



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

15 DEC. 2011

**AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE
sur le dossier de création de la ZAC Les Courtilliers
sur le territoire de la commune de VALANJOU
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 Courtilliers" sur le territoire de la commune de Valanjou et sur la prise en compte de l'environnement par ce projet.

1 - Présentation du projet

La commune de Valanjou regroupe 3 anciens bourgs : Etiau, Joué et Gonnord. Le projet consiste à créer un nouveau quartier à vocation d'habitat en frange nord du bourg de Joué, sur le rebord du plateau.

La superficie de la ZAC est de 13,3 ha environ, et s'étire d'est en ouest sur près d'un kilomètre. Le secteur se découpe en trois entités :

- à l'ouest, lieu-dit La Croix anglaise : d'environ 6 ha ;
- la partie centrale, entre la rue Mgr Maslou et la route de Chanzeaux : quartier des Courtilliers d'environ 4,8 ha ;
- à l'est, lieu-dit Le Presbytère d'Etiau entre la route de Chanzeaux et le chemin rural dit de Pitié : quartier Notre Dame de Pitié d'environ 2,5 ha.

Le secteur de la ZAC correspond à un espace agricole ouvert au nord vers le plateau bocager et délimité au sud par le bourg de Joué (parcelles pavillonnaires, îlots de jardins).

La ZAC est vouée principalement à accueillir des logements (environ 200 logements envisagés). L'ouverture à l'urbanisation se réalisera par tranches successives en commençant par la partie centrale (densités de 16 logements/ha), puis le secteur Est (densité de 15 logements/ha) et Ouest (densité de 12 logements/ha). La typologie des logements se répartit de la manière suivante : lots libres (65%), individuels groupés /maisons de ville (25%), intermédiaire / semi-collectif (10%).

L'ensemble du site est desservi par une voie traversante d'Est en Ouest, adossée à des accès sur les voies transversales existantes. Un réseau de placettes et de cheminements doux organise le quartier.

2 - Les principaux enjeux identifiés par l'autorité environnementale

Le projet de ZAC ne se situe pas dans une zone inventoriée ou protégée au titre du patrimoine naturel ou paysager. Il se situe néanmoins dans un secteur agricole, en frange urbaine, à la topographie relativement marquée.

Les enjeux identifiés par l'autorité environnementale concernent essentiellement les problématiques de prise en compte des milieux naturels, de la consommation d'espace, de l'intégration paysagère, ainsi que l'environnement humain (accessibilité, déplacements, bruit...).

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'examen des impacts du projet sur l'environnement.

En ce qui concerne la faune et la flore, l'état initial de l'étude d'impact constitue, dès ce stade, un bon état de référence des habitats et des espèces présents sur le site. Les investigations de terrain menées ont permis d'identifier des secteurs devant être préservés de tout aménagement compte tenu de leur sensibilité (zone humide, habitats d'espèces protégées). Les haies et arbres remarquables ont été identifiés. Sur ce dernier point, il conviendrait de compléter la légende de la cartographie d'occupation du sol (fig 11, p 47).

Une analyse spécifique permettant de caractériser les zones humides a été réalisée. On peut constater que la période d'inventaire retenue pour effectuer les relevés de végétation (janvier 2011) est trop précoce. Néanmoins, la caractérisation des habitats naturels, ainsi que l'analyse pédologique permet de compléter cette étude. L'ensemble des informations collectées ont permis d'identifier et délimiter des zones humides sur le périmètre d'étude (1,1 ha, zone des jardins). Par ailleurs, l'état initial met en évidence les écoulements superficiels existants, compte tenu de la topographie, qui alimentent (en partie) les zones humides et contribuent à leur fonctionnement.

L'état initial rend compte des zones inventoriées ou protégées au titre du patrimoine naturel sur le territoire communal ou à proximité. La zone de projet se situe en dehors des secteurs inventoriés en ZNIEFF de type 1 ou 2. Le site d'importance communautaire et la zone de protection spéciale « Vallée de la Loire de Nantes aux Ponts-de-Cé et vallées adjacentes » sont situés à 9km au nord du périmètre de la ZAC. L'étude d'impact comporte une notice d'incidence Natura 2000 qui conclut, après analyse, à l'absence d'impact sur les sites Natura 2000, ainsi que sur les espèces et les habitats ayant justifié la désignation des sites.

L'analyse paysagère met en évidence les points forts de la forme urbaine actuelle et du contexte paysager du bourg de Joué, à savoir : le maintien des perspectives sur les édifices remarquables (Château de Gonnord, églises de Joué et Gonnord), la contention des extensions urbaines dans la cuvette, le maintien d'une coupure d'urbanisation entre Joué et la Rebretière. De plus, l'analyse paysagère met en évidence que la ZAC s'insère dans des espaces agricoles ouverts, en frange urbaine caractérisée par des implantations diffuses sur de grandes parcelles à l'Est, plus dense à l'Ouest. L'étude d'impact fait figurer les cônes de vues à prendre en compte dans l'aménagement futur uniquement sur la carte de synthèse des sensibilités environnementale (p112), et les quelques photographies présentées (qui auraient dû être localisées) permettent d'illustrer ces enjeux.

3.2- Analyse des effets du projet sur l'environnement et mesures pour supprimer, réduire et, le cas échéant, compenser

Les effets temporaires du projet lors de la phase chantier sont exposés, ainsi que les mesures prises pour les limiter. La gestion des déchets, en particulier inertes, générés par le chantier est succinctement évoquée. Celle-ci méritera d'être largement complétée lors de la phase ultérieure de réalisation de la ZAC, de manière à estimer les types et les volumes de déchets produits (bilan déblais/remblais en particulier), ainsi que les lieux et modes de traitement envisageables. Une estimation du coût de traitement de ces déchets pourra également apparaître dans l'estimation sommaire des dépenses, si celle-ci s'avérait non-négligeable. Par ailleurs, des pistes d'actions pourront être données pour valoriser les excédents par ré-emploi sur les différents chantiers de l'opération. Enfin, l'impact du bilan carbone lié au camionnage inhérent au transport des matériaux pourrait être un critère influençant le choix du mode de traitement des déchets.

Les effets permanents du projet sont appréhendés sur tous les compartiments environnementaux. S'agissant des effets permanents sur les eaux superficielles, l'étude d'impact précise que les dispositifs de régulation sont dimensionnés pour un événement de période de retour de 100 ans. Les modalités de régulation pour des pluies intermédiaires (mensuelles et décennales) devront aussi être prises en compte dans la mesure où celles-ci peuvent engendrer une augmentation des volumes de régulation nécessaire. S'agissant des zones humides, des mesures de principe sont proposées pour maintenir l'alimentation de la nappe et de la zone humide. Néanmoins, les effets du projet sur l'alimentation de la zone humide manquent de précision (nécessité de définir, le cas échéant, les aménagements nécessaires pour préserver son alimentation).

Les impacts du projet sur la faune et la flore sont appréhendés. Les secteurs les plus sensibles sont intégrés au plan de composition (maintien des haies et arbres remarquables) ou préservés de tout aménagement (zones humides, mares). L'analyse aurait mérité d'être complétée par l'étude des effets potentiels engendrés par le positionnement de cheminements doux au sein des coulées vertes proposées dans le parti d'aménagement, ou la proposition de mesures prenant en compte les enjeux de corridors biologiques.

L'état initial a mis en évidence l'importance du maintien des cônes de vues et des perceptions du bourg actuel sur les secteurs Nord et Est. Les éléments contenus dans l'étude ne permettent pas de rendre compte des effets du projet sur ces points. L'analyse, ou du moins sa restitution, reste trop succincte. A titre d'exemple, l'étude précise que « le plan de composition intègre le maintien de cônes de vues sur l'église et le cœur bâti ancien » (p163) sans en apporter la démonstration (éléments de topographie, hauteur des constructions maximale, simulations visuelles...).

Compte tenu de l'importance de l'opération, l'étude des trafics mérite une attention particulière. L'étude précise que les circulations journalières doubleront d'ici à l'horizon 2030 avec la création de la ZAC. En outre, le trafic aux heures de pointe sur les RD 121 et 133, devrait être multiplié par trois par rapport aux comptages actuels. Compte tenu du caractère non-négligeable de ces évolutions, les mesures proposées dans l'étude d'impact (mise en œuvre de protections acoustiques au niveau des habitations les plus exposées à l'accroissement du trafic routier) apparaissent légitimes.

3.3 - Justification du projet – étendue des besoins

L'étude d'impact comporte une partie spécifique détaillant le projet, ses caractéristiques, ainsi que les différentes variantes étudiées (concours) pour l'aménagement du site.

La justification de la localisation du projet s'appuie sur les réflexions engagées par la commune dans le cadre de l'élaboration du plan local d'urbanisme (approuvé en janvier 2006). Le projet générera à terme environ 500 habitants supplémentaires dans le bourg. S'il est indiqué que le projet communal s'est appuyé sur une réflexion sur l'étalement urbain, ce point mériterait d'être étayé compte tenu de l'importance des superficies affichées en regard de l'urbanisation actuelle du bourg. De plus, le choix de débiter l'aménagement par le secteur central apparaît en contradiction avec les objectifs affichés au PLU (zonage 2AU, réserve foncière de long terme), sans que ce point ne soit justifié dans le dossier. D'autant que ce secteur central apparaît comme un secteur clé tant sur le plan fonctionnel (présence de vallons, et écoulements privilégiés), que paysager (cônes de vues sur l'église et le bourg).

Les densités de logements affichées correspondent aux objectifs identifiés dans les réflexions actuellement en cours du schéma de cohérence territoriale du Pays des Mauges.

Le choix du parti d'aménagement a fait l'objet d'un concours. Les différentes variantes sont présentées, ainsi que les raisons du choix du parti retenu au regard de l'environnement (en particulier au regard des enjeux paysagers).

3.4 - Résumé non technique

Le résumé non technique rend compte de manière lisible et claire des éléments contenus dans l'étude d'impact. La synthèse cartographiée des enjeux et sensibilités environnementaux présentée en p112 aurait mérité de figurer dans ce résumé de manière à illustrer clairement pour le public le propos par le tableau synthétique.

3.5 - Analyse des méthodes

La note méthodologique présente dans l'étude d'impact rend compte de la démarche générale adoptée pour évaluer l'impact du projet sur l'environnement.

La note précise que l'état des lieux faune-flore s'est appuyé notamment sur trois visites de terrain en janvier, mars et avril 2011, période jugée favorable quoique précoce, compte tenu de la typologie des secteurs concernés par le projet.

L'analyse des méthodes pointe à juste titre les difficultés rencontrées dans le cadre de l'étude d'impact pour déterminer, dès ce stade de création, les mesures permettant de perturber le moins possible l'alimentation en eau de la zone humide. La mise en œuvre d'études spécifiques devra être conduite préalablement au stade de réalisation.

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

Le projet ne se situe pas dans un secteur inventorié au titre de la faune et de la flore. L'état initial réalisé a permis d'identifier les secteurs les plus sensibles (zones humides, sites de reproduction d'espèces protégées). Dès lors, ces secteurs ont été exclus du périmètre de la ZAC, permettant de les préserver des aménagements liés à ce projet. Il ressort néanmoins que ceux-ci se retrouvent enclavés entre la zone urbaine actuelle et la zone urbaine future. Dès lors, compte tenu des enjeux du secteur, en résulte la nécessité pour la collectivité, au-delà même du projet actuel, de continuer à assurer sur le long terme la préservation des secteurs écartés du périmètre de la ZAC (actuellement en Nj au PLU). De plus, les espèces protégées qui se reproduisent dans les mares, sont susceptibles d'utiliser les secteurs proches (inclus dans le périmètre de la ZAC) pour y effectuer une partie de leur cycle de vie. En proposant des coulées vertes à proximité du secteur sensible, en maintenant le réseau de haies existant, le projet est de nature à prendre en compte cet élément qui devra se concrétiser au stade réalisation, en particulier dans le positionnement des cheminements doux, puis dans les stades ultérieurs, dans la gestion des espaces verts.

De la même manière, le projet de périmètre de création de ZAC prend en compte la préservation des zones humides en évitant de les intégrer dans le projet d'aménagement. L'étude d'impact indique que le ruissellement en provenance des versants contribue en partie à alimenter la zone humide. Dès lors, les modifications d'écoulements engendrés par le projet peuvent être de nature à modifier les conditions d'alimentation de la zone humide. Ces effets sont peu étudiés dans l'étude. Ainsi, le projet n'apporte pas encore à ce stade d'avancement des études, toutes les garanties quant à la préservation de la dite zone.

S'agissant de la prise en compte des enjeux paysagers, si l'étude précise que ces derniers ont guidé le plan de composition de la zone, ceux-ci ne s'avèrent que très peu traduits ou lisibles dans le projet final, au-delà même du principe de maintien de coulées vertes sur le secteur central.

Par ailleurs, s'agissant des nuisances sonores, le projet a bien pris en compte les évolutions de trafic attendues en proposant des mesures adaptées permettant de limiter l'impact des nuisances occasionnées. Des éléments sur les mesures prises concernant la vitesse des véhicules empruntant les voies de dessertes de la ZAC auraient pu permettre de compléter le dispositif proposé. Par ailleurs, le parti d'aménagement retenu fait état d'une emprise foncière réservée au sein de la ZAC pour un équipement public à ce jour non défini. Compte tenu de l'incertitude du type d'équipements envisagés, son impact en terme de nuisances sonores, n'est pas évalué. Pour autant, dès ce stade, il apparaît important de noter que certains types d'équipements générateurs de nuisances pourraient se révéler incompatibles avec la vocation du quartier.

Enfin, le raccordement de l'ensemble de la ZAC au réseau d'assainissement collectif est prévu, sauf une parcelle de superficie importante. Ce secteur devra être desservi par le réseau d'assainissement. De plus, si le dimensionnement de la nouvelle station d'épuration a pris en compte l'ensemble des zones à urbaniser au PLU, la réelle compatibilité entre la capacité résiduelle de la station d'épuration communale et l'étendue de l'urbanisation projetée reste à démontrer.

5 – Conclusion

Le projet de création de la ZAC des Courtilliers constitue une opération d'extension d'urbanisation en épaisseur du tissu urbain existant. L'étude d'impact permet d'appréhender et de rendre compte, dès ce stade de création, des sensibilités environnementales du secteur : cônes de vues sur le bourg existant, présence de zones humides et d'habitats d'espèces protégées à proximité immédiate, coupure d'urbanisation avec les hameaux à l'ouest du bourg.

Le projet a pris en compte ces sensibilités dans le parti d'aménagement retenu en proposant une forme urbaine se greffant sur l'existant, le maintien des haies et arbres structurant, ainsi que des coulées vertes en partie dans les vallons identifiés dans la zone central. Dans ce contexte et compte tenu de la topographie, une attention particulière devra être portée, dans la phase ultérieure de réalisation, sur les conditions d'alimentation des zones humides situées en périphérie, à la localisation et à l'emprise des cheminements doux empruntant les coulées et au maintien des cônes de vues dans le plan de composition du secteur central.

Le préfet

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'J' followed by 'D' and 'AUBIGNY' in a cursive script.

Jean DAUBIGNY