



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 JAN. 2013

**AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE
sur l'étude d'impact du dossier de création de la ZAC de la Cour des Bois
sur la commune de MÉSANGER (44)**

Introduction sur le contexte réglementaire

L'avis qui suit a été établi en application de l'article L.122-1 du code de l'environnement. Cet avis porte sur la qualité de l'étude d'impact du projet de zone d'aménagement concerté (ZAC) de la Cour des Bois sur la commune de Mésanger et sur la prise en compte de l'environnement dans le projet.

1 - Présentation du projet et de son contexte

Comptant aujourd'hui environ 4400 habitants, la commune de Mésanger a connu ses dernières années une croissance démographique dont le rythme la place en seconde position derrière Ancenis à l'échelle du canton (+3,2 % annuellement de 2000 à 2009). La ZAC de la Cour des Bois, créée en 2004 sur 26 ha en extension nord-ouest du bourg, constituait le secteur stratégique de développement de la commune et prévoyait 255 logements. Alors que la seule première tranche a été réalisée, il apparaît aujourd'hui nécessaire à la commune d'en réviser le périmètre et le programme afin de mieux s'inscrire dans les objectifs du schéma de cohérence territoriale du Pays d'Ancenis et les nouvelles orientations du PLU.

L'étude d'impact objet du présent avis est donc destinée à intégrer un nouveau dossier de création de ZAC, qui reste à formaliser. L'étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables de la zone, à produire en application de l'article L.128-4 du code de l'urbanisme, est quant à elle annoncée dans le futur dossier de réalisation.

2 - Les principaux enjeux au titre de l'évaluation environnementale

D'une emprise de 23 ha, la ZAC est très importante à l'échelle de la commune et porte en cela une responsabilité forte en matière de gestion économe de ce foncier et de satisfaction de besoins diversifiés en matière de logements. Le secteur de la Cour des Bois, aujourd'hui à vocation agricole, ne présente pas d'enjeux écologiques significatifs. On relève par contre une sensibilité de la gestion des eaux pluviales en raison de débordements constatés du ruisseau du Beusse, qui coule en aval de la ZAC à la jonction avec le bourg. Enfin, le projet doit soigner la greffe de ce très substantiel nouveau quartier en combattant le risque d'une déconnexion de la centralité urbaine.

3 - Qualité de l'étude d'impact

3.1 – État initial et identification des enjeux environnementaux sur le territoire par le porteur de projet

Le dossier comporte un état initial multi-thématique, permettant globalement une appréhension correcte du contexte et des enjeux auxquels sera confronté le projet de ZAC.

La ZAC est à l'écart des secteurs d'inventaires écologiques communautaires ou locaux, sur une emprise très majoritairement cultivée. Aucune espèce végétale protégée ou d'intérêt patrimonial n'a été détectée sur le site d'étude.

Des sondages pédologiques ont confirmé l'absence de zone humide, à l'exception des deux petites mares dont l'une (au nord) abrite des grenouilles vertes, espèce commune bénéficiant d'un statut de protection. Il manque cependant l'illustration des résultats des sondages réalisés, qui aurait sa place en annexe. Le petit cours d'eau de la Crapaudière, recalibré dans le passé à l'occasion des grands remembrements, peut malgré tout jouer un rôle de corridor écologique que les rares haies conservées ne remplissent plus.

A noter par ailleurs l'existence au sein du périmètre de la ZAC d'un site archéologique de 0,8 ha, non constructible et non aménageable, mentionné dans le texte mais non cartographié.

Sur le plan paysager, la ZAC s'inscrit dans un environnement agricole très ouvert vers le nord et bordé du bois de la Crapaudière à l'ouest. L'étude paysagère est retranscrite sous forme de schémas de synthèse, mais les prises de vues photographiques ne sont pas localisées sur plan, ce qui en limite l'exploitation. On souhaiterait notamment mieux appréhender la relation entre l'extrémité sud de la ZAC et l'enveloppe bâtie existante.

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

En premier lieu, l'artificialisation du site impactera la gestion des eaux pluviales, sujet d'une certaine sensibilité sur le secteur, considérant d'une part les épisodes de débordement du Beusse en aval et d'autre part la non réalisation d'un ouvrage de rétention pourtant commandé par la première tranche de la ZAC. Si l'étude d'impact, à ce stade, témoigne d'une analyse du problème et propose de possibles orientations techniques, leur finalisation et le détail des justifications sont renvoyés au futur dossier de réalisation. Un dossier loi sur l'eau modificatif de l'autorisation initiale de 2006 sera en tout état de cause nécessaire.

Concernant les eaux usées, l'étude constate la prochaine saturation de la station d'épuration de Pont Thorra, en indiquant qu'une nouvelle station est en projet et qu'elle sera en service avant la construction des habitations, sans plus de détails ou garanties néanmoins.

Le projet sera l'occasion d'une opération de valorisation écologique du ruisseau de la Crapaudière, qui sera déplacé vers l'ouest pour retrouver un tracé et un profil plus naturel, avec transfert du substrat de fond une fois le nouveau gabarit réalisé. L'étude mentionne la conservation de la mare nord dans le plan d'aménagement.

Le dossier est très succinct sur la question des impacts du nouveau quartier en matière de déplacements motorisés. Les éventuelles dessertes en transport en commun, notamment vers Ancenis, ne sont pas évoquées.

Manquent au dossier l'estimation du coût des mesures à mettre en œuvre ainsi que les modalités de suivi de ces mesures et de leurs effets.

Enfin, sans qu'un oubli précis ne soit visé par cette remarque, il faut rappeler ici que l'analyse des effets cumulés avec d'autres projets connus ne doit pas automatiquement se borner au seul périmètre communal, mais se faire au regard de la nature du projet et de ses impacts, et donc du type d'interactions et cumuls envisageables. Le territoire est alors considéré comme « système », sur une aire d'étude que le maître d'ouvrage doit définir selon ces critères. En l'espèce, le porteur de projet n'explique pas comment cette aire d'étude a été choisie et si le périmètre communal est le plus pertinent.

3.3- Justification du projet

Les évolutions apportées à la ZAC initiale de 2006 sont justifiées par le constat d'une densité prévisionnelle insuffisante et d'un programme de construction dépassant les besoins réels de la commune. Toutefois, sur la base des chiffres figurant au dossier, on passerait de 255 logements sur 26 ha à environ 230 logements sur 23 ha, soit une densité brute identique et très modeste de 10 logements par hectare. On note cependant l'intention de réserver du foncier à des équipements publics et/ou terrains de sport, qui pourrait alors impliquer une densité supérieure sur le foncier consacré à l'habitat, si ces réserves ne figuraient pas déjà au programme de la ZAC première mouture. L'ambition affichée ressort pour sa part à 20 logements/ha.

La réduction des capacités de construction est également incertaine : d'une part le chiffre de 230 logements est une estimation moyenne (le dossier indiquant par ailleurs une fourchette de 200 à 260 logements pour la nouvelle ZAC), d'autre part il n'est pas clairement établi si les logements réalisés dans la première tranche de la ZAC, laquelle demeure dans le nouveau périmètre, sont intégrés à ce total où doivent y être ajoutés.

Au-delà de ces considérations chiffrées, l'étude d'impact ne revient pas sur les arguments qui ont conduit en 2006 au choix du secteur de la Cour du Bois comme pôle de développement stratégique de la commune de Mésanger, obligeant à se reporter à l'étude d'impact produite à l'époque. Le chapitre consacré à l'évolution de la composition du projet, s'il semble témoigner d'une réflexion intéressante, est parfois difficile à assimiler, peu aidé il est vrai par des schémas dépourvus de légende.

On retiendra par contre la clarté de la justification de la compatibilité du projet au SDAGE Loire-Bretagne et au SAGE Estuaire de la Loire, en regrettant qu'une approche comparable n'ait pas été retenue pour le SCoT et le PLH (mais les révisions en cours de ces deux documents compliquaient sans doute l'exercice).

3.4- Résumé non technique

Le résumé, sous forme de tableau de synthèse, est clair et complet mais trop économe de ses illustrations.

3.5- Analyse des méthodes

Le court chapitre consacré à la présentation et l'analyse des méthodes mobilisées par l'étude d'impact ne relève aucune difficulté particulière rencontrée. Il mentionne la bibliographie consultée et indique les dates d'intervention sur le terrain pour l'étude paysagère et les inventaires floristique et faunistique (dont la méthodologie est par ailleurs décrite dans le chapitre traitant de l'état initial). Les auteurs de l'étude sont nominativement identifiés et leurs spécialités respectives sont précisées.

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

L'étude d'impact ne permet pas une appréciation du choix du secteur de la Cour de Bois au regard d'éventuelles alternatives sur la commune de Mésanger, mais le site présente peu d'enjeux écologiques intrinsèques, et le réaménagement du ruisseau de la Crapaudière sera porteur d'une plus-value environnementale.

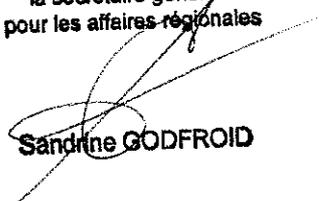
La gestion des eaux, pluviales d'abord mais également usées, s'appuie sur des diagnostics clairs de la situation. Les solutions techniques ne sont ici qu'esquissées et devront être affirmées dans les dossiers de réalisation et d'autorisation au titre de la loi sur l'eau.

L'enjeu de réussite de la greffe urbaine, de son lien avec le centre-bourg et de son insertion paysagère, plusieurs fois affirmé comme majeur pour le projet, se traduit pour l'instant par l'identification de perspectives visuelles à préserver ou requalifier, et des principes de cheminement doux que le dossier de réalisation devra là encore concrétiser.

Conclusion

Le dossier se présente comme la correction d'une ZAC initiale excessive dans son programme de construction et sa consommation d'espace, même si les données chiffrées fournies à ce stade peuvent conduire à relativiser la profondeur de la révision annoncée. Le projet a cependant mûri dans son détail, et les objectifs mis en avant en matière de gestion des eaux et d'intégration urbaine et paysagère devront être mis en œuvre en phase réalisation.

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


Sandrine GODFROID