rocher est situé à proximité immédiate de cette dernière. L'étude décrit les secteurs de la ZAC en terme d'occupation du sol.

Elle aurait mérité de préciser si des inventaires au titre de la faune et de la flore ont été réalisés sur les secteurs d'accueil du projet. De la même manière, l'étude précise qu'aucune zone humide n'existe sur les sites d'implantation du projet, mais le dossier n'argumente pas cette affirmation et aurait mérité d'être précis sur les méthodes permettant de justifier ce point.

S'agissant des risques, le dossier met en évidence que les secteurs de la Grande Tranchée et du Verger sont concernés en aléa fort au titre des mouvements de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles.

Compatibilité avec les documents d'urbanisme :

Il apparaît que le projet de ZAC est compatible avec les orientations du SCoT du Pays Loire Angers en cours d'étude, notamment en terme de densité de logements et de mixité sociale visées.

Le plan local d'urbanisme est actuellement en cours de révision. Cette révision prévoit le classement de l'ensemble des îlots concernés en zones 1AU et 2AU, rendant possible le projet de ZAC, sous réserve que cette révision soit approuvée avant l'approbation par la commune du dossier de réalisation de la ZAC. En effet à ce jour, le secteur de la Grande Varenne et une grande partie du secteur du Rocher sont identifiés en NAa au POS, les secteurs de la Tranchée et du Verger sont quant à eux classés en zone NC.

3.2 - Analyse des effets du projet sur l'environnement et mesures pour supprimer, réduire et si possible compenser

Tout comme dans l'analyse de l'état initial, l'analyse de l'impact paysager de la création de la ZAC reste très succincte dans le dossier. Ainsi, elle se limite à indiquer que l'urbanisation des différents secteurs créera de nouveaux repères dans le paysage et modifiera les vues et perceptions actuelles, sans appréhender précisément l'impact de cette urbanisation. L'étude précise que l'objectif est d'assurer l'intégration paysagère des sites et de limiter les modifications visuelles fortes depuis l'extérieur du bourg. Dès lors, les mesures d'insertion se retrouvent dans les schémas d'aménagement qu'il conviendra de préciser et compléter dans les phases ultérieures de réalisation.

S'agissant des effets sur les milieux naturels, l'étude est aussi succincte sur le sujet, puisqu'elle se limite à indiquer que les sites de la ZAC sont situés hors périmètre ZNIEFF. L'analyse des effets reste donc très partielle. Pour autant, compte tenu des milieux en présence, l'impact sera limité. La mesure principale consiste à maintenir une zone tampon entre le secteur du Rocher et la ZNIEFF de type II, mesure qui apparaît justifiée.

S'agissant des effets sur l'eau et les milieux aquatiques, l'ensemble des sites bénéficiera d'un raccordement aux dispositifs d'assainissement actuels qui apparaissent de capacité suffisante pour traiter les futurs effluents.

3.3 - Justification du projet – étendue des besoins

L'étude d'impact expose les raisons pour lesquelles le projet a été retenu au regard des préoccupations environnementales. En particulier, les sites de la ZAC sont situés en dehors des secteurs identifiés à fort enjeu au titre du patrimoine naturel.

Néanmoins, certains secteurs figurent dans le périmètre du projet de ZPPAUP nécessitant la prise en compte de prescriptions particulières.

S'agissant de l'étendue des besoins, il apparaît que les 5 ha permettraient la réalisation de 75 logements représentant l'accueil d'une population nouvelle d'environ 187 habitants, soit une augmentation de population de 61% sur 15 ans, ce qui marque une forte augmentation au regard des tendances passées (+21,4% sur 1999-2006).

3.4 - Résumé non technique

Positionné en début d'étude d'impact, le résumé non technique reprend les éléments clés du dossier.

Il permet d'avoir d'emblée, une vision synthétique et compréhensible des enjeux en présence, et des mesures prises.

3.5 - Analyse des méthodes

La présentation des méthodes est trop succincte. En évoquant simplement la réalisation de relevés de terrain à plusieurs moments de l'étude sans en indiquer ni la fréquence, ni la saisonnalité, le dossier ne permet pas d'apprécier la pertinence des méthodes utilisées.

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

Le projet conduira à urbaniser environ 5 ha de terrains agricoles ou naturels. Pour autant, le projet de ZAC se situe en dehors des milieux écologiques sensibles situés à proximité (ZNIEFF de type 1 et 2). De plus, compte tenu de l'occupation du sol actuelle sur les sites, l'impact du projet sur les milieux naturels les plus intéressants reste limité. Enfin, la mesure consistant à maintenir une zone tampon entre le secteur du Rocher et la ZNIEFF de type 2, apparaît pertinente et nécessaire.

Par contre, compte tenu de la localisation des différentes extensions (tout autour du bourg de Chaumont d'Anjou), le projet de création de ZAC conduira à modifier de manière notable la perception paysagère actuelle du secteur qui a justifié sur trois communes, la mise à l'étude d'un projet de ZPPAUP. Compte tenu de ces enjeux, il devrait être envisagé d'ouvrir en priorité à l'urbanisation les îlots situés au Nord du bourg. De plus, les mesures prises et les prescriptions nécessaires pour garantir la préservation des enjeux paysagers devront impérativement être précisées et formalisées dans les phases ultérieures de réalisation de la ZAC. En particulier, des aménagements paysagers devront être prévus à l'Est de l'îlot 2 de la Grande Varenne (vis-à-vis avec le parc du Château de Rouvoltz). S'agissant de l'îlot 3, compte tenu des enjeux de covisibilité vis-à-vis du Château de Vaux, il conviendrait que les aménagements paysagers se situent en périphérie extérieure de l'îlot, permettant ainsi le traitement de la desserte agricole envisagée.

Enfin, il apparaît que les surfaces vouées à l'urbanisation sont surdimensionnées par rapport aux besoins identifiés. Ainsi, dans un souci de cohérence avec les tendances passées, avec les objectifs du SCoT, avec les équipements de la commune, et dans un souci de gestion économe de l'espace, une réduction de l'ordre de 1ha des sites, devrait être envisagée, ceci sans que cela ne compromette les projets de développement de la commune.

5 - Conclusion

Avis sur les informations fournies

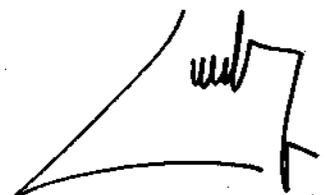
Les informations fournies dans l'étude d'impact sont synthétiques et permettent d'appréhender les grands enjeux environnementaux sur la commune et les quatre sites de la ZAC. Néanmoins, compte tenu des enjeux patrimoniaux du secteur, l'étude aurait mérité d'être plus précise dans l'analyse paysagère tant au niveau de l'état initial que des effets de l'urbanisation.

Avis sur la prise en compte de l'environnement

Le projet de création de ZAC prend place en dehors des secteurs identifiés d'intérêt au titre du patrimoine naturel. En préservant des espaces tampons entre les secteurs urbanisés et les secteurs d'intérêt, le projet prend à ce stade en compte de manière satisfaisante cet enjeu. Par contre, il s'insère dans un secteur à forte sensibilité paysagère qui, de ce fait, aurait mérité un traitement à la hauteur des enjeux en présence ou, tout au moins, des éléments plus précis quant aux prescriptions à prendre auraient dû être fournis dès ce stade. Enfin, il apparaît un surdimensionnement du projet par rapport aux besoins et aux tendances passées en terme d'urbanisation sur la commune, et de ce fait les surfaces à urbaniser mériteraient d'être revues à la baisse. De ce fait, il semble nécessaire, dans un souci de sécurité juridique des décisions à venir, et dans l'attente de l'aboutissement des réflexions en cours dans le cadre de votre document d'urbanisme, de revoir à la baisse l'emprise de la ZAC multi-sites, notamment en ce qui concerne les secteurs classés en ZAU.

Compte tenu de la nécessité d'apporter des éléments complémentaires dans le cadre du dossier de réalisation, je souhaite, au regard de leur importance en terme d'intégration paysagère, que ce nouveau dossier soit également proposé à l'examen de l'autorité environnementale.

Le préfet



Jean DAUBIGNY

YMEWGU-C 1931