



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

25 JUN 2011

AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE
sur le dossier de création de la ZAC "Les Coteaux du Thouet"
sur le territoire de la commune de MONTREUIL BELLAY
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) « Les Coteaux du Thouet » sur le territoire de la commune de Montreuil Bellay 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 de la ZAC, à développer un secteur à dominante d'habitat en entrée nord-est du bourg de Montreuil Bellay. L'emprise de la ZAC est de l'ordre de 8,4 ha situés sur la rive Nord du Thouet.

Le projet a pour objectif de créer 120 logements sur 6 ha, de réaliser un extension du vignoble et de créer des vergers. Le futur quartier s'organisera en lés parallèles alternant construction et activité agricole. Les logements se répartissent en trois bandes de 36, 61 et 23 habitations, reliées entre elles par des chemins piétons.

2 - Les principaux enjeux identifiés par l'autorité environnementale

La commune de Montreuil-Bellay possède un patrimoine architectural exceptionnel comme en témoigne le classement et l'inscription, au titre de la loi modifiée du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques, de nombreux édifices en milieu urbain (château, portes de l'enceinte, édifices religieux, civils...) ou isolés (moulins, menhirs). Par ailleurs, du fait de leur intérêt paysager et patrimonial remarquable, les rives du Thouet, les terrasses du château et l'ensemble urbain ont justifié leur inscription au titre de la loi du 2 mai 1930 sur la protection des sites. S'ajoutent à ces éléments remarquables, les secteurs d'intérêt paysager sensibles tels que la vallée du Thouet, les coteaux, les vignobles, ainsi que les perspectives visuelles sur la ville. Dès lors, l'ensemble de ces éléments d'intérêts paysager et patrimonial a justifié la création d'une zone de préservation du patrimoine architectural urbain et paysager (ZPPAUP) sur une partie du territoire communal. Enfin, la commune de Montreuil Bellay est située dans le parc naturel régional Loire Anjou Touraine.

Le site du projet se situe sur les coteaux du Thouet, dans un secteur qui offre des perspectives visuelles sur la ville ancienne de Montreuil Bellay. Il se situe dans le périmètre élargi de la ZPPAUP, qui vise à assurer un regard sur le maintien de la valeur paysagère des secteurs non construits, en tant que premier plan de la ville elle-même.

Ainsi, les enjeux identifiés par l'autorité environnementale concernent essentiellement les problématiques de prise en compte des enjeux paysagers, des nuisances sonores, ainsi que les milieux naturels et 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 localisation précise du projet de périmètre de la ZAC qui couvre une surface de plus de 8ha. Elle identifie par ailleurs, une zone qualifiée de « zone de projet » plus restreinte, correspondant aux secteurs voués à accueillir l'urbanisation (logements, accès...). Le fait que suivant les thématiques étudiées, l'un ou l'autre des périmètres, voire les deux sont présentés, n'est pas de nature à rendre lisible la manière dont a été réalisé l'état initial.

Ainsi, s'agissant du **milieu naturel**, l'étude d'impact rend compte d'un état initial réalisé uniquement sur la « zone projet » et non sur l'intégralité du périmètre de la ZAC. En effet, dans la mesure où la bande de 100m (non constructible mais faisant l'objet de proposition d'occupation du sol), fait partie du périmètre de la ZAC, il est nécessaire que l'état initial porte sur l'intégralité de ce périmètre. Celui-ci n'est pas complet à ce titre. De plus, même si le projet ne se situe pas dans une zone de protection ou d'inventaire au titre du patrimoine naturel, il ressort que l'état initial faune-flore est insuffisant pour permettre une bonne prise en compte des enjeux sur le périmètre de la ZAC. En effet, aucun inventaire faunistique ou floristique permettant de vérifier, ou non la présence d'espèces protégées ou de leurs habitats sur le site n'a été réalisé. Enfin, l'état initial met en évidence la présence d'un site Natura 2000 sur le territoire communal (zone de protection spéciale « Champagne de Méron ») relativement éloigné de la zone de projet. Il convient néanmoins que l'étude d'impact mentionne, par le biais d'une évaluation des incidences (même sommaire si cela se justifie), si des impacts sont attendus sur le site Natura 2000.

Le **contexte hydrologique et hydrographique** de la zone est décrit. Il convient de préciser que l'hydro-écocorégion concernée par Montreuil Bellay n'est pas le massif armoricain comme indiqué dans l'état initial, mais le bassin parisien. Dès lors, les préconisations liées à ce bassin doivent être mises en œuvre, à savoir : une régulation des débits de fuite à 20 litres par seconde au maximum entre 1 et 20 hectares de surface aménagée (soit pour ce projet une régulation à 20l/s maximum pour les 8,40ha). Par ailleurs, le dossier ne comporte pas à ce stade les éléments permettant de déterminer la présence ou l'absence de zones humides. Cette détermination devra être mise en œuvre suivant les critères pédologiques et floristiques de l'arrêté ministériel du 24 juin 2008 modifié. Il sera nécessaire de joindre en annexe (ou dans le chapitre concerné) le repérage des prélèvements pédologiques et de détailler les caractéristiques des échantillons (en référence au tableau du GEPPA si des critères correspondent).

Le **contexte paysager** au-sein duquel s'inscrit le projet de ZAC est décrit. L'étude d'impact met en évidence, via la production d'éléments graphiques, la nécessaire préservation des vues sur la ville, ainsi que la préservation d'espaces « écrans » le long de la route départementale 347. Pour autant, compte tenu des enjeux en présence, une analyse paysagère complète du contexte paysager du site (production de photos de vues rapprochées et éloignées) aurait dû être produite de manière à

détailler la description de l'état initial. Celle-ci reste à ce stade insuffisante pour permettre de mettre en évidence les enjeux d'insertion du site.

En ce qui concerne **les nuisances sonores**, le projet se situe à proximité de la RD347, axe routier faisant l'objet d'un classement suivant l'arrêté préfectoral n° 2003-168 du 18 mars 2003 portant classement d'infrastructures de transports terrestres en fonction de leurs caractéristiques sonores. Dans la mesure où la RD 347 connaît un trafic de 7500 véhicules/jour, qui ne peut être tenu pour négligeable, le volet bruit de l'étude d'impact aurait mérité d'être complété par des relevés acoustiques. De plus, la RD 347 est classée en catégorie 3 qui correspond à un secteur affecté par le bruit de 100 mètres de part et d'autre de l'infrastructure. Il apparaît que des incohérences de report de cette bande de 100m par le projet figurent dans l'étude d'impact (plan périmétral du secteur de projet, extrait du PLU...). Des précisions doivent être apportées dans l'étude sur ce point.

S'agissant des **déchets**, l'étude d'impact fait état de généralités sur la production et les moyens mis en œuvre afin de traiter les ordures ménagères, ainsi que des différentes unités de traitement réparties sur le territoire. Les CET Classe III citées à plusieurs reprises dans l'étude d'impact, sont désormais appelés des installations de stockage de déchets inertes (ISDI). Compte tenu de l'importance des travaux envisagés (6 hectares aménageables, 120 logements), l'étude d'impact aurait mérité d'évaluer la quantité de déchets produits et les modes de traitement utilisés, par le biais de proposition d'indicateurs. Par ailleurs, aucun élément n'est fourni quant à la gestion des déchets du BTP et la production de matériaux inertes dont une partie pourrait ne pas être valorisée sur le chantier. Un bilan déblais/remblais des volumes de matériaux mise en œuvre permettrait d'évaluer ce volume d'excédents à évacuer du chantier et donc à traiter. Ce point devra être précisé au plus tard au stade de réalisation du projet de ZAC.

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

L'analyse des effets du projet sur l'environnement est très succincte. En effet, même si le projet ne se situe pas dans un secteur protégé ou inventorié au titre du patrimoine naturel, l'étude d'impact devrait néanmoins mettre en évidence les impacts directs, indirects permanents et temporaires du projet sur le milieu naturel. Ainsi, aucun élément n'est fourni à ce sujet compte tenu du parti d'aménagement retenu, à l'exception du fait que le projet conduira à aménager un « terrain en friche ». L'étude doit être à ce titre complétée en prenant en compte, outre les aménagements prévus (construction de logements et aménagements publics), les modes d'occupation du sol retenus sur la zone tampon (bande de 100m).

S'agissant de l'analyse des effets du projet sur le paysage et le patrimoine, aucun élément précis n'est fourni sur cette thématique. Compte tenu de l'avancement du projet et des enjeux d'insertion, il est trop succinct d'indiquer seulement que le projet viendra modifier « les perceptions visuelles de l'entrée de ville de Montreuil Bellay en remplaçant un paysage naturel par un écoquartier ». L'étude des incidences de l'intégralité du projet d'aménagement, incluant les constructions et les plantations sur la bande des 100m, doit être réalisée.

Compte tenu du fait que l'état initial et l'analyse des effets restent succincts, la pertinence des mesures prises de manière à supprimer les effets restent difficiles à appréhender. Ainsi, la principale mesure est constituée par le maintien du cône de vue sur la ville de Montreuil Bellay qui est fondamentale. Le projet fait état de mesures de plantations accompagnant le projet, celles-ci mériteraient d'être localisées. De manière générale, les intentions affichées dans l'étude d'impact apparaissent intéressantes, il conviendrait néanmoins que les mesures d'accompagnement et de réduction d'impact soient précisées lors des stades ultérieurs de réalisation du projet. De plus, il convient de relever que si la mise en œuvre d'une AMAP ou d'une participation aux travaux

agricole peut constituer une mesure intéressante, elles ne peuvent pas être considérées comme des mesures de réduction des effets sur le milieu naturel.

3.3 - Justification du projet – étendue des besoins

L'étude d'impact expose les raisons pour lesquelles le projet et le parti d'aménagement ont été retenus. Il est ainsi fait état du fait que le projet intègre la préservation d'espaces à paysage très ouvert aux abords des grands axes et qu'il répond à l'objectif de création de 120 logements sur la commune. Par ailleurs, le projet bénéficie d'un accompagnement technique dans le cadre d'une démarche d'éco-quartier.

L'étude d'impact rappelle le contexte et le zonage du PLU dans lequel le projet s'inscrit (zonage 2AU pour la zone projet et zonage N pour la bande de 100m/cône de visibilité). Il est nécessaire d'indiquer que la commune de Montreuil Bellay est identifiée sur le territoire du SCoT en vigueur (et en révision), comme une centralité et que son rôle est stratégique dans l'équilibre du territoire.

3.4 - Résumé non technique

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 démarche générale ayant conduit à réaliser l'évaluation des effets du projet sur l'environnement est présentée.

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

Malgré les insuffisances notées dans la caractérisation de l'état initial, l'étude d'impact permet de conclure, compte tenu des milieux en présence, à la faible valeur écologique du secteur projet de l'emprise de la ZAC. Les milieux existants sur le reste du secteur de la ZAC (« bande des 100 m ») et leur éventuel intérêt ne sont pas pris en compte ou du moins celle-ci n'est pas formalisée dans le projet.

Le maintien du cône de vue sur la ville de Montreuil Bellay identifié dans le PADD du PLU est retranscrit dans le parti d'aménagement en maintenant des secteurs plantés en vignes le long de la RD347 (secteurs identifiés comme non constructibles au PLU). Au-delà du caractère non constructible de la bande de 100m, compte tenu du secteur d'implantation du projet, les abords du cône de vue méritent aussi d'être pris en compte dans le parti d'aménagement retenu. Cependant, le dossier présenté ne permet pas d'évaluer correctement l'incidence du projet sur le plan paysager, compte tenu du caractère très sommaire de l'étude. Ainsi, les plans masse fournis identifient des secteurs plantés (noyeraie, truffière...) et des secteurs de jardins clôturés à l'est de la zone, qui pourraient ne pas être de nature à maintenir les perspectives visuelles.

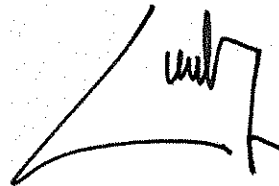
Le projet s'inscrit à proximité de la RD347, route classée en catégorie 3 au titre des nuisances sonores. Dès lors, la thématique « bruit » a été prise en compte en éloignant les habitations de 100 m vis-à-vis de cette voie à grande circulation. Toutefois, la localisation de la ZAC à l'Est de la RD ne garantit pas pour autant l'exemption de nuisances sonores pour les futurs habitants, le facteur « vents dominants » pouvant ici s'avérer déterminant. Ceci signifie, que même en prenant en compte une marge de sécurité de 100 m par rapport à la RD, rapprocher les zones dévolues à l'habitat des grands axes de circulation suscite quelques réserves. Il apparaît par ailleurs fort probable qu'au vu de l'organisation du quartier envisagée, certains logements soient affectés par le bruit et nécessitent une isolation acoustique minimale.

Enfin, il convient de noter que l'opération représente un effort de densification résidentielle, la densité retenue étant de 20 logements/ha. De plus, le raccordement au réseau d'assainissement des 120 logements appelés à être créés devra se faire en adéquation avec la capacité résiduelle de la station d'épuration concernée. Cet élément devra être confirmé et précisé par le maître d'ouvrage.

5 - Conclusion

Le projet se situe dans un secteur sensible sur le plan paysager dans la mesure où il offre des perspectives sur la ville de Montreuil Bellay. Il s'inscrit dans une démarche d'éco-quartier, avec dès le stade création de la ZAC, la formulation d'un parti d'aménagement relativement abouti. Dès lors, l'étude d'impact dès ce stade aurait dû dès ce stade, être plus précise tant sur l'analyse de l'état initial que sur les effets attendus du projet d'urbanisation et d'aménagement sur les différentes composantes environnementales et en particulier paysagères. Ceci, aurait permis d'éclairer le public sur l'intégralité des modalités d'insertion de ce nouveau quartier de Montreuil Bellay sur les hauteurs des coteaux du Thouet. Néanmoins, certains points qui méritent d'être détaillés (déchets, milieux naturels) pourront l'être au stade du dossier de réalisation de la ZAC. On peut cependant regretter que l'absence d'éléments de visualisation du nouvel aménagement dans le cône de vue sur le bourg ne permette pas de s'assurer que le parti retenu de sa préservation sera bien respecté.

Le préfet

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'J. Daubigny', written over a faint rectangular stamp.

Jean DAUBIGNY

1940-1941