



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

17 JUL. 2014

**AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE  
sur l'étude d'impact du dossier de restructuration du site des Allumettes  
sur la commune de Trélazé (49)**

**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 d'aménagement du site des Allumettes sur la commune de Trélazé et sur la prise en compte de l'environnement dans le projet.

**1 - Présentation du projet et de son contexte**

Trélazé est reconnue pour son passé industriel et son patrimoine ardoisier. Le projet consiste en la réhabilitation du site industriel de l'ancienne manufacture des Allumettes, première usine de production d'allumettes en 1967, et qui a fermé ses portes en 1981. L'opération d'une emprise de 6 ha environ, combine des opérations de réhabilitation de halles existantes pour y créer 130 logements, ainsi que la création de 399 logements neufs.

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

À proximité du site industriel des allumettes de Trélazé, on recense plusieurs périmètres de protection réglementaires et d'inventaires : sites inscrits et classés, périmètres de protection Natura 2000 (deux zones de protection spéciale et un site d'importance communautaire), des zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de type 1 et 2, un parc naturel régional, un site recensé au patrimoine mondial de l'Unesco et un site recensé à l'inventaire national du patrimoine géologique. L'emprise retenue pour le projet est située à 1500 mètres au minimum de ces périmètres.

Le projet en lui-même se situe dans la zone tampon au nord du périmètre du site de l'UNESCO « Val de Loire ». Dans cette zone, il convient de veiller à éviter tout impact négatif de covisibilité avec le périmètre strict. Néanmoins, le caractère urbain du secteur d'implantation garantit l'absence d'impact.

Compte tenu du passé industriel de l'emprise, et de son intégration dans le tissu urbain existant, une attention particulière doit être portée sur les effets sur la santé humaine, que ce soit pour la pollution des sols, ou la problématique du bruit lors des phases travaux.

### **3 - Qualité de l'étude d'impact**

#### **3.1 - État initial et identification des enjeux environnementaux sur le territoire par le porteur de projet**

Un état initial doit formuler une analyse de l'état de référence et de ses évolutions afin de dégager les principaux enjeux à prendre en compte et leurs interactions. Le dossier comporte un état initial multi-thématique globalement complet et bien illustré.

En ce qui concerne les inventaires faunistiques, l'étude d'impact se contente de citer les espèces protégées ou menacées à l'échelle communale. Si la méthode est acceptable au regard du caractère anthropique du site, il est néanmoins regrettable que des investigations complémentaires n'aient pas été menées en ce qui concerne la présence de chiroptères sur le site. Cela aurait permis de mieux cibler les mesures évoquées pour réduire les effets sur la faune.

Le volet trame verte et bleue est bien traité.

Le diagnostic de pollution des sols est présent dans l'étude d'impact. On peut regretter toutefois que les cartes extraites soient anciennes (2009) et que les travaux réalisés postérieurement à celles-ci ne soient pas développés. L'étude d'impact indique que les analyses physico-chimiques du sous-sol ont permis d'identifier les risques principaux : ingestion du sol contenant des métaux lourds.

L'étude d'impact présente une bonne synthèse des enjeux environnementaux, ainsi qu'une analyse complète des sources de risques et de nuisances.

#### **3.2 - Compatibilité du projet avec les documents d'urbanisme et documents cadres**

Le projet d'aménagement de l'ancien site industriel de production d'allumettes s'intègre dans le cadre du développement programmé de l'habitat inscrit dans les documents d'urbanisme en vigueur que sont le plan d'occupation des sols (POS) de Trélazé approuvé le 17 décembre 1986 (remis en vigueur depuis l'annulation du plan local d'urbanisme (PLU) centre) et le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du pays Loire Angers approuvé le 21 novembre 2011.

S'agissant du POS, ce dernier a fait l'objet d'une révision simplifiée approuvée le 19 janvier 2012 visant à reclasser le périmètre de l'ancienne manufacture d'allumettes en zone à vocation d'habitat « UAa », accompagnée de la délimitation d'un secteur de mixité sociale et de l'identification au plan de zonage d'éléments bâtis et végétaux à préserver au titre de l'article L 123-1.5.7 du code de l'urbanisme. Le projet d'aménagement est donc compatible avec le POS en vigueur.

Il convient de noter que la programmation envisagée dans le cadre du présent dossier (522 logements) s'éloigne de celle initialement présentée dans le dossier de révision simplifiée du POS qui envisageait la création de 350 à 400 logements et l'implantation du siège social du « toit angevin » dans l'une des halles existantes.

L'opération envisagée est identifiée dans le SCoT pays Loire Angers, au sein du schéma de référence du pôle métropolitain, lequel désigne le site des Allumettes en tant que parc d'activités existant à requalifier à vocation d'habitat.

Ce projet de requalification prend également en compte les prescriptions du SCoT en matière de qualification de l'offre nouvelle s'agissant de :

- renouvellement urbain,
- gestion économe de l'espace par une recherche de densité accrue,
- diversification des formes d'habitat,
- mixité sociale dans l'habitat.

En revanche, le dossier fait abstraction de toute mention relative à la compatibilité du projet vis-à-vis de l'objectif quantitatif de logements alloués par le SCoT à chaque établissement public de coopération intercommunale (EPCI), soit une production annuelle comprise entre 1500 et 1800 logements à l'échelle du pôle métropolitain. Cet objectif, décliné territorialement dans le cadre de l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) d'Angers Loire métropole (ALM) a conduit à définir un potentiel d'habitat fixé à 1300 logements à produire sur Trélazé sur la période 2012-2025.

Dans cette perspective, le dossier devra donc s'enrichir des éléments d'information permettant de s'assurer que le dimensionnement du projet s'inscrit dans le respect de cet objectif. À cet égard, il conviendra de préciser le nombre de logements déjà construits sur la commune depuis le 1er janvier 2012 et de procéder à un recensement exhaustif des autres opérations d'habitat en cours de réalisation sur Trélazé afin de disposer d'une vision globale de l'urbanisation projetée sur la période concernée. L'échéance de réalisation du projet de réhabilitation du site industriel des Allumettes, qui semble être 2019 d'après l'estimation des impacts à moyen terme, devra également être plus clairement mentionnée. Sous cette réserve, le projet est compatible avec le SCoT pays Loire Angers.

### **3.3 - Justification du projet**

Une étude d'impact doit présenter une esquisse des principales solutions de substitutions examinées par le pétitionnaire ou le maître d'ouvrage, et les raisons pour lesquelles, notamment eu égard aux effets sur l'environnement ou la santé humaine, le projet présenté a été retenu.

Le présent projet consiste à réhabiliter et ouvrir à l'urbanisation l'emprise d'un ancien site industriel de 6 ha intégré dans le tissu urbain de Trélazé, et dont le caractère patrimonial est reconnu. La présente étude impact développe les raisons du choix de l'aménagement du site en insistant sur la situation stratégique du projet sur l'axe Angers-Trélazé. Le dossier justifie le choix retenu de manière satisfaisante.

La réhabilitation de friches industrielles ainsi que les objectifs de densité de ce projet sont des éléments positifs au regard de la maîtrise de l'étalement urbain, particulièrement important dans le pôle métropolitain angevin.

### **3.4 - Résumé non technique**

Le résumé non technique est clair et bien détaillé. La présentation synthétique des effets et des mesures d'évitement, de réduction ou de compensation des impacts du projet dans le résumé non technique permet une bonne compréhension par le public des partis pris retenus dans les choix du schéma d'aménagement.

### **3.5- Analyse des méthodes**

L'étude d'impact précise de façon détaillée les méthodes utilisées pour analyser les effets du projet sur l'environnement. Le nom et les compétences des auteurs de l'étude sont précisés.

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

L'étude d'impact présente les effets temporaires et permanents du projet sur l'environnement, ainsi que les mesures réductrices ou compensatoires sur chacune des thématiques analysées. Les impacts sur le milieu physique, le milieu naturel, le paysage, la santé et les risques et nuisances sont traités de manière proportionnée, et les mesures de suivis sont abordées.

Pour chaque thématique, l'étude d'impact précise les impacts à court, moyen et long terme, sous forme de cadres synthétiques, ainsi que les mesures compensatoires envisagées pour les prendre en compte.

##### Aménagement durable :

Ce projet, intégré dans le tissu urbain de Trélazé et combinant à la fois réhabilitation et construction neuve, répond dans ses objectifs, tels que présentés, aux exigences d'un écoquartier. Toutefois, les éléments fournis dans le dossier ne permettent pas d'apprécier tous les critères.

Tout d'abord, même si l'emplacement du projet correspond bien à un enjeu pour la ville de Trélazé, l'analyse des effets cumulés du projet avec d'autres projets connus ne prend pas en compte l'ensemble des autres projets à proximité. En effet, il cite la zone d'aménagement concerté (ZAC) des Hauts de Loire, vaste projet non engagé (5000 logements) mais n'étudie pas les projets en cours des ZAC Waldeck Rousseau des Ponts-de-Cé (670 logements) et celle des Eclateries d'Angers (134 logements sociaux) à moins d'un kilomètre de là, directement accessibles par la rue Jean Jaurès, axe principal reliant Angers et Trélazé. La plupart de ces projets figurent pourtant dans l'inventaire réalisé pour cartographier le contexte d'implantation du projet.

Les incidences des limites communales des trois communes très imbriquées dans ce secteur et les itinéraires doux menant vers les équipements et les services de proximité ne sont pas étudiés afin d'en optimiser les usages.

Le projet prévoit 522 logements sur 6 ha, ce qui correspond à une densité brute de 92 logements à l'hectare, densité plus forte que celle envisagée lors de la révision du PLU en 2012. Cette densité peut s'expliquer par la reprise de la forme urbaine existante sur le site mais semble plus importante pour chaque îlot où sera construit du neuf. La conception des nouveaux bâtiments et l'aménagement des espaces publics devront être d'une qualité suffisante afin de permettre une bonne appropriation par les habitants tout en préservant l'intimité dans les logements (vues entre les logements, vues depuis les espaces collectifs et publics).

La diversité des produits logement est assurée grâce à l'association du logement collectif privé neuf avec du logement locatif social réalisé dans le bâti existant réhabilité. Afin de s'assurer d'une bonne cohabitation, un travail architectural, la prise en compte de l'accompagnement des futurs habitants et le phasage s'avèrent primordiaux.

Le phasage n'est pas explicité dans le présent dossier. Celui-ci a une importance forte dans la vie des premiers habitants. Il sera souhaitable de définir des îlots cohérents dans lesquels la vie des habitants est le moins possible perturbée par la suite du chantier.

##### Déplacements :

L'aménagement dans ses principes conserve des voiries rectilignes et perpendiculaires. Toutefois, si celles-ci devaient conserver dans leur totalité les profils types, cela conduirait nécessairement à favoriser les véhicules automobiles et leur vitesse. Des aménagements complémentaires devront être prévus sur la voirie primaire. Pour une voirie secondaire ou tertiaire, il n'est pas utile de différencier toutes les fonctions.

Le projet prévoit 50 places de stationnement de plus que ne l'exige la réglementation. Certes, la place de la voiture constitue un enjeu fort actuellement. Toutefois, l'objectif de diminution du nombre de places de stationnement aujourd'hui ou à moyen terme (réversibilité des aménagements) est une façon d'inciter à se déplacer autrement. Cette réflexion pourrait être approfondie en examinant le surcoût que représentent les emplacements souterrains exigés dans le cahier des charges dans le prix du logement à produire vis-à-vis de la population ciblée.

#### Enjeux naturels et paysagers :

Le projet prévoit de conserver autant que possible les végétaux présents sur le site, quand leur état phytosanitaire le permet. L'opération prévoit également la diminution des surfaces imperméabilisées du fait de l'aménagement d'espaces verts et de stationnements perméables. Le projet a fait l'objet d'un dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau.

Le projet paysager préserve des éléments remarquables du patrimoine identifiés dans l'étude d'impact. Afin de garantir la prise en compte des attentes de la direction régionale des affaires culturelles (DRAC) et de l'architecte des bâtiments de France (ABF), un règlement est prévu au permis d'aménager. Si la mise en valeur de ce patrimoine est développée dans les choix d'aménagement, les scénarios retenus pour le château d'eau et la cheminée ne sont pas arrêtés, faute de financement.

Dans le cadre du dossier de réhabilitation du site des Allumettes, une étude de potentialité énergétique a été réalisée pour envisager des solutions en énergies renouvelables prenant en compte le potentiel local et les spécificités du projet. Cette étude met en avant les avantages du développement d'un réseau de chaleur bois énergie.

#### Pollutions et nuisances :

Pour les zones concernées par les pollutions liées au passé industriel du site, l'étude d'impact détaille les opérations de nettoyage qui ont été menées depuis 2007, et détaille les préconisations qui ressortent de l'analyse menée. L'excavation et l'élimination hors du site des terres souillées ont été exclues pour des raisons de coût. Le pétitionnaire propose un plan de gestion pour réduire les effets de cette pollution.

Les préconisations d'usage proposées par le plan de gestion sont détaillées en page 170 de l'étude d'impact. Le contact direct sera évité par un apport pérenne de matériaux inertes sur les espaces non construits. La population devra être informée de la situation concernant l'historique de ce site (documents d'urbanisme, actes notariés) et des exigences associées en vue d'éviter toute exposition à un risque sanitaire (interdiction de réaliser des puits, précautions à prendre lors de la réalisation de jardins potagers par exemple).

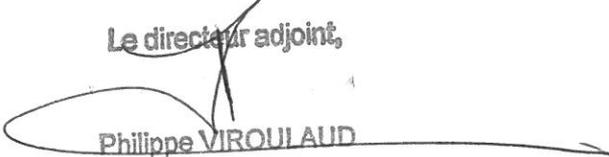
L'étude d'impact présente également les mesures envisagées pour éviter la pollution gravitaire et chimique du sous-sol durant la phase de chantier. De plus, le site est équipé de piézomètres qui sont utilisés pour les mesures de pollution du sous-sol. Ils permettront de détecter d'éventuelles pollutions liées au fonctionnement du site aménagé.

## **5 - Conclusion**

L'étude d'impact est globalement de bonne qualité et proportionnée aux enjeux identifiés pour le site. Elle s'appuie sur un état initial qui aborde l'ensemble des enjeux du secteur, même si certaines thématiques auraient mérité d'être enrichies (inventaires de la faune, phasage du programme d'aménagement) ou actualisées (état d'avancement actuel des travaux de dépollution des sols).

Les mesures d'évitement et de réduction des impacts sont détaillées et justifiées, et permettent de conclure à une prise en compte satisfaisante des impacts sur l'environnement. Cependant, l'étude d'impact traite partiellement des effets cumulés avec les projets situés à proximité du site, ce qui ne permet pas d'évaluer le respect des objectifs de production de logements définis par le SCoT, pour la commune de Trélazé.

Le directeur adjoint,

  
Philippe VIROUILAUD