



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

29 JUN 2012

**AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE
sur le dossier de création de la ZAC « Quartier de la Gare »
sur le territoire des communes de SEGRÉ, STE GEMMES D'ANDIGNE,
LA CHAPELLE SUR OUDON
- Communauté de communes du canton de Segré -
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) « Quartier de la Gare » sur le territoire des communes de Segré, Sainte Gemmes d'Andigné, La Chapelle sur Oudon et sur la prise en compte de l'environnement par ce projet.

1 - Présentation du projet

Le projet consiste à créer un nouveau quartier mixte d'équipement public, de services-activités tertiaires et d'habitat sur le territoire de trois communes, à l'intérieur de la rocade de Segré.

Le secteur de la gare, situé au sud-est de l'agglomération segréenne, est délimité :

- par le centre urbain ancien et les rives de la Verzée au Nord-Ouest ;
- par le boulevard Denis Papin le long de l'ancienne voie ferrée et la Gare, à l'Ouest ;
- par la rocade de Segré (RD 923) à l'Est ;
- par le quartier pavillonnaire de la Miochaie, récemment urbanisée au Nord-Est ;
- par l'allée du château de la Lorie, Terrena et les silos de la CAVAL au Sud.

Le site englobe également les anciennes voies ferrées en limite du pont ferré sur l'Oudon et le promontoire rocheux, belvédère sur la zone de confluence entre l'Oudon et la Verzée.

Le périmètre opérationnel de la ZAC s'établit à une trentaine d'hectares, sur un périmètre d'étude de 38 ha. Il est à noter que la superficie précise du périmètre opérationnel n'est pas mentionnée dans le rapport de présentation ni dans l'étude d'impact. Une première phase d'urbanisation concerne le secteur du plateau ferroviaire (environ 10 ha) qui pourrait accueillir le pôle Santé, ainsi que le secteur des pentes bocagères (environ 10 ha) à destination d'habitat mixte. La partie sud du secteur d'étude (environ 10 ha), constitue une réserve foncière.

La ZAC est destinée à un usage principal d'habitat avec la réalisation de 530 logements sur les dix prochaines années. La répartition des logements est envisagée de la manière suivante : 51% en habitat individuel libre, 11% en habitat individuel groupé, 38% en habitat collectif intermédiaire.

2 - Les principaux enjeux identifiés par l'autorité environnementale

Compte tenu de sa situation et de sa superficie, l'autorité environnementale a identifié plusieurs enjeux environnementaux sur ce projet et les a portés à la connaissance du pétitionnaire le 25 octobre 2011, faisant suite à sa demande de cadrage préalable.

Ces enjeux ont été qualifiés de la manière suivante :

- la situation du projet, en grande partie sur un promontoire de la vallée de l'Oudon et de la Verzée, induit des enjeux d'ordre paysager (co-visibilités), ainsi que des conditions de desserte de la future zone ;
- la présence d'un ruisseau, affluent de la Verzée, induit des enjeux de prise en compte des zones humides et de la ressource en eau ;
- la superficie importante de l'opération d'urbanisation (plus de 30ha) induit des enjeux de consommation d'espace et de mise en perspective de l'opération avec les documents de planification et/ou de programmation (PLU/SCOT/PLH), y compris au regard des choix retenus en terme de densités affectées à l'opération d'urbanisation ;
- la problématique de sols pollués (au droit de l'ancienne voie de chemin de fer et gare) induit des enjeux de dépollution des sols et de compatibilité des usages affectés aux sols dépollués ;
- la présence d'ICPE (avec risque de dangers) induit un enjeu de compatibilité avec l'urbanisation du site au regard de ce risque ;
- l'existence d'une friche industrielle et d'un maillage bocager relictuel induit un enjeu de prise en compte de la problématique des espèces protégées et de leur habitat.

Ainsi, les enjeux identifiés par l'autorité environnementale concernent essentiellement les problématiques de prise en compte des enjeux paysagers, de consommation d'espace, des milieux naturels, de la ressource en eau, de risque sanitaire et d'environnement humain (accessibilité, déplacements, bruit...).

3 - Qualité du dossier

3.1 - État 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'analyse des impacts du projet sur l'environnement.

La définition du périmètre d'étude constitue le premier élément de diagnostic dans l'état initial. Le périmètre rapproché d'étude intègre la totalité du périmètre opérationnel de la ZAC et les parcelles frontalières.

L'état initial comporte une délimitation précise et correcte des zones humides sur le secteur de projet en intégrant les critères floristiques et pédologiques.

Au titre des milieux naturels, l'état initial produit rend compte des milieux naturels présents et des espèces floristiques et faunistiques contactés sur le secteur d'étude. Dès lors, des sous-secteurs ont été identifiés permettant de formaliser leurs caractéristiques. Ainsi, les prairies, mares, haies et boisements sont identifiés (cartes de synthèse p 72). Différentes espèces protégées (oiseaux, reptiles, insectes) sont présentes sur la zone d'étude (carte de synthèse p78). Il faut noter que sur cette dernière carte, la mention des haies bocagères figure en légende, mais ne figure plus sur la carte.

S'agissant de l'évaluation d'incidences sur les sites Natura 2000, l'autorité environnementale avait précisé dans son cadrage que l'étude d'impact devait comporter une évaluation d'incidences sur les sites Natura 2000, celle-ci pouvant être simplifiée si cela s'avérait pertinent compte tenu de la distance du projet avec le site le plus proche. L'étude d'impact présentée comporte un paragraphe sur le sujet (p208), et une présentation unique de la zone de protection spéciale des Basses Vallées angevines (située à 40km), ce qui est insuffisant. En effet, non seulement les distances avec les sites les plus proches sont erronées (pas de mention du site d'importance communautaire situé à moins de 20 km), et les conclusions apportées (absence d'impact notable) auraient dû s'appuyer sur un argumentaire plus étayé et complet.

L'analyse paysagère conduite est documentée et illustrée et permet d'avoir une vision pertinente des enjeux sur la zone d'étude.

L'état initial identifie les installations industrielles pouvant générer des nuisances ou des risques sur le secteur d'étude. Ainsi, sont identifiées la coopérative agricole Mayennaise (à l'intérieur du périmètre d'étude de la ZAC) et Terrena (à proximité immédiate). A ce titre, l'étude précise de manière explicite l'incompatibilité entre la présence actuelle de la CAM et le pôle de santé envisagé.

Sur la thématique des sites et sols pollués (limitée au secteur d'emprise de l'ancienne gare, voie et annexes), l'état initial identifie en référence au plan de gestion annexé, l'historique des études conduites sur le secteur, la localisation des secteurs de sols pollués et la nature des pollutions envisagées. Sont identifiés plus spécifiquement les secteurs des sables noirs, les zones de cuves à goudrons, les zones de fosses à piquer le feu, et les zones de remise à la machine.

3.2- Analyse des effets du projet sur l'environnement et mesures pour supprimer, réduire et si possible compenser

L'étude d'impact comporte une partie sur l'analyse des effets temporaires et permanents du projet sur l'environnement.

S'agissant de la gestion des eaux pluviales, les éléments fournis dans l'étude d'impact sont de nature à s'assurer du bon traitement des eaux pluviales sur le secteur. S'agissant du traitement futur des eaux usées, l'étude d'impact précise la production prévisionnelle attendue en indiquant que la station d'épuration actuelle est en capacité d'assurer le traitement des eaux usées en incluant le pôle santé.

L'étude d'impact précise que l'aménagement est prévu de manière à ce qu'aucune voirie ni habitation ne soit envisagée dans le périmètre de zones humides identifiées dans l'étude d'impact.

L'analyse des impacts sur les habitats naturels et les espèces bien identifiés dans l'état initial, est très succincte et n'est pas quantifiée. Malgré la présence d'espèces protégées sur le site, aucune analyse n'est fournie sur l'impact du schéma d'aménagement retenu sur ces espèces et leur habitat. Cet élément avait été pointé dans le cadrage préalable effectué par l'autorité environnementale. De plus, si l'étude d'impact précise que la conservation des haies existantes et des zones naturelles boisées permettra de sauvegarder l'habitat des espèces, ces mesures ne sont pas formalisées dans le schéma d'aménagement retenu. A titre d'exemple, le schéma d'aménagement retenu prévoit la réalisation de parkings paysagers dans la partie Nord de la ZAC, pour partie boisée (et identifiée en tant qu'espace boisé classé au PLU). L'impact de la réalisation des parcs de stationnement n'est pas évalué à ce stade de l'étude d'impact. De la même manière, l'intégralité des haies identifiées dans l'état initial n'est pas reportée au schéma d'aménagement retenu.

Compte tenu de la problématique particulière liée au caractère des sols pollués du secteur, un plan de gestion est annexé à l'étude d'impact. Les hypothèses de calcul retenues par le plan de gestion limitent d'emblée les usages du site. Il s'agit notamment d'une absence de risque d'inhalation de poussières, de risque via la consommation des végétaux auto-produits et de risque via l'usage de l'eau souterraine. Sur ce dernier point, il est utile cependant de rappeler que des traces de pollution ont été mises en évidence sous les cuves à goudron (nickel, cadmium, hydrocarbures aromatiques). Ces hypothèses sont essentielles à rappeler dans le cadre du choix retenu parmi les différents scénarios proposés.

En ce qui concerne les calculs d'évaluation des risques sanitaires, les effets à seuils et sans seuil (cancérogènes) sont étudiés pour une exposition à long terme. Cela est conforme aux exigences réglementaires. Les calculs mettent en avant des risques sanitaires pour la zone dite Nord-Est et la zone d'extension autour des cuves de goudron, sachant que le contenu des cuves de goudron fera l'objet d'une dépollution spécifique. La question de l'extension précise de ces deux zones est donc essentielle.

Concernant la zone très étendue des sables noirs, les calculs sont faits pour des teneurs moyennes. Ce principe est difficilement acceptable, dans la mesure où les personnes peuvent être exposées à la teneur présente sur leur lieu de vie. Dès lors, il conviendrait de prendre en considération la teneur maximale. Ce calcul est effectué dans les discussions sur des incertitudes mais avec une référence aux concentrations moyennes dans le tableau. Il peut s'agir d'une erreur de libellé, qu'il conviendrait de confirmer. Les calculs concluent à un risque acceptable (Quotient de danger <1) pour ce maximum avec des quotients de danger élevés puisqu'ils atteignent 0,55 pour des adultes et 0,76 pour des enfants.

L'étude d'impact fait état des recommandations du plan de gestion, à savoir la mise en œuvre du scénario n°2 qui peut être résumé de la manière suivante :

- fosses à goudron : traitement par excavation et élimination sélective des matériaux en filière de traitement adaptée hors site ;
- zones extérieures des fosses à goudron – impact FOD : traitement des sources sols ;
- sables noirs et comblements des fosses : enlèvement des sables noirs présents dans les fosses et au droit des secteurs des sables les plus impactés.

Le plan de gestion établit aussi des recommandations concernant la gestion des déblais de terrassement, les modes de traitement des terrassements, et concernant l'aménagement futur de la zone, en particulier sur le plan du type de logements envisageables. Sur la gestion des déblais, il apparaît qu'une partie des matériaux pourrait être acceptée dans une installation de stockage de déchets inertes (ISDI). Cela concerne une grande partie des sables noirs recensés dont le volume total sur le site est estimé à 11 000m³ et dont seulement 10 % seraient non compatibles avec un stockage en ISDI. La multiplicité de différents types de déchets sur ce site devra conduire l'aménageur à une attention extrême lors de leur évacuation. Ainsi, si les volumes et le type de sols pollués sont identifiés dans le plan de gestion, l'étude d'impact ne traite que de manière partielle ce sujet. Ainsi, le sujet de la traçabilité des déchets jusqu'au site de traitement mériterait d'être évalué et mis en œuvre.

De manière générale, l'étude d'impact présente les mesures proposées par le plan de gestion, sans toutefois indiquer clairement celles qui sont retenues par le maître d'ouvrage. Dans la mesure où la mise en œuvre de la dépollution constitue un préalable à l'aménagement de la zone, ce point aurait dû être formalisé de manière explicite dès ce stade de création de la ZAC. De la même manière, les coûts nécessaires à la dépollution du site, auraient dû être mentionnés dans l'estimation sommaire des dépenses consacrées à l'environnement.

L'étude précise le calendrier de déplacement du site de la CAM, sans indiquer la localisation du futur site envisagé. Cet élément aurait mérité d'être mentionné au titre de l'analyse des effets indirects du projet. S'agissant de la présence du site Terrena, dans la mesure où le secteur résidentiel se rapprochera du secteur industriel, les mesures de principes, prises de manière à limiter les nuisances, auraient mérité de figurer dans le dossier, en incluant les questions de trafic.

3.3 - Justification du projet – étendue des besoins

Les communes de Segré – Ste Gemmes d'Andigné sont identifiées comme une polarité à renforcer dans le projet de schéma de cohérence territoriale (SCoT) Anjou bleu segréen. A ce titre, le projet de création de la ZAC apparaît compatible avec les orientations d'aménagement du SCoT en cours d'élaboration. Le projet présenté est justifié en prenant en compte sa position de friche urbaine à proximité du centre ville. Par ailleurs, le projet est ambitieux tant en terme de mixité des formes d'habitat, de valorisation du patrimoine paysager et de la densité de logements (25 logements minimum par hectares), mais aussi en terme de nombre de logements créés. En effet, le nombre de logements prévus pour la ZAC couvre en partie les objectifs du projet de SCoT pour l'ensemble de la période sur la polarité. Il apparaît donc très ambitieux sur ce point. Dès lors, un phasage des logements à construire apparaît fondamental.

S'agissant de la compatibilité au regard des documents d'urbanisme, la quasi-totalité du secteur de la Gare est identifié en zone 2 AU au Plan local d'urbanisme de Segré. Par contre, le secteur de vallon de l'Anthaise est identifié en zone N, le secteur du Rocher est identifié en espace boisé classé. Dès lors, la réalisation de l'opération nécessiterait une modification/révision du PLU de Segré et de Ste Gemmes d'Andigné. Pour cette dernière, certains terrains sur cette commune sont identifiés comme réserve foncière.

S'agissant des déplacements, des principes de desserte sont affichés dans le projet d'aménagement et ont fait l'objet d'analyses de variantes. Néanmoins, les documents fournis sont trop peu précis pour se rendre compte des véritables dessertes des quartiers et les formes urbaines proposées qui devront prendre en compte les spécificités topographiques du site. Par ailleurs, le dimensionnement des différentes voies d'accès devra être adapté, ce qui n'est que peu évoqué dans le dossier. Il faut noter que la RD 923 à l'Est n'offre pas d'accès au site.

Dès lors, si la localisation du site reste pertinente du fait de son caractère de friche urbaine proche du centre ville, le choix d'un site pollué et mal desservi pour y positionner le pôle de santé de premier ordre interroge. D'autre part, l'analyse du site dans sa totalité, en ne se restreignant pas aux limites communales et à la présence de la coopérative Terrena, aurait permis de bénéficier au secteur d'une réflexion sur le long terme.

3.4 - Résumé non technique

Le résumé non technique rend compte de manière lisible et claire des éléments contenus dans l'étude d'impact.

3.5 - Analyse des méthodes

La note présente dans l'étude d'impact permet de préciser la méthodologie générale, les auteurs de l'étude et les organismes et documents consultés. Les méthodes précises sont détaillées dans le corps de l'étude d'impact.

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

Le secteur de l'ancienne gare de Segré a fait l'objet d'investigations poussées afin d'identifier les risques de pollution et d'impact sanitaire en vue d'un usage pour la réalisation de logements et d'un pôle santé. A l'issue du diagnostic environnemental approfondi, il a été procédé à l'étude d'un plan de gestion tenant compte de ces projets d'aménagement en application de la réglementation en vigueur sur les sites et sols pollués.

Il est nécessaire de rappeler que la dépollution des sols et le transfert préalable de la coopérative sont les deux enjeux majeurs conditionnant toute urbanisation.

L'étude d'impact comporte un plan de gestion tenant compte des projets d'aménagement envisagés. Il ressort du diagnostic environnemental que les sources de pollution ont été multiples sur le site et la nature de ces pollutions est variée. Les investigations réalisées ont permis d'identifier les zones polluées avec, pour chacune, la nature des polluants mis en évidence (hydrocarbures – métaux lourds, essentiellement) :

- zone de sables noirs ;
- zone dite Nord-Est (identifiée P4 et F4) ;
- fosse d'entretien ;
- zones à Piquer le Feu ;
- cuves à goudron et zone proche de ces cuves.

Le plan de gestion proposé s'appuie sur une identification de l'extension de chacune de ces zones. Dans la mesure où il s'agit d'une hypothèse, il conviendra de vérifier avant les travaux d'aménagement, la réalité des faits, de manière à ne pas sous-estimer un risque par une mauvaise évaluation de la zone concernée. Une attention particulière devra être portée sur la zone Nord-Est (F4 et P4) et l'extension de la zone polluée en périphérie des cuves à goudron. Par ailleurs, les analyses d'air effectuées au nombre de 10 (qui sont difficiles à localiser d'après les plans figurant dans les études) donnent des résultats très hétérogènes. Il est difficile d'appréhender réellement le risque alors qu'il constitue une source d'exposition importante.

L'étude d'impact présentée ne permet pas de savoir explicitement comment le maître d'ouvrage a pris en compte ou prendra en compte les recommandations du plan de gestion dans le scénario d'aménagement retenu de la ZAC. Néanmoins, compte tenu des éléments présentés, il est possible d'évoquer les pistes qui mériteraient d'être suivies par le maître d'ouvrage.

Sur le plan sanitaire, il s'avère que seul le scénario 2 proposé pour le traitement de la zone extérieure des fosses à goudron est acceptable. Il conviendra néanmoins de bien vérifier que l'extension retenue pour cette zone intègre bien la zone de pollution dans sa totalité. Concernant la zone des sables noirs (intégrant la zone dite Nord-Est où les risques sanitaires ne sont pas acceptables), l'affirmation indiquant que cette zone peut être maintenue sans générer de risque doit être modulée pour la zone Nord-Est. En effet, l'ERI (excès de risque individuel) est supérieur à 10^{-5} pour une personne passant son enfance et sa vie d'adulte sur le site. Les sables de la zone Nord-Est doivent donc être évacués en veillant à bien circonscrire la zone concernée.

Pour les autres sables, la solution la plus satisfaisante eu égard au type d'aménagement futur de la zone doit être examinée et priorisée, à savoir leur évacuation dans toutes les zones susceptibles d'avoir des jardins privatifs. Le plan de gestion prévoit le maintien des sables sur les zones les moins polluées avec des restrictions d'usages.

Or, cette solution présente des risques dans la mesure où il apparaît difficile d'imaginer la réalisation de logements avec des espaces verts sans que des jardins privatifs n'y soient associés. L'étude de risques a par ailleurs exclu le risque poussières en estimant que les sols en place seraient recouverts. Le maintien de sables dans les jardins privatifs et espaces verts constitueraient également un risque pour ce motif (dégagement de poussières possibles). L'analyse des effets ne fait pas le lien entre le scénario retenu et les recommandations du plan de gestion. Dès lors, une incertitude existe sur la mise en œuvre des recommandations du plan de gestion. Il convient que l'aménagement intègre le retrait des terrains souillés et leur remplacement par des terres saines avec un contrôle des terrains après décapage des remblais dans toutes les zones de logement.

Enfin, s'agissant de l'aménagement futur de la zone, l'étude aurait dû dès ce stade reprendre les mesures du plan de gestion concernant les conditions de réalisation des aménagements futurs, le calcul du risque sanitaire n'ayant pas retenu le risque associé aux poussières du fait de la prise en compte de ces conditions, à savoir : la réalisation de logements sans sous-sol et des espaces extérieurs recouverts (enrobés des voies de circulation et des parkings, dallage béton, enrobé et espaces verts protégés).

Par ailleurs, la présence de traces de pollution localisée dans les eaux souterraines exclut tout usage sanitaire des eaux souterraines.

S'agissant du devenir des matériaux valorisables, l'étude d'impact ne précise pas si les traverses de bois étaient traitées à la créosote. Dans la mesure où leur réutilisation et surtout leur combustion peut être à l'origine de pollutions graves de l'environnement, cet élément est important, et permet de choisir la filière de valorisation possible.

La mémoire de la pollution du site doit être conservée. Dès lors, l'étude d'impact aurait dû préciser les mesures envisagées pour permettre d'assurer cette conservation soit dans les documents d'urbanismes, soit dans les actes notariés.

Outre les deux aspects importants que constituent la dépollution des sols et le transfert de la coopérative, l'étude d'impact mériterait de préciser le respect des contraintes associées au site de Terrena contigu au site (risque d'explosion et prise en compte des voies de circulation) de manière à ne pas pénaliser par des nuisances, bruit notamment, les usages de la future ZAC. Ainsi, l'étude d'impact fait état de passage de tracteurs rue Denis Papin, Petit Pont et rue de la petite Vitesse. S'agissant des autres nuisances sonores, l'étude d'impact mentionne une zone de bruit de 100 m vis-à-vis de la RD 923. Il apparaît que cette zone n'est pas respectée dans sa totalité (partie B1 à l'Est). Il conviendra d'adapter l'aménagement pour bien éloigner les futures habitations de cette zone de nuisances.

Les moyens destinés à l'évacuation des eaux pluviales apparaissent adaptés. En effet, la situation actuelle n'est pas satisfaisante, les problèmes seront accentués avec les nouvelles imperméabilisations associées au projet. En indiquant la réalisation de nouveaux bassins tampons, le projet répond à cette exigence. Il conviendra que ceux-ci soient réalisés de manière concomitante au projet et disposent de protections adaptées (clôtures – éloignement des zones habitées). Néanmoins, l'étude d'impact reste peu précise sur les modalités techniques permettant d'éviter le risque de transfert des polluants dans les eaux souterraines et superficielles, en particulier lors de la réalisation des bassins d'eaux pluviales (outre le suivi du milieu déjà envisagé). Par ailleurs, la station d'épuration de Segré est en capacité de traiter la nouvelle charge d'eaux usées liée au projet.

Dans la mesure où la ville de Segré et la commune de Ste Gemmes d'Andigné sont concernées par l'exposition au risque de radon, il conviendra d'en faire état dans les stades ultérieurs de réalisation, de manière à le prendre en compte.

Le projet d'aménagement a intégré les éléments concernant la présence des zones humides sur le secteur de projet en prévoyant leur préservation.

Le projet a bien pris en considération les contraintes associées aux zones inondables de la Verzée et du ruisseau d'Anthaise, en retirant tout aménagement desdites zones.

S'agissant de la prise en compte des enjeux des milieux naturels, les principes affichés dans les illustrations du schéma d'aménagement sont de nature à assurer la préservation des espèces les plus intéressantes. Néanmoins, il n'est pas possible, compte tenu de l'imprécision de l'étude, à ce stade de s'assurer que les habitats nécessaires à la reproduction et au repos des espèces protégées identifiées seront préservés.

5 – Conclusion

Le projet de création de la ZAC de la Gare à Segré – Ste Gemmes d'Andigné constitue une opération majeure d'urbanisation future de l'agglomération segréenne. Ce projet est affecté par de multiples risques (sols pollués, bruit, inondation...). Compte tenu de ces enjeux, la maîtrise préalable de chacun de ces risques avant d'envisager l'utilisation de ce site à des fins d'habitat, de services et de création d'un pôle santé, est nécessaire. Les éléments fournis dans l'étude d'impact qui s'accompagne d'un plan de gestion du site, formalisent des recommandations en termes de dépollution, de traitement des sols pollués, et des recommandations en termes d'aménagement futur de la zone.

Si de manière générale, les grands enjeux ont été abordés par le projet, des incertitudes persistent, dès ce stade de création de la ZAC, sur la nature des mesures qui seront réellement prises par le maître d'ouvrage pour assurer la compatibilité du futur usage du site avec la problématique des sols pollués et de la proximité de sources de nuisances (route départementale, Terrena).

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


Sandrine GODFROID