



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 14 AVR. 2016

**AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE**  
**sur le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique de la ZAC de la**  
**Jolivetterie sur le territoire de la commune de STE-GEMMES-SUR-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 dossier de déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du PLU concernant l'urbanisation de la zone d'aménagement concerté (ZAC) « La Jolivetterie » sur le territoire de la commune de Sainte-Gemmes-sur-Loire et sur la prise en compte de l'environnement par ce projet. Ce dernier a déjà fait l'objet d'un avis de l'autorité environnementale le 11 octobre 2010 au stade la création de la ZAC. L'étude d'impact a depuis fait l'objet d'un remodelage complet pour prendre en compte l'entrée en vigueur du décret du 29 décembre 2011 portant réforme des études d'impact. Le présent avis s'attache donc à évaluer la prise en compte des remarques émises lors du précédent avis, les évolutions du projet et de l'étude d'impact.

Cet avis de l'autorité environnementale (AE) vise en particulier à éclairer le public sur la manière dont le pétitionnaire a pris en compte les enjeux environnementaux. Il est joint au dossier soumis à enquête publique et porté à la connaissance du public, notamment par sa publication sur le site internet de l'autorité en charge de prendre la décision d'autorisation.

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

Le dossier concerne la réalisation d'un projet d'aménagement concerté sur une surface de 9,7 ha dans le secteur de la Jolivetterie qui s'inscrit dans le cadre d'une ZAC créée le 15 novembre 2010. Cet espace est localisé au nord de la commune de Sainte-Gemmes-sur-Loire, entre le centre-bourg et les quartiers résidentiels de la rue Gabriel Fumet et du chemin du Moulin Carré. Ce projet est destiné à accueillir à terme environ 250 logements et le dossier présenté affiche une volonté de favoriser une typologie diversifiée en termes de mixité sociale et de mixité de forme urbaine.

La commune de Sainte Gemmes-sur-Loire est située dans la périphérie de la ville d'Angers et est membre de la communauté d'agglomération Angers Loire métropole (ALM). Elle est bordée par la Loire et l'Authion au sud, et par la Maine à l'ouest. La commune de Sainte-Gemmes-sur-Loire est desservie par la RD 112 (axe Bouchemaine/Les Ponts-de-Cé) et la RD 312 vers Angers.

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

S'agissant d'un projet d'urbanisation situé à proximité d'axes routiers structurants pour le territoire, notamment la RD 112, la prise en compte des problématiques de nuisances sonores et de la qualité du cadre de vie est un enjeu fort identifié par l'autorité environnementale.

Le projet de ZAC s'inscrit également dans un secteur anciennement occupé par des activités maraîchères et horticole. Si les enjeux biologiques sont limités dans le secteur, il subsiste une prairie mésophile et une mare associée dans le secteur sud-ouest, ainsi que quelques alignements d'arbres potentiellement intéressants. La prise en compte de ces éléments humides et bocagers relictuels conditionne la qualité du projet du point de vue de l'autorité environnementale.

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

Sur la forme, l'étude d'impact a été entièrement actualisée depuis le stade de création de la ZAC et se révèle de bonne qualité. L'ensemble des chapitres énumérés à l'article R.122-5 du code de l'environnement est traité de manière argumentée. L'étude d'impact intègre une analyse des projets connus et des effets cumulés. Elle traite à bon escient de l'interaction des effets entre eux.

### **3.1 - État initial et analyse des effets sur l'environnement**

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 commune de Sainte-Gemmes-sur-Loire s'inscrit dans un vaste secteur qui comporte de nombreuses zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) et des zones Natura 2000, remarquable par sa diversité et son ampleur, du fait de la présence de la vallée de la Loire et des Basses vallées Angevines. Ainsi, l'étude fait référence aux sites Natura 2000 les plus proches du périmètre de la ZAC, à savoir les « Basses vallées angevines et prairies de la Baumette » et la « Vallée de la Loire et zones adjacentes ». L'évaluation des incidences produite se révèle détaillée et conclut de manière appropriée à l'absence d'impact sur ces sites Natura 2000. En effet, les espèces recensées lors des inventaires préalable à la réalisation de l'étude d'impact ne coïncident pas avec celles qui déterminent les sites Natura 2000. L'éloignement et l'absence de similitude entre ces milieux naturels garantissent l'absence d'impacts.

L'étude d'impact se réfère au schéma régional de cohérence écologique (SRCE) et au schéma de cohérence territoriale (SCOT) pour démontrer l'absence d'effets du projet sur les éléments structurants de la trame verte et bleue.

Le périmètre d'étude a évolué depuis la précédente version de l'étude d'impact. L'activité horticole n'existe plus sur ce site et l'étude d'impact ne précise pas si cet arrêt d'activité s'est traduite par un transfert vers d'autres sites. Les parcelles sont donc composées d'espaces à vocation horticole actuellement non exploités et d'anciennes zones maraîchères. Il est indiqué que le périmètre du projet n'est pas concerné par d'anciens sites industriels et l'état de pollution des sols n'est pas précisé par l'étude d'impact. Au sud-ouest du périmètre de la ZAC se trouvent une mare, un fossé et un reliquat de haies bocagères.

L'état initial de la zone d'étude, au titre de la faune et de la flore, a été réalisée à partir de prospections effectuées entre 2009 et 2015, en périodes favorables au regard des taxons présents dans ces types de milieux. Aucune espèce végétale patrimoniale n'a été identifiée sur les secteurs. Les investigations faunistiques ont permis de mettre en évidence une faune diversifiée à l'intérieur du périmètre, notamment le triton palmé au sein de la mare et du fossé, et le lézard des murailles sur le secteur est. Si ce dernier est protégé au niveau national, il se révèle commun en Pays-de-Loire. Dans ce chapitre, l'étude d'impact met en lumière la nécessaire préservation des milieux tels que la mare ou le bocage relictuel, qui constituent un potentiel d'accueil favorable à la faune observée dans le secteur concerné par le projet.

S'agissant des zones humides, les sondages pédologiques complètent utilement le dossier par rapport à la version antérieure. Au regard de la surface du projet, le nombre de sondages et la méthodologie appliquée sont satisfaisants pour identifier les zones humides dans le secteur sud-ouest de la zone d'étude. L'état initial indique que parmi les 9 740 m<sup>2</sup> de zones humides identifiées, 5120 m<sup>2</sup> s'avèrent artificialisés du fait de l'exploitation horticole passée, qui a engendré un compactage des sols et une irrigation soutenue.

L'analyse paysagère est complète et bien menée et permet de rendre compte des différentes entités paysagères et des éléments les plus intéressants à prendre en compte dans l'aménagement de la zone. Le projet se situe dans la zone tampon de la zone UNESCO et l'étude d'impact fournit une mise en perspective intéressante du contexte paysager communal dans lequel s'insère le projet. Les interfaces entre la vallée de la Loire, le triangle horticole et la commune de Sainte-Gemmes-sur-Loire sont bien traitées. Dans un périmètre plus proche, l'état initial comporte un diagnostic du bâti et de la végétation du site de bonne facture.

S'agissant du contexte sonore du périmètre de la ZAC, l'état initial identifie les axes routiers, notamment la RD312 à l'ouest et RD112 au sud, comme les principaux générateurs de nuisances. Des campagnes de comptages routiers ont été menées en juin 2010 et en janvier 2015. Ces deux axes ont vu leurs trafics diminués de 35 % environ pendant cette période, du fait des évolutions du réseau majeur de l'agglomération angevine, notamment la rocade nord et le tronçon nord de l'A87. Le trafic est qualifié de moyen pour un axe de type 2x1 voies à gabarit large. Ces deux axes sont concernés par l'arrêté préfectoral du 18 mars 2003 pour la mise en œuvre du classement des infrastructures en fonction de leurs caractéristiques sonores et de leur trafic. Ce classement impose des règles particulières d'isolement acoustique pour les nouvelles constructions. Pour les axes concernés, une distance de 30 m s'applique en bordure de la RD312 et de 100 m pour la RD112.

Une étude acoustique a été menée pour déterminer le Leq (niveau sonore moyen) en différents points du secteur. Elle s'appuie sur une campagne de mesures menées en 2009 et 2012. Les résultats présentés dans l'état initial indiquent que le niveau d'ambiance diurne se révèle logiquement plus bruyant que celui de nuit dans une proportion marquée de 5dB(A) environ. L'étude d'impact indique que l'environnement sonore est donc principalement influencé par les contributions sonores des RD112 et RD 312 et s'appuie sur les résultats des données de trafic de 2015, présentés à la page 186, pour qualifier le contexte sonore. Ce choix mériterait d'être éclairé puisqu'une actualisation de l'étude acoustique de 2012 aurait pu être envisagée pour qualifier plus précisément le contexte sonore, tant pour la période diurne que nocturne.

La synthèse des contraintes des sensibilités environnementales qui conclut l'état initial (page 203) de cette étude d'impact en facilite la lecture et la compréhension par le plus grand nombre. Une superposition avec la variante retenue aurait pu cependant enrichir les chapitres suivants.

### **3-2 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.

L'étude d'impact s'attache à présenter les arguments qui ont participé à l'émergence de ce projet d'aménagement, en rappelant notamment la dynamique de croissance démographique communale et la proximité de la métropole angevine. Le futur PLUi fixe un objectif de 402 logements à produire pour la commune de Sainte-Gemmes-sur-Loire pour la période 2015-2027, dont 250 concernent la ZAC de la Jolivetterie. La concordance avec les objectifs du plan local de l'habitat (PLH) est également bien explicitée à la page 45 de l'étude d'impact.

Le choix du site est justifié par sa position charnière entre le centre bourg et les quartiers résidentiels du nord. Le secteur est déjà identifié en tant que zone d'urbanisation future au PLU sud-ouest d'Angers Loire Métropole. Le site est situé à l'écart des nombreuses zones de protection existantes sur le territoire communal tant sur le plan agricole pour les zones horticoles protégées que sur le plan patrimonial et environnemental pour le secteur de la Loire.

La présentation des deux principales variantes envisagées lors de la création de la ZAC est de bonne facture. Cependant, l'argumentation sur le choix opéré, à savoir une combinaison de ces deux partis-pris d'aménagement, s'avère partielle. Il était attendu que l'étude d'impact indique en quoi le réseau viaire retenu, les îlots d'habitats et d'activités envisagés participent à la bonne prise en compte des thématiques environnementales. La variante retenue propose une coulée verte centrale qui ne sera pas traversée par le réseau viaire mais qui se révèle moins structurante que celle envisagée par la variante 2. La voirie et les placettes sont présentées comme des espaces public partagés, sans que ne soit abordées les mesures prévues pour garantir la mixité des usages, au sein d'un réseau qui privilégie les sens uniques. Le vocabulaire utilisé interpelle parfois du fait de l'utilisation de concepts généraux, tel que l'urbanisme des modes de vie, sans que ne soit toujours perceptible leur déclinaison concrète par le projet.

Le phasage du projet est présenté à ce stade du dossier. Malgré la mise en place d'une frange tampon, on ne peut que regretter que l'aménagement de la coulée verte ne soit prévu que pour la phase 2 soit en 2027. L'étude d'impact indique de plus que la réalisation d'un paysagement le long de la RD112 pourrait avoir une fonction d'écran acoustique. Or, il convient de souligner que les modelés paysagers ou un rideau végétal ne présentent pas des caractéristiques comparables aux dispositifs permettant un abattement significatif du niveau sonore, tels que les merlons ou les murs antibruits. Une attention aurait pu être portée sur cette thématique « cadre de vie » dans un secteur qui sera concerné par des nuisances de chantier qui s'échelonneront dans le temps.

### **3.3 - Compatibilité avec les documents d'urbanisme et les schémas directeurs**

Le projet de ZAC s'intègre dans le cadre du développement programmé de l'habitat inscrit dans les documents d'urbanisme en vigueur que sont le PLU Sud-ouest d'Angers Loire Métropole approuvé le 07 juillet 2005 et le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du pôle métropolitain Loire Angers approuvé le 21 novembre 2011.

S'agissant du PLU, le règlement graphique du PLU identifie la quasi-intégralité du périmètre de la ZAC en zone 2AU indiquant clairement la vocation urbaine future de ce secteur. Le périmètre interfère ponctuellement avec la zone UCc qui est vouée aux extensions urbaines résidentielles. Le passage à la phase opérationnelle de la ZAC nécessite donc un reclassement de l'espace concerné en zone 1AUz/j immédiatement urbanisable. La mise en compatibilité du PLU Sud-Ouest est donc sollicitée dans le cadre de cette procédure de DUP.

Un plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) est en cours d'élaboration sur le territoire d'Angers Loire Métropole. Son approbation est prévue en 2017 et ce projet est d'ores-et-déjà pris en compte par le projet de document d'urbanisme.

Le schéma de cohérence territoriale du pays Loire Angers classe la commune de Sainte-Gemmes-sur-Loire comme « autre commune », à la marge du Pôle métropolitain. S'agissant du chapitre d'analyse de la compatibilité du projet avec le SCoT, l'étude d'impact se contente de faire le lien avec les orientations du PADD. La corrélation entre le projet et les objectifs définis par le document d'orientations générales (DOG) du SCoT aurait pu être approfondie.

Enfin, la compatibilité du projet avec les autres plans et programmes est abordée par l'étude d'impact. Le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) est en cours d'élaboration sur le bassin de l'Authion. L'étude d'impact se réfère donc aux schémas directeurs d'aménagement et de gestion de l'eau (SDAGE) Loire-Bretagne 2010-2015 et, plus sommairement à celui de 2016-2021 approuvé récemment en décembre 2015. Si l'exercice est globalement satisfaisant, l'autorité environnementale regrette cependant que la compatibilité ne soit pas détaillée pour toutes les orientations concernées par le projet. S'agissant de la disposition 8B-2 du SDAGE 2010-2015 relative à la compensation de zones humides, les éléments contenus dans l'étude d'impact s'appuient sur la fiche d'analyse du SDAGE. La démonstration est de bonne qualité et permet de démontrer que l'ensemble des zones humides préservées et recrées auront une fonctionnalité supérieure, du fait du caractère dégradé de celles mises en lumière dans l'état initial. A contrario, et bien que le SDAGE ne l'impose pas, elle ne prévoit pas de compensation équivalente en surface comme pourrait le laisser entendre le volet de l'étude d'impact consacré aux zones humides.

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

## **4 – Effets du projet et prise en compte de l'environnement par le projet**

Le projet d'aménagement prévoit la destruction de 6780 m<sup>2</sup> de zone humide. Le caractère dégradé des zones humides est mis en avant mais l'étude d'impact ne justifie pas pourquoi l'évitement et la restauration de l'ensemble de ces milieux n'est pas envisagée. De plus, il est indiqué que le projet

permet de restaurer et recréer une zone humide d'une surface équivalente à celle détruite. Or, le projet prévoit 6765 m<sup>2</sup> de zone humide préservée/restaurée contre 9740 m<sup>2</sup> de zone humide identifiée dans l'état initial, ce qui représente une perte d'un tiers de la surface concernée par ces milieux.

Les mesures prévues en phase chantier pour limiter les effets du projet sur le volet des eaux pluviales, notamment les pollutions accidentelles sont bien développées.

S'agissant du volet faune/flore, la valorisation des haies dans le secteur sud-ouest, la préservation de la mare et la création d'espaces verts participent au maintien des potentialités d'habitats. Un choix d'espèces végétales faiblement allergisantes devra être privilégié dans la conception de ces espaces.

Les effets paysagers du projet sont qualifiés positivement par l'étude d'impact du fait de la requalification du site qui comprend des parcelles en friche suite à l'activité horticole et du bâti abandonné. La situation du périmètre de la ZAC dans la zone tampon du Val de Loire, patrimoine mondial de l'UNESCO a été prise en compte en limitant la hauteur des bâtiments pour ne pas créer d'émergences supplémentaires. Le contexte géographique du site, en retrait de la Loire par rapport à l'urbanisation existante du centre bourg limite effectivement les vues depuis le site UNESCO. Dès lors, la prise en compte apparaît satisfaisante.

Les mesures pour limiter les nuisances de riveraineté en phase chantier, exposées à la page 227, sont globalement pertinentes. Le dossier gagnerait cependant à préciser le phasage des constructions et les nuisances auxquelles seront exposés les premiers habitants d'autant que la réalisation aura une durée importante.

Le projet vise à mettre en place une circulation apaisée au sein du quartier grâce à une voirie partagée. La mise en place de voiries à sens unique tend à augmenter certaines distances de déplacement en obligeant les habitants à faire une grande boucle dans tout le quartier, même s'ils sont situés près de l'entrée. Il appartiendrait à l'étude d'impact de procéder à une évaluation plus fine des enjeux de déplacements, d'autant qu'il semble que ces éléments aient prévalu lors du choix de la variante d'aménagement et qu'ils sont structurants pour le projet. Les voies partagées, associées aux bandes cyclables sécurisées aux abords de la ZAC, offrent de réelles alternatives à l'automobile, tout comme la desserte du projet par le réseau de bus et sa proximité relative au tramway.

L'étude évoque une stratégie d'aménagement visant à implanter des constructions auprès de la RD112 de manière à servir d'écran phonique aux habitations situées en second rideau. Si cette solution assure une certaine protection aux habitants les plus éloignés de cet axe, la problématique demeure pour les riverains immédiats de la RD112. L'étude d'impact indique que des locaux de services, pour une surface de 2500 m<sup>2</sup> intégreront les bâtiments concernés, sans en préciser l'insertion au sein de ces logements collectifs. Dans ces zones affectées par le bruit des infrastructures routières, l'étude d'impact prévoit la mise en œuvre d'isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur. La prescription sera reprise dans le cahier des charges de cession de terrain de manière à garantir son effectivité. Elle indique également qu'une adaptation des profils de vitesse de 50km/h sur la RD112 et la RD312 dans le cadre de la requalification en boulevard urbain permettra des gains supplémentaires de 3 à 4 dB(A) sur les façades les plus exposées. Ceux-ci sont cependant conditionnés à la requalification en boulevard urbain de la RD112, pour lequel il n'existe pas de calendrier de mise en œuvre.

## Conclusion

Sur la forme, l'étude d'impact a évolué en profondeur depuis la version présentée au stade de la création de la ZAC. Elle tient compte des évolutions réglementaires et répond ainsi aux attendus. L'état initial a été enrichi, notamment sur l'identification des zones humides et des inventaires faune/flore. La variante proposée tient compte de ces compléments, notamment en préservant les éléments remarquables telles que la mare et les haies, ainsi qu'une partie des zones humides identifiées dans le secteur sud-ouest ce qui n'était pas envisagé précédemment. Cependant, l'évitement ne concerne pas l'ensemble du secteur humide et les mesures de compensation proposées permettent de garantir une meilleure fonctionnalité sans pour autant restaurer une surface équivalente à celle identifiée dans l'état initial.

À ce stade, la prise en compte de l'environnement apparaît globalement satisfaisante. Cependant, des incertitudes demeurent sur certaines thématiques, notamment sur les déplacements et le bruit, fortement corrélés au projet de requalification de la RD112 en boulevard urbain. Les informations fournies à ce stade restent fragmentaires pour se prononcer sur l'ampleur des nuisances que subiront les occupants des logements créés, particulièrement dans les collectifs situés en bordure de la RD112.

Si l'étude d'impact affiche un phasage de réalisation de la ZAC, l'aménagement de la première tranche s'étale jusqu'en 2024. Il conviendra dès-lors d'apporter des précisions au stade de la réalisation de la procédure de ZAC, pour affiner l'évaluation des effets des chantiers sur le cadre de vie proposé aux premiers habitants.

Le directeur adjoint,  


