



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

11 OCT. 2010

**AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE
sur le projet de création de la ZAC de la Jolivetterie à Ste GEMMES SUR LOIRE**

Département du Maine et 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 projet de création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) de la Jolivetterie à Ste Gemmes sur Loire et sur la prise en compte de l'environnement par ce projet.

1 - Présentation du projet

Le dossier concerne la réalisation d'une ZAC d'une surface de 10 hectares, à proximité du quartier résidentiel de la rue Gabriel Fumet, au Nord et du centre-ville de Sainte Gemmes sur Loire, au Sud. La zone est bordée au sud par la RD 112, à l'ouest par la route du Hutreau et au nord et à l'est par le chemin du Moulin Carré. Le projet de création de ZAC est destiné à accueillir à terme environ 250 logements de typologie diversifiée tant en terme de mixité sociale (25% minimum de logements sociaux, 25% en accession) que de mixité de formes urbaines (40% de logements individuels en lot libre ou groupés, 60% de logements intermédiaires ou petit collectifs). Le rez de chaussée des collectifs donnant sur la RD 112 pourrait être dédié à des activités tertiaires (SHON d'environ 2500m²).

Le dossier de création d'une ZAC a pour objet de définir les grandes lignes du projet en fonction des enjeux en présence. Le projet peut, si besoin, être affiné lors d'une phase opérationnelle ultérieure, dite phase de réalisation, au cours de laquelle l'étude d'impact pourra alors être « *complétée en tant que de besoin, notamment en ce qui concerne les éléments qui ne pouvaient être connus au moment de la constitution du dossier de création* », conformément à l'article R 311-7 du code de l'urbanisme.

2 - Les principaux enjeux identifiés par l'autorité environnementale

Au regard de la nature et de la localisation du projet, les enjeux environnementaux identifiés concernent tant l'environnement humain (qualité du cadre de vie, accessibilité et diversité des modes de déplacements...) que la prise en compte des milieux naturels relictuels, du paysage et de la ressource en eau (gestion économe de l'espace, prise en compte des richesses biologiques sur la zone, des zones humides ...).

3 - Qualité du dossier

Le dossier d'étude d'impact comporte un résumé non technique clair qui reprend fidèlement les éléments fournis dans l'étude d'impact.

Le dossier d'étude d'impact a été produit en 2009 sur la base de prospections de terrain effectuées en 2005.

L'étude d'impact comporte un état des lieux des milieux et des espèces (faune-flore) en présence proportionné aux enjeux identifiés sur le secteur. Il serait intéressant de compléter la cartographie de l'occupation du sol en mentionnant explicitement les arbres et alignements intéressants (vieux chênes, arbres à cavités) à conserver. L'étude d'impact met ainsi en évidence que dans le secteur d'étude largement dominé par l'activité maraîchère, subsistent une prairie mésophile et une mare associée, ainsi que quelques alignements d'arbres et sujets potentiellement intéressants.

Sur le plan patrimonial, le secteur de la Jolivetterie est situé au sein de la grande plaine horticole comportant des hameaux isolés par endroits. Le moulin du Carré (vestige du XIIIème ou XIVème siècle) est présent au Nord de la zone.

Il est nécessaire de noter que le nouveau SDAGE Loire-Bretagne a été approuvé le 18 novembre 2009. L'étude d'impact doit en tenir compte. Une mise à jour du chapitre concerné et des références à ce nouveau document s'impose, tout comme l'analyse de la compatibilité du projet avec ses orientations et ses préconisations.

S'agissant de la caractérisation des zones humides sur le secteur d'étude, il conviendrait de compléter les éléments de l'étude d'impact, par la prise en compte des critères pédologiques (cf arrêté du 24 juin 2008, modifiés par l'arrêté du 1er octobre 2009), de manière à s'assurer de l'absence de zones humides au-delà de la mare prairiale et du fossé, identifiés au sud-ouest de la zone d'étude.

S'agissant des rejets, le dimensionnement des ouvrages de régulation des eaux pluviales préconisé dans l'étude d'impact correspond aux prescriptions de la mission inter services de l'eau du Maine et Loire. Il est conforme aux orientations du nouveau SDAGE Loire-Bretagne. Le rejet de la ZAC se raccorde sur le réseau existant dont la déclaration d'existence est en cours d'achèvement.

L'étude d'impact comporte une présentation succincte des différents scénarii d'aménagement envisagés, avec un focus sur le schéma d'aménagement finalement privilégié.

Les effets du projet (liés à la période de chantier, ainsi que ceux temporaires et permanents) sont présentés, argumentés. Les mesures correctrices proposées semblent être à la hauteur des enjeux en présence. Pour autant, il est important de noter qu'à ce stade de création de la ZAC, si le positionnement des différents lots et aménagements viaires sont globalement identifiés, les emprise précises quant à elles, ne sont pas mentionnées. De plus, dans la mesure où il n'y a pas de superposition cartographique, entre les aménagements prévus et les secteurs identifiés à enjeux sur la zone d'étude (mares, alignements d'arbres, prairie mésophile), l'analyse de l'ampleur des effets directs sur ces secteurs à enjeux est rendue difficile. Par ailleurs, si des objectifs et des mesures sont proposées afin de limiter les impacts (tant sur les alignements, que sur le fossé et la mare), celles-ci ne sont ni précisées, ni détaillées, ni cartographiées dans le plan d'aménagement. La production de tels éléments garantirait une meilleure lisibilité du projet et sa traduction opérationnelle par l'aménageur.

Par ailleurs, un effet indirect de l'opération n'a pas été étudié. Il s'agit de l'impact du transfert de l'activité horticole et maraîchère actuellement existante sur le secteur. Ainsi deux possibilités sont encore en discussion, à savoir soit le report de l'exploitation sur d'autres terrains disponibles, soit l'indemnisation. Dans le cas où la première solution serait retenue, il conviendrait d'évaluer l'impact du report de l'activité maraîchère sur les terrains finalement retenus par la SODEMEL.

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

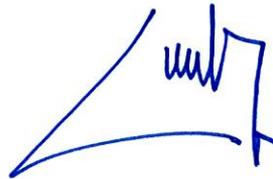
Ce projet de ZAC s'inscrit dans un secteur à vocation horticole et maraîchère. Ainsi, compte tenu des enjeux environnementaux en présence, il peut apparaître de nature à concilier la prise en compte des milieux naturels relictuels et le développement de l'habitat sur la commune de Sainte Gemmes sur Loire. A ce stade de la procédure de création de la ZAC, il ressort de l'étude d'impact qu'un certain nombre d'éléments est bien pris en compte par le maître d'ouvrage mais qu'ils doivent être impérativement précisés et complétés lors des prochains stades d'avancement du dossier.

Il s'agit en particulier de préciser la nature des aménagements prévus, des impacts engendrés et mesures d'évitement et correctrices proposées sur le secteur Sud-Ouest (présence d'une prairie mésophile, d'alignements, d'une mare). De plus, des précisions sur le caractère humide du secteur sont attendus. Enfin, une analyse des impacts indirects du projet de ZAC, engendrés par le transfert de l'activité maraîchère sur un autre secteur le cas échéant pourra être utilement fournie.

Par ailleurs, la réalisation de ce projet conduira à la requalification de la RD112 en voie urbaine. Cette départementale supporte un trafic assez intense. Les mesures de sécurité à mettre en place doivent donc être prises en conséquence. De plus, les logements collectifs prévus en façade de la ZAC (secteur Sud), subiront l'impact sonore de cette voie. L'isolation en façade rendue obligatoire par le classement de la RD112 en catégorie 3 des infrastructures de transport terrestres ne permet pas d'obtenir un abattement suffisant tout au long de l'année. La circulation doit donc être aussi fluide que possible, et ralentie pour diminuer l'impact de cette voie.

Dès lors, si, à ce stade de création de la ZAC, l'étude d'impact peut apparaître comme suffisante, celle-ci devra être utilement complétée sur ces différents points lors du stade de réalisation, dans la mesure où la prise en compte des éléments listés ci-dessus peuvent amener à faire évoluer de manière notable le projet.

Le préfet



Jean DAUBIGNY