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 - 6 SEP. 2013

**AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE**
**sur le dossier de création de ZAC multi - sites**
**sur le territoire de la commune de LA VARENNE**
**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 La Varenne et sur la prise en compte de l'environnement par ce projet.

## 1 – Présentation du projet

Le projet de création de ZAC multi-sites prévoit la construction minimale de 91 logements sur 5 sites d'une superficie totale d'environ 6,9 ha. L'urbanisation de ces sites est envisagée par tranches dont l'échéancier n'est pas inscrit dans l'étude d'impact.

Les cinq sites identifiés se répartissent sur le territoire communal de la manière suivante :

- site 1 dit de "la rue Emile Jeanneau" : situé en extension nord est de l'agglomération, en continuité du bourg ancien ;
- site 2 dit des "Merlaux-La Revaudière" : situé le long de la RD 751 (qui le délimite au nord) en complément d'urbanisation de l'agglomération au sud-est ;
- site 3 dit du "Planty de la Tancrère" : situé en extension de l'agglomération, délimité par la RD751 au nord et la rue de la Tancrère au sud, à proximité immédiate des zones d'activités ;
- site 4 dit de "la Barbellerie" : inséré au tissu urbain, et délimité à l'ouest par la RD 751 et à l'est par la rue de la Divatte ;
- site 5 dit de "l'Allée du Château" : au sein de l'enveloppe urbaine, délimité au sud par la rue de la Loire et à l'est par la voie de la Belle Allée.

La commune de la Varenne constitue le dernier promontoire de la Loire, en rive Sud, avant que celle-ci ne devienne estuarienne. Dès lors, le bourg, ceinturé de vignes et de vallons, au sommet du coteau, est d'une grande sensibilité paysagère tant de par les vues offertes sur la vallée de la Loire, que de par sa position exposée et largement visible aussi bien de la rive Nord que de la levée de la Divatte. Par ailleurs, les différents promontoires du secteur compris entre la Varenne et Champtoceaux constituent un micro-paysage particulier et remarquable à conserver : le goulet ou verrou de Champtoceaux.

## 2 – Les principaux enjeux identifiés par l'autorité environnementale

La commune de la Varenne est concernée par l'application de la directive territoriale d'aménagement de l'Estuaire de la Loire (D.T.A). Ainsi, les sites 1 et 5 sont inclus dans l'entité "Abords de Loire de Nantes aux Ponts de Cé" qualifiée comme espace naturel et paysages à fort intérêt patrimonial. Enfin, ces même sites sont inclus dans le périmètre de protection au titre des monuments historiques du château de la Varenne et ses communs.

Les autres sites ne sont pas inclus directement dans des zones inventoriées ou protégées au titre du patrimoine naturel ou paysager. Néanmoins, l'ensemble des sites est visible depuis la vallée de la Loire et le coteau opposé. Ils offrent des vues sur cette même vallée. Par ailleurs, le site du Planty de la Tancrère se situe à proximité de zones d'activités.

Ainsi, les enjeux identifiés par l'autorité environnementale concernent essentiellement les problématiques de prise en compte du paysage, de consommation d'espace, des milieux naturels, de la ressource en eau et de l'environnement humain (accessibilité, déplacements, bruit).

## 3 – Qualité du dossier et prise en compte de l'environnement

### 3-1 Justification du projet, choix des sites :

Le choix des sites d'urbanisation retenus émane des réflexions opérées suite à l'approbation du plan local d'urbanisme (PLU), en date du 3 mai 2013. Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU précise que les opérations situées dans l'enveloppe urbaine seront ouvertes à l'urbanisation avant les opérations situées en extension. Or, le dossier ne comporte pas de détail concernant le phasage de la réalisation des différentes tranches. Par ailleurs, les orientations d'aménagement du PLU prévoient que les logements intermédiaires voire collectifs représenteront 40% de l'offre en logements au sein du bourg et qu'ils seront privilégiés en centre bourg. Le dossier d'étude d'impact de la ZAC ne permet pas de vérifier que cet objectif est atteint. Le dossier de réalisation de la ZAC devra donc impérativement prévoir un taux minimal de logements individuels groupés et de petits collectifs sur les sites de renouvellement urbain en cohérence avec cet objectif.

De plus, l'étude d'impact ne précise pas les raisons qui ont conduit à retenir ces sites au regard d'autres opérations de renouvellement urbain envisagées sur la commune dans le cadre du PLU.

La commune de la Varenne est située sur le territoire du SCoT Loire et Mauges. Un des objectifs de ce SCoT est de limiter la consommation d'espaces agricole et naturel pour les opérations d'urbanisation, et pour ce faire, une densité minimale de 14 logements à l'hectare est prescrite. L'étude d'impact est peu précise sur le nombre de logements qui seront effectivement réalisés : des chiffres indicatifs de 100 à 130 logements sont affichés, sachant que la somme des seuils minimaux affichés pour chaque site conduirait à un total de 91 logements (ce minimum correspondant alors à une densité en dessous de 14 logements à l'hectare).

Dès lors, il est difficile à ce stade de s'assurer que la densité minimale prévue au SCoT sera bien atteinte. Dans la mesure où la réduction de la consommation d'espaces naturels est un enjeu important du territoire, un affichage plus précis du nombre de logements créés sur les sites aurait été nécessaire.

L'étude d'impact reprend les orientations d'aménagement du PLU, et rappelle les principes d'aménagements de chaque site, sans toutefois proposer de scénario d'aménagement précis, ou de plan de composition, permettant de répondre aux préconisations affichées au PLU, ce qui est pourtant attendu du passage à une phase opérationnelle. Dès lors, elle est insuffisante sur ce point. L'absence d'éléments détaillés et illustrés, sur des secteurs où la topographie est un élément fondamental dans l'insertion urbaine des futurs projets, et où l'intégration au milieu urbain existant requiert un traitement précis, ne permet pas de garantir la bonne prise en compte des enjeux paysagers.

3-2 Analyse de l'état initial du site retenu, effets du projets et mesures envisagées :

L'état initial de l'étude d'impact est de bonne qualité, clair, et richement illustré. L'ensemble des illustrations permet d'identifier les 5 sites retenus dans une zone d'étude plus ou moins large en fonction des champs environnementaux traités.

La qualité de l'état initial permet de mettre en évidence que les projets d'urbanisation se situent en dehors des zones de risques naturels (à l'exception du risque radon, dont la prise en compte passe par la ventilation des locaux).

*Patrimoine naturel et paysager :*

L'état initial met en évidence le faible enjeu au titre de la faune, de la flore et des équilibres biologiques des sites concernés. Les mesures envisagées dans les principes d'aménagement retenus sont de nature à les prendre en compte.

Un des enjeux majeurs réside dans la prise en compte de la forte sensibilité paysagère des sites retenus dans ce projet de ZAC. L'état initial de l'étude d'impact fait référence à l'atlas des paysages du Maine-et-Loire (2003) permettant de qualifier l'unité paysagère au sein de laquelle se situe la commune, à savoir "La Loire des promontoires". Il aurait été pertinent de mentionner l'atlas des paysages de Loire-Atlantique (2012), qui sur ce secteur vient aussi préciser les enjeux de cette unité paysagère.

L'état initial met l'accent sur les vues offertes depuis les sites d'urbanisation envisagés (l'agglomération nantaise est aisément visible du site de l'allée du Château, les vues offertes sur le fleuve sont ici exceptionnelles). Or, comme le précise la carte de la page 84, le bourg, en tant que promontoire et sa ceinture viticole est largement perceptible depuis le coteau Nord (le Cellier, Oudon) ou depuis la levée de la Divatte. A titre d'exemple, la minoterie et le parc boisé du château font office de points d'appel dans le paysage. Dès lors, l'état initial aurait dû présenter ces co-visibilités, de manière à apprécier les effets de l'urbanisation sur les éléments fondateurs de l'entité paysagère de la Loire des promontoires. Dans son avis sur le projet de PLU de la Varenne, l'autorité environnementale avait identifié l'insertion paysagère des futurs projets urbains comme un point majeur à prendre en compte, en particulier sur les secteurs de l'allée du Château et du Planty de la Tancrère. L'insuffisance de l'état initial quant à la mise en exergue des co-visibilités depuis le val et le coteau opposé n'est pas de nature à assurer une bonne prise en compte de cet enjeu.

De plus, dans la mesure où le scénario retenu reprend seulement les orientations d'aménagement du PLU, l'incidence de l'urbanisation des 5 secteurs sur le paysage est peu argumentée et ne fait pas l'objet d'illustrations, indispensables compte tenu des enjeux. Compte tenu des enjeux rappelés ci-avant, il aurait été nécessaire de présenter des schémas d'aménagement précis, voire des

photomontages dès ce stade de création de la ZAC, afin de justifier de la bonne composition de l'ensemble.

Enfin, l'étude d'impact ne tire pas les conséquences de l'inclusion des secteurs de l'Allée du Château et de la rue Emile Jeanneau, dans le périmètre de protection du château et de ses communs. Or, la grande qualité paysagère des parcelles viticoles situées à flanc de coteau, au pied de l'ancienne ville, aurait justifié un traitement plus abouti dans le projet urbain dès ce stade d'avancement des études.

*Eau :*

L'étude d'impact ne fait pas état de la compatibilité des aménagements avec les prescriptions du SAGE de l'Estuaire de la Loire. En particulier, elle aurait dû mentionner dans quelle mesure les haies qui seraient détruites seront compensées (à 100%) et les localiser. De plus, si le dossier fait bien état de la saturation de la STEP de la Faverie, il conviendrait néanmoins de préciser (éléments chiffrés à l'appui) la capacité résiduelle de la station du Bois Martin vers laquelle seront orientés les effluents générés par les nouveaux secteurs d'urbanisation de cette ZAC.

Des inventaires pédologiques ont permis de mettre en évidence l'absence de zones humides sur les sites concernés.

*Santé-environnement, nuisances sonores :*

L'état initial fait état des enjeux relevant de la problématique "santé - environnement" du territoire communal et des zones de projet. Ainsi, il met bien en évidence :
– la présence, en extrémité Est du territoire communal de la Varenne, de périmètres de protection du champ captant de Champtoceaux. Cette thématique est bien abordée dans le dossier présenté bien que les cinq sites de la ZAC ne soient pas soumis à des prescriptions particulières ;
– la présence d'une friche industrielle (ancien garage) sur le site n°5 pouvant présenter une pollution de sol qu'il convient de vérifier (voire de traiter pour assurer sa compatibilité avec les usages futurs envisagés) avant tout projet d'urbanisation et/ou d'aménagement ;
– le risque sanitaire lié au radon sur le territoire communal ;
– la surcharge hydraulique de la station d'épuration de la Faverie. Il convient de rappeler que les cinq sites seront raccordés à celle du Bois Martin.

Par contre, la prise en compte des nuisances sonores apparaît sous-estimée dans le dossier d'étude d'impact. Ainsi, l'étude précise qu'aucune étude acoustique permettant de préciser le contexte sonore du site n'a été à ce jour réalisée (p116). Or, pour certains de ces sites, il s'agit d'un enjeu important compte tenu de la proximité soit d'axes routiers (RD 751), soit de zones d'activités. En effet, le site n° 3 du « Planty de la Tancrère » jouxte les terrains de la zone d'activités existante et ceux de son extension projetée. L'appréciation du contexte sonore est un élément déterminant dans la nature des mesures qui devront être proposées pour limiter les effets de ses nuisances sur la population. Or, il est rappelé dans le dossier qu'afin de limiter les nuisances sonores, le projet d'extension de la zone d'activités prévoit la mise en place d'un talus planté le long de la rue de la Tancrère et que le projet de ZAC prévoit quant à lui pour le site n°3 un recul non constructible (le long de la même rue, et le long de la future voie de transit entre la zone d'activités et la RD751). Il convient de rappeler, comme l'autorité environnementale l'avait souligné dans son avis sur le projet de PLU de la commune, qu'une marge de recul végétalisée, si elle peut être efficace vis-à-vis de l'impact visuel, reste sans effet sur les nuisances sonores. Dès lors, outre un éloignement conséquent, seul des aménagements (intégrés et pertinents compte tenu de la sensibilité paysagère du site) faisant effectivement écran pourront avoir une efficacité réelle contre les nuisances sonores (merlons de terre, murs anti-bruit, bâtiments non générateurs de bruit,...).

*Déchets :*

Enfin, l'étude d'impact évoque la problématique des déchets de chantier mais passe sous silence la gestion préventive des surplus de terrassements. S'agissant d'urbaniser des secteurs à la topographie relativement marquée, cette thématique doit être évoquée dès le stade de création de la ZAC (première approche qui peut être complétée lors de la phase de réalisation). S'il s'avérait nécessaire d'évacuer de grandes quantités de déchets inertes en dehors de la zone, il conviendrait, dès maintenant, de mener une réflexion sur les filières de recyclage ou de stockage de ce gisement de matériaux, une gestion à proximité des lieux de production permettant notamment de limiter :

- les déplacements des camions et les nuisances correspondantes (gaz à effet de serre, pollution, bruit...) ;
- l'incidence du transport des déchets sur le coût des travaux.

3-3 Lisibilité pour le public :

Le résumé non technique permet d'avoir une vision d'ensemble de l'état initial de l'environnement du site concerné, des effets attendus et des mesures envisagées. Il est aisément accessible pour le grand public. La qualité de la présentation sous forme de tableaux synthétisant pour chacun des champs environnementaux étudiés : l'état initial, les impacts du projet et les mesures envisagées, est à saluer tout comme la qualité des illustrations. Cependant, il conviendrait de privilégier, dans ce tableau, le terme de mesures d'évitement et de réduction au terme mesures compensatoires, compte tenu du type de mesures envisagées.

## 4 – Conclusion

L'étude d'impact est globalement de bonne qualité, aisément lisible et richement illustrée. Cependant, elle présente une lacune fondamentale sur un des enjeux pourtant majeur de l'urbanisation future de la commune de la Varenne, à savoir la prise en compte des co-visibilités dans l'entité paysagère de la Loire des promontoires. L'acuité de cet enjeu sur les espaces considérés justifie un traitement poussé de l'organisation de ces nouveaux sites d'urbanisation dès le stade de création de la ZAC. En omettant d'analyser les co-visibilités depuis la vallée de la Loire et ses promontoires (Oudon, le Cellier, levée de la Divatte), l'étude d'impact ne permet alors pas de garantir la suffisance des mesures prises au regard des enjeux paysagers, pourtant essentiels de ce secteur, et, en conséquence, l'acceptabilité même de l'urbanisation des coteaux. Cette insuffisance apparaît de nature à remettre en cause, à ce stade, l'urbanisation de l'Allée du Château et du Planty de la Tancrère. Sur ce dernier site, compte tenu de la proximité de zones d'activités, l'absence d'analyse du contexte sonore est, par ailleurs, pénalisante et ne permet pas d'assurer la suffisance des mesures prises.

Pour le préfet de la région Pays de la Loire
et par délégation,
le secrétaire général adjoint
pour les affaires régionales

Maurice BOLTE