



**PRÉFET
DE LA RÉGION
PAYS DE LA LOIRE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

ARRÊTÉ
portant décision d'examen au cas par cas
en application de l'article R. 122-3 du code de l'environnement
Programme d'habitat sur la commune de Gennes-Val-de-Loire (49)

Le préfet de la région Pays de la Loire

Chevalier de la Légion d'honneur,
Chevalier de l'Ordre national du Mérite.

- Vu la directive 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011 codifiée concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement, notamment son annexe III ;
- Vu le code de l'environnement, notamment ses articles L.122-1, R.122-2 et R.122-3 ;
- Vu le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 modifié relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et départements ;
- Vu l'arrêté, du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires, du 16 janvier 2023 modifiant l'arrêté du 12 janvier 2017 fixant le modèle du formulaire de la « demande d'examen au cas par cas » en application de l'article R. 122-3-1 du code de l'environnement ;
- Vu l'arrêté du préfet de région n°2023/SGAR/DREAL/525 du 30 août 2023 portant délégation de signature à madame Anne BEAUVALL, directrice régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement des Pays de la Loire ;
- Vu l'arrêté de la directrice régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement des Pays de la Loire N° 2024/DREAL/N° SDR-24-AG-01 du 15 janvier 2024 portant subdélégation de signature en matière d'administration générale au sein de la DREAL des Pays de la Loire ;
- Vu la demande d'examen au cas par cas n°2023-7498 relative à la réalisation d'un programme d'habitat sur la commune de Gennes-Val-de-Loire, déposée par ALTER Public, représenté par monsieur Michel Ballarini, et considérée complète le 19 janvier 2024 ;

Considérant que le projet consiste en l'aménagement d'un quartier résidentiel d'environ 146 logements sur un terrain d'assiette de 8,1 ha, actuellement à vocation agricole, au lieu-dit « les Fiefs Vaslin » sur la commune de Gennes-Val-de-Loire; ; qu'il se situe dans la continuité de l'urbanisation récente, de type pavillonnaire ; qu'il est envisagé en deux phases de réalisation selon l'avancement des acquisitions foncières; que la surface dédiée à la construction de logements s'élève à 5,07 ha ; que les lots disposeront d'une surface comprise entre 400 et 500 m² hormis l'îlot de 4 000 m² dont l'aménagement demeure à définir ; que des emplacements pour répondre aux besoins de stationnement sont prévus (entre 50 à 100 places) ; qu'il sera recherché une mixité des formes urbaines (habitats individuels, alternatifs, petits collectifs...) ainsi qu'une mixité sociale (PLH imposant 30 % de logement social/accession sociale) ;

Considérant que le SCoT du Grand Saumurois, approuvé le 23/03/2017, précise qu'à l'horizon 2030, le document d'orientation et d'objectif (DOO) projette 334 logements sur ce pôle, dont 30 % dans l'enveloppe urbaine, soit une estimation de 100 logements ; que la densité prévue en extension est de 18 logements/ha ; qu'en lien avec le Plan Départemental de l'Habitat (PDH), les collectivités affectent au logement social, un minimum de 10 % de leur offre de logement ; que le SCoT tend à conforter l'armature écologique pour valoriser et préserver les ressources naturelles et patrimoniale ; que le projet se situe au sein de la continuité écologique, identifiée dans la carte de la Trame Verte et Bleue (TVB) « Vallée de la Loire – bois et landes de Louerre, milieux prairial, forestier et humide entre Gennes, le Thoureil et Saint-Georges-des-Sept-Voies » ;

Considérant que le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU de Gennes-Val-de-Loire, approuvé le 26/06/2021, confirme le statut de pôle principal du territoire aux bourgs de Gennes et Les-Rosiers-sur-Loire ; que si un objectif de 510 logements est retenu pour l'ensemble de la commune nouvelle Gennes-Val-de-Loire, un objectif de 20 % de constructions est à réaliser à l'intérieur de l'enveloppe urbaine avec un minimum de 18 logements à l'hectare ; que le document d'urbanisme vise la protection de la trame verte et bleue du territoire par la préservation et la valorisation des milieux naturels et agricoles qui composent le paysage local ;

Considérant que le projet d'aménagement se situe en zone 2AUh du PLU de Gennes-Val-de-Loire qui correspond aux secteurs non urbanisés destinés à être aménagés sur le long terme, à vocation mixte mais à dominante résidentielle ; que l'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs est soumise à une procédure d'évolution du PLU (modification ou révision) ; qu'à ce jour, cette procédure n'est pas engagée ;

Considérant que ce projet correspond à l'urbanisation du dernier secteur en extension urbaine prévue au PLU, situé sur le plateau de Gennes, d'où l'enjeu d'une réflexion d'ensemble afin d'apporter une valeur qualitative à cette entrée de ville jusqu'alors marquée par un aménagement peu qualifiant (entreprise de transport positionnée en zone Uy limitrophe dédiée aux activités artisanales et industrielles) ; que l'environnement d'implantation correspond à un espace ayant pour objectif de contribuer à maintenir les fonctionnalités écologiques des corridors bocagers (présence d'un Espace Boisé Classé en partie ouest) ; que la délimitation d'un sous-zonage AZ1 (zone agricole avec une sensibilité patrimoniale), tenant compte des caractéristiques des AVAP des différentes communes déléguées et de la situation par rapport à la VUE (valeur universelle exceptionnelle) du Val de Loire UNESCO, est répertoriée au nord du site ;

Considérant que le site est concerné par l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°8, nommée « Les Fiefs Vaslin », qui définit ce secteur en tant qu'entrée de ville ouest ; qu'elle souligne différents enjeux et définit des principes d'aménagement ; que le site est entièrement entouré de manière plus ou moins immédiate par la limite du site patrimonial remarquable (SPR) de Gennes (servitude d'utilité publique AC4) ;

Considérant que ce secteur de la commune nécessite des travaux sur le réseau d'eaux usées, de la commune déléguée de Gennes, afin d'éviter l'entrée des eaux parasites dans le réseau ; que ces travaux sont apparemment programmés en 2024 ;

Considérant qu'un projet de ZAC est en cours d'élaboration (phase de concertation réalisée en 2023) ; que selon le dossier cette future ZAC doit quasiment couvrir l'emprise du projet ; qu'à terme ce nouveau secteur urbanisable permettra la jonction avec une zone UB contiguë, au sud, jusqu'alors déconnectée de l'enveloppe urbaine, actant ainsi la poursuite de l'extension de Gennes dans un périmètre pas intégralement évalué ; que les incidences de l'aménagement de l'îlot nord-ouest du projet, dont la vocation n'est pas définie, ne peut être appréhendée alors que son positionnement au voisinage direct d'une entreprise de transport peut soumettre les futures constructions à des nuisances ;

Considérant que la localisation et la topographie de ce nouveau quartier, en périphérie du bourg, favorise les déplacements motorisés, malgré les aménagements prévus qui intègrent les mobilités douces ; que les nouveaux flux de véhicules pourront provoquer des conflits d'usages, notamment avec les riverains, voire générer des nuisances méritant d'être évaluées et prises en compte dans ce projet ;

Considérant l'enjeu que représente la conception de projets d'aménagement afin d'intégrer les effets du changement climatique, que ce soit au travers d'une approche bioclimatique résultant d'une réflexion intégrée plus globale (conception du plan de masse, calibrage des voiries, paysagement...) ou de dispositifs anticipant des épisodes climatiques intenses (ex : cheminements hydrauliques et dispositifs d'infiltration adaptés à des épisodes pluvieux intenses afin de limiter l'accélération des écoulements en aval) ; que des simulations énergétiques reposant sur les orientations et typologies de constructions ainsi que sur le potentiel de développement en énergies renouvelables de la zone accompagneront utilement la conception du projet ;

Considérant que l'ambition de végétalisation paysagère gagnerait à être corrélée avec les enjeux de biodiversité appréhendés à une échelle d'analyse dépassant le strict périmètre du projet ; que le maintien des objectifs de fonctionnalités des trames verte et bleue repose sur une connaissance basée notamment sur des études de sol à même d'éclairer les choix techniques (modes d'infiltration des eaux pluviales, choix de revêtements imperméables ; essences des plantations...); qu'en l'espèce ces études ne sont pas réalisées ;

Considérant que le projet est positionné entre deux entités du site Natura 2000 de « la Vallée de la Loire des Ponts-de-Cé à Montsoreau » (à moins de 210 mètres au sud et moins de 150 mètres au nord-est) dont l'extension ajoutée en 2022 s'est fondée sur des enjeux chiroptérologiques ; qu'il s'inscrit potentiellement, pour les chauves-souris, sur un couloir de chasse et de sortie de gîtes vers des zones de chasse ; que l'extension du site Natura 2000, n'a pas été prise en compte ; que le diagnostic

communiqué ne présente qu'une seule nuit d'inventaire chiroptères ce qui compromet une évaluation fiable des impacts sur ce groupe faunistique ; que la nature du projet contribuera très certainement à la rupture de la trame noire par l'ajout de nouvelles sources de pollution lumineuse (éclairage du site) ; que les impacts générés sur la faune nocturne dont les insectes et les chiroptères doivent être étudiés de façon étayée ;

Considérant que des compléments d'investigations sont nécessaires au niveau de l'inventaire floristique (identification de la flore tardive) et de celui des reptiles (aucune plaque à reptiles n'a été mise en place pour inventorier ce taxon) ; que l'absence de destruction, perturbation intentionnelle, altération d'habitats et d'espèces protégées doit être démontrée ;

Considérant que le projet est situé dans un paysage ouvert du fait de sa topographie ; qu'il est marqué par deux lignes de rupture de pente ; qu'il se trouve en zone tampon du périmètre inscrit au Val de Loire UNESCO ; qu'une attention particulière doit être portée au nouveau quartier afin de prendre en compte son intégration dans les paysages, à diverses échelles (proche, intermédiaire, lointaine) ; que le site est positionné dans une zone de présomption de prescription archéologique et au voisinage de périmètres délimités des abords de monuments historiques (au nord-ouest Menhir de la Pierre Longue et à moins de 230 m au sud-ouest du Dolmen dit « La Pierre couverte de la Pagerie) ; que la limite de l'espace naturel sensible de « la Vallée de la Loire Amont, rivières et allées alluviales » se situe à moins de 210 m au sud-sud-est du projet et à moins de 130 m au nord-est ; que le projet mentionne des espaces dédiés aux habitats alternatifs sans en expliciter la nature et le type de bénéficiaires ;

Considérant que le territoire communal est concerné par les risques naturels suivants : retrait-gonflement des argiles, sismique, tempête, radon ; que la reconnaissance de la carrière souterraine a établi que la carrière s'étend pour partie sous le projet d'aménagement envisagé ; que, selon le bureau d'études missionné, si la construction au-dessus d'une carrière peut être envisagée, cela induit un levé précis, notamment du front nord de la carrière, y compris sous le lotissement existant, ainsi qu'une nouvelle expertise géologique caractérisant les risques d'évolution de la carrière au droit du ou des aménagements ; que les mesures de protection s'imposant et le dispositif de surveillance à mettre en œuvre sur le long terme, devront être définis ;

Considérant qu'à ce stade l'aménagement du site demeure tributaire :

- de différentes procédures non abouties (notamment élaboration de ZAC, évolution du PLUi) ;
- de la détermination du périmètre devant être appréhendé afin de garantir une ouverture à l'urbanisation cohérente et coordonnée, favorisant la connexion avec le bourg ;
- de travaux de desserte (eaux usées, eau potable, électricité, ...) indispensables avant ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs ;
- d'éléments de connaissance ou de prospection insuffisants qui doivent être complétés afin de favoriser des choix éclairés et maîtrisés lors de la conception des différentes composantes du projet ;

Considérant ainsi qu'au regard des éléments fournis, ce projet, par sa localisation et ses impacts, est de nature à justifier la production d'une étude d'impact.

ARRÊTE :

Article 1er :

En application de la section première du chapitre II du titre II du livre premier du code de l'environnement, le projet de programme d'habitat sur la commune de Gennes-Val-de-Loire, est soumis à étude d'impact.

Article 2 :

Le présent arrêté, délivré en application de l'article R.122-3 du code de l'environnement, ne dispense pas des autres autorisations administratives auxquelles le projet peut être soumis.

Sur la base d'un état initial enrichi, l'étude d'impact aura vocation à qualifier les enjeux et à évaluer précisément les incidences du projet en matière :

- de consommation d'espace (périmètre global à urbaniser, inter-action avec la zone UB, optimisation de densification...);
- de prise en compte des effets du changement climatique (potentiel de développement des énergies renouvelables, approche bioclimatique retenue...);
- de préservation de la trame verte et bleue en corrélation avec les enjeux de biodiversité ;
- d'intégration des enjeux liés aux sites Natura 2000 les plus proches et aux espèces protégées identifiées;
- d'intégration paysagère et prise en compte des enjeux patrimoniaux ;
- de maîtrise des risques (notamment cavité souterraine) et des nuisances pour les populations riveraines ;
- de gestion des eaux pluviales, et des incidences potentielles liées aux dessertes des différents réseaux (eaux usées, eau potable, électricité, ...).

et à présenter l'impact global du projet sur l'environnement et la santé humaine, en rappelant la démarche visant l'évitement et la réduction des impacts potentiels, ainsi que la compensation des impacts résiduels (démarche ERC), à restituer et expliciter au public ces éléments et les arbitrages opérés au regard de l'ensemble des enjeux environnementaux et de santé

Article 3 :

La directrice régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement est chargée de l'exécution du présent arrêté qui sera notifié à ALTER Public, représenté par monsieur Michel Ballarini, et publié sur le site Internet de la DREAL des Pays de la Loire, rubrique connaissance et évaluation puis, évaluation environnementale.

Fait à Nantes, le

Pour le préfet de région Pays de la Loire
et par délégation,
pour la directrice régionale de
l'environnement
de l'aménagement et du logement,
La cheffe du Service Connaissance des
Territoires et Évaluation (SCTE)

Délais et voies de recours pour les décisions imposant la réalisation d'une étude d'impact

Lorsque l'arrêté préfectoral soumet un projet à étude d'impact, la présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux. Sous peine d'irrecevabilité de ce recours, un recours administratif préalable (recours gracieux ou recours hiérarchique), formé dans un délai de deux mois à compter de la notification de la présente décision est obligatoire (RAPO) conformément aux dispositions du V de l'article R. 122-3 du code de l'environnement.

Ce recours suspend le délai du recours contentieux.

Le recours administratif préalable doit être adressé :

- Le recours gracieux :
Monsieur le préfet de la région Pays de la Loire
Adresse postale : DREAL Pays de la Loire, SCTE/DEE, 5 rue Françoise Giroud – CS 16 326 – 44263
Nantes Cedex2
- Le recours hiérarchique :
Ministre de la Transition Écologique et de la Cohésion des Territoires
Commissariat général au développement durable (CGDD)
Tour Séquoia 1 place Carpeaux
92800 Puteaux

Le recours contentieux doit être formé dans un délai de deux mois à compter du rejet du recours gracieux ou hiérarchique.

Il doit être adressé au Tribunal administratif territorialement compétent.

La juridiction administrative compétente peut aussi être saisie par l'application Télérecours citoyens à partir du site www.telerecours.fr