



Mission régionale d'autorité environnementale
PAYS DE LA LOIRE

**AVIS DE LA MISSION RÉGIONALE
D'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE PAYS DE LA LOIRE
CRÉATION DE LA ZAC « LES COTEAUX DU THOUET »
SUR LA COMMUNE DE MONTREUIL-BELLAY (49)**

n° PDL-2021-5682

Introduction sur le contexte réglementaire

La demande relative à la création de la zone d'aménagement concertée (ZAC) "Les Coteaux du Thouet", portée par la commune de Montreuil-Bellay, sur la commune de MONTREUIL-BELLAY (49), est soumise, après examen au cas par cas au titre de la rubrique 39 (Travaux, constructions et opérations d'aménagement) en date du 21 août 2020, à l'avis de l'autorité environnementale conformément aux articles L. 122-1 et R. 122-1 du code de l'environnement.

Le dossier a été transmis à la mission régionale de l'autorité environnementale (MRAe) des Pays de la Loire, en date du 6 octobre 2021. Ce dossier constitue une actualisation du dossier d'étude d'impact intégrant les évolutions du projet par rapport à la version de 2011 ayant fait l'objet d'un avis de l'autorité environnementale en date du 25 juin 2011.

Conformément au règlement intérieur de la MRAe adopté le 10 septembre 2020, chacun des membres délibérants atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis. Ont ainsi délibéré sur cet avis en séance de la MRAe du 6 décembre 2021 : Olivier Robinet, Vincent Degrotte, Paul Fattal et Daniel Fauvre.

L'avis de l'autorité environnementale porte sur la qualité du dossier de demande d'autorisation, en particulier l'étude d'impact, et sur la prise en compte de l'environnement dans le projet. Destiné à l'information du public, il doit être porté à sa connaissance, notamment dans le cadre de la procédure de consultation du public. Il ne préjuge ni de la décision finale, ni des éventuelles prescriptions environnementales associées à une autorisation, qui seront apportées ultérieurement.

Conformément aux articles L.122-1 V et VI du code de l'environnement, cet avis devra faire l'objet d'une réponse écrite de la part du maître d'ouvrage qui la mettra à disposition du public par voie électronique au plus tard au moment de l'ouverture de l'enquête publique prévue à l'article L.123-2 ou de la participation du public par voie électronique prévue à l'article L.123-19.

1 Présentation du projet et de son contexte

La présente demande concerne la création de la ZAC dite « Les Coteaux du Thouet », située à 2 km au nord-est du centre de l'agglomération de Montreuil-Bellay dans la continuité de quartiers existants. Elle borde également des parcelles agricoles au nord et à l'ouest, la route départementale 347 (route reliant Montreuil-Bellay à Saumur) à l'ouest et la vallée du Thouet à l'est.

D'une superficie d'environ 8,5 ha, le site, occupé actuellement par des terres agricoles (prairies fauchées) et des terrains en friches, vierges de toute construction, accueillera 60 à 70 logements et un établissement d'hébergement de personnes âgées dépendantes (EHPAD) de 91 lits (nécessitant une surface d'environ 8 500 m² et remplaçant 2 résidences situées dans le centre-bourg, représentant un nombre de lits équivalent), sur une emprise constructible de 5,7 ha.

Il s'agit d'une reprise d'étude de la ZAC avec un parti d'aménagement révisé pour tenir compte de la nouvelle définition du nombre et de la répartition des logements de l'opération, de l'intégration de l'EHPAD dans l'opération, de la prise en compte de la sensibilité écologique du site et des nuisances de la RD 347, de la mise en place d'une continuité urbaine avec les quartiers périphériques, de l'insertion urbaine de la gendarmerie et de la modification du plan de circulation.

L'aménagement prévoit un découpage en 2 phases de la réalisation de la ZAC, chaque phase correspondant à une capacité de 30 à 40 logements, l'EHPAD étant intégré à la première phase. Il s'accompagne de la création de voiries, de viabilisation de lots avec la création de réseaux et de noues d'infiltration.

Les constructions des futurs acquéreurs feront l'objet de demandes de permis de construire ultérieurement et ce projet fera également l'objet d'un dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau.

Le dossier de demande de création modificatif présenté par le pétitionnaire comprend notamment l'étude d'impact datant de septembre 2021.

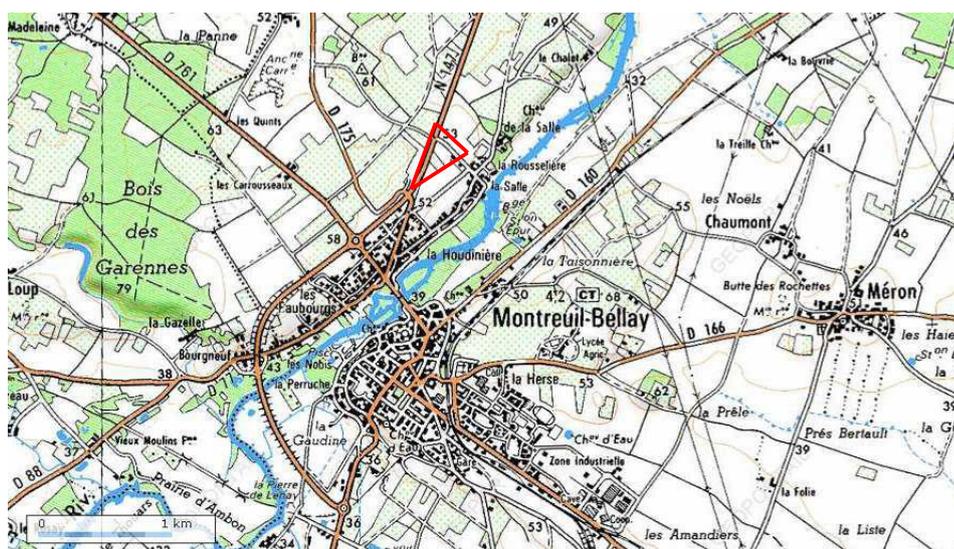


Figure 1: Localisation du site dans son environnement (Source : Rapport de présentation)

LEGENDE

Périmètres

- Périmètre de création de la ZAC
- Ilot habitat 1ère phase
- Ilot habitat 2ème phase
- Périmètre d'EHPAD

Paysage et aménagement

- 1er plan paysagé avec une attention écologique affirmée et aménagement paysager
- Merlon planté
- Bassin eau pluviale paysagé
- Calage d'implantation des futures constructions
- Boisement existant ou à créer
- Zone humide

Déplacement

- Trame viaire / desserte périphérique
- Voie de desserte interne
- sens unique
- liaison douce / chemin
- Espace public mixte / placette



Figure 2: Plan du projet (Source : Étude d'impact)



Figure 3: Principe d'aménagement (Source : Rapport de présentation)F

2 Les principaux enjeux au titre de l'évaluation environnementale

Au regard des effets attendus du fait de la mise en œuvre du projet, d'une part, et des sensibilités environnementales du secteur d'implantation, d'autre part, les principaux enjeux environnementaux du projet identifiés par la MRAe sont :

- la maîtrise de la consommation et de l'artificialisation des sols ;
- la prévention des nuisances sonores et la préservation de la qualité de l'air,
- la préservation des enjeux de biodiversité (haies, zones humides) et la gestion des eaux pluviales ;
- l'intégration paysagère de ce secteur sensible, en entrée du nord de l'agglomération.

3 Qualité de l'étude d'impact et du résumé non technique

L'étude d'impact aborde globalement l'ensemble des grandes thématiques attendues, conformément aux dispositions des articles R.122.4 et suivants du code de l'environnement. Certaines d'entre elles appellent toutefois à être approfondies, sur des points développés ci-après.

3.1 Analyse de l'état initial

Le dossier doit présenter une analyse de l'état de référence et de ses évolutions afin de dégager les principaux enjeux à prendre en compte et leurs interactions.

L'analyse de l'état initial du site de la zone d'activités est claire et bien illustrée et présente une synthèse globale des principaux enjeux.

Biodiversité

Le site de 8,5 ha correspond à une zone agricole composée essentiellement de prairies mésophiles, de fourrés et de friches agricoles avec des linéaires de haies.

L'étude indique que le projet est situé au sein du parc naturel régional (PNR) Loire Anjou Touraine, mais qu'il n'est concerné directement par aucun périmètre environnemental d'inventaire ou de protection réglementaire. Elle évoque le site Natura 2000 zone de protection spéciale (ZPS) "Champagne de Méron" le plus proche (2,3 km) et estime que le projet n'aura aucune incidence sur ce site. La future ZAC est toutefois située à proximité immédiate (environ 300 m) de l'extension du site Natura 2000 « Vallée de la Loire des Ponts-de-Cé à Montsoreau » qui inclut dorénavant la vallée du Thouet. L'évaluation des incidences Natura 2000 aurait dû davantage prendre en considération cette proximité compte tenu de la présence de milieux similaires et au regard de la gestion des eaux pluviales.

La MRAe recommande de compléter l'évaluation des incidences du projet sur le site Natura 2000 à proximité "Vallée de la Loire des Ponts-de-Cé à Montsoreau", qui inclut la vallée du Thouet et de prévoir, au besoin, des mesures spécifiques relatives à la préservation du réseau Natura 2000.

Dans un rayon de 3 km autour du projet, sont répertoriées 2 zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF), une de type I : « Plaine de Méron et de Douvy » et une de type II : « Forêt de Brossay ». L'étude ne conclut pas sur la présence ou non de connexion de ces secteurs sensibles avec le projet.

L'étude n'estime pas le site de la future ZAC, en bordure de secteurs déjà urbanisés et d'un élément de coupure forte que constitue la RD 347, comme un secteur reconnu pour sa biodiversité remarquable. Toutefois, concernant les continuités écologiques, le PNR considère¹ les fourrés et les haies du site d'étude comme des corridors secondaires ainsi que la vallée du Thouet toute proche comme un corridor prioritaire lié à la sous-trame aquatique et à la sous-trame boisée, également réservoir de biodiversité secondaire pour les chiroptères (corridor de déplacement, zone d'alimentation et potentiellement gîte pour les espèces arboricoles).

De plus, le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) place le secteur du projet au cœur d'une zone de corridors écologiques « potentiels » (dont l'emprise doit être précisée localement) de type « territoires »².

Les données d'inventaires naturalistes de 2012 et de 2014 (compilant 8 passages entre avril et septembre) ont été complétées par 5 passages entre mars et septembre 2020. Ils confirment que les enjeux se concentrent particulièrement sur les zones buissonnantes et arborées, qui sont des habitats utilisés par l'avifaune patrimoniale et les reptiles, et potentiellement sur les pelouses rases sur sols calcaires. En effet, l'étude précise que, sur d'autres secteurs de la commune, les pelouses rases sont l'habitat d'au moins deux espèces à enjeux⁴ mais qu'elles n'ont pas été observées sur le site.

Ces inventaires recensent correctement les habitats et espèces présents sur le secteur et confirment qu'aucun habitat ni espèce floristique ne revêt d'enjeu patrimonial particulier sur ce site

1 Projet de charte 2023-2038 du parc naturel régional Loire Anjou Touraine.

2 Les corridors « territoires » sont des espaces supports de corridors à définir. Ils regroupent des espaces bocagers favorables au déplacement de nombreuses espèces, sans axe directionnel défini.

4 Le Xéranthème fétide et l'Odontite de Jaubert, 2 espèces inscrites sur liste rouge et protégées en Pays de la Loire.

correspondant à des formations entretenues ou gérées par l'homme (culture, verger) ou très communes sur le territoire (prairie mésophile peu diversifiée, fourré).

Concernant la faune, les inventaires terrain de 2020 ont permis de contacter :

- 22 espèces d'oiseaux dont 15 sont protégées au niveau national et 9 possèdent un statut de nidification défavorable à l'échelle nationale⁵. L'essentiel des enjeux se concentre sur les habitats utilisés par l'avifaune pour se reproduire, particulièrement les zones buissonnantes et arborées (fourrés, haies).
- 2 espèces de reptiles, protégées au niveau national (le Lézard des murailles et le Lézard à 2 raies – contacté uniquement lors des inventaires de 2012 et 2014) ;
- 30 espèces d'insectes dont une déterminante ZNIEFF, le Silène, mais aucune n'est protégée ;
- plusieurs espèces de chiroptères (les Murins, la Pipistrelle commune, la Pipistrelle de Kuhl et la Sérotine commune), toutes protégées et qui utilisent essentiellement les haies pour chasser (inventaire de 2014). Toutefois, la zone d'études semble exempte de gîte favorable ;
- 2 espèces de mammifères hors chiroptère sans statut particulier (le Lapin de garenne et le Blaireau d'Europe – détectées lors des inventaires de 2012).

Zones humides et ressource en eau

Le projet se situe dans le bassin versant de la rivière du Thouet. La ZAC est située à 200 m environ du Thouet.

Les eaux pluviales du site ruissellent naturellement vers l'est, en direction de la rue de La Rousselière et de la rivière. Le fossé au nord-ouest, le long de la RD 347, isole la ZAC des apports extérieurs.

L'étude précise que les conditions du sol permettent une infiltration moyenne des eaux de ruissellement et indique l'absence de cours d'eau au sein de la ZAC.

Un bassin existe pour le secteur de la gendarmerie. Il se vidange dans le lotissement voisin des "Plantes" dont le réseau de collecte se rejette dans le Thouet.

Le secteur concerné par le projet de création de la ZAC n'impacte pas de zone de protection de captage d'eau potable (le plus proche est situé à 5,3 km).

Pour l'assainissement, la station d'épuration « La Durandière », réhabilitée en 2011, est décrite comme conforme en équipement et en performance et permet le traitement de 7500 équivalent-habitant (EH). Ses capacités organiques et hydrauliques résiduelles (1 080 EH au niveau organique) sont jugées suffisantes pour accueillir le traitement des effluents de la ZAC projetée (près de 135 EH, considérant que le nouvel EHPAD ne générera pas d'effluents supplémentaires par rapport à l'actuel).

Un inventaire des zones humides, réalisé en 2014, a conclu à l'absence de zone humide sur le secteur. Par contre, un second inventaire, datant du 17 décembre 2020, met en évidence la présence de 2 zones humides sur la base du critère pédologique : une occupant la partie nord de la zone d'étude recouvre 4 106 m² (ZH1) et une située au nord de la gendarmerie occupe 1 998 m² (ZH2), représentant un total de 0,61 ha.

Paysage

Sur le plan paysager, le site s'inscrit dans la sous-unité « bosquets et vignobles du Thouet », dans un paysage décrit comme charnière entre le plateau viticole et céréalier, ouvert, l'urbanisation à vocation mixte pavillonnaire et équipement, et la vallée du Thouet.

5 Le Faucon crécerelle, l'Hirondelle rustique, la Tourterelle des Bois, la Fauvette des jardins, la Cisticole des joncs, le Chardonneret élégant, la Linotte mélodieuse, le Tarier pâle et le Verdier d'Europe.

Il est positionné en « porte d'entrée » de la ville, en façade nord de l'agglomération.

La commune de Montreuil-Bellay ne compte pas de sites inscrits/classés mais est dotée d'un riche patrimoine architectural (15 monuments inscrits/classés au sein du bourg dont le château et l'église) et le périmètre de la ZAC se situe dans le périmètre de l'ex aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) « Centre-ville », créée le 6 mars 2014, aujourd'hui site patrimonial remarquable (SPR)⁶.

Si le site de la ZAC ne renferme pas d'élément architectural remarquable ou d'élément du petit patrimoine, le projet s'est attaché à préserver des cônes visuels vers le bourg depuis la RD 347 en direction du château et de l'église, même si cet enjeu mériterait d'être mieux explicité une fois tous les aménagements et constructions réalisés.

De plus, le site de la ZAC est localisé à proximité de zones de présomption archéologique. Le diagnostic réalisé en mars 2021 pour la tranche 1 de la ZAC n'a révélé aucun élément de patrimoine. Ce diagnostic est également prévu pour la tranche 2, en amont de son aménagement.

Nuisances sonores, qualité de l'air et trafic routier

La RD 347, longeant le projet, est classée en catégorie 3⁷ dans la liste départementale du classement sonore des infrastructures de transports terrestres. Ce classement correspond à un secteur affecté par le bruit de 100 m de large de part et d'autre de l'axe. Il impacte donc le secteur de la future ZAC sur une bande de 100 m au sud de la RD 347 sur laquelle des règles particulières d'isolation acoustique pour les nouvelles constructions (habitations, bâtiments d'enseignement, de santé et les hôtels) seraient nécessaires. Cette infrastructure routière à proximité immédiate constitue la principale source de nuisances sonores du site.

Des comptages routiers ont été menés du 24 au 30 novembre 2020. Ils indiquent un trafic moyen de plus de 8000 véhicules par jour dont 17,5 % de poids-lourds.

Le tracé rectiligne de la RD 347 induit des vitesses de circulation élevées, génératrices de nuisances sonores plus marquées qu'à des allures modérées (et émettrices de davantage de polluants atmosphériques), et sa position en léger surplomb par rapport aux terrains de la ZAC favorise la propagation des nuisances sonores et la dissémination des polluants atmosphériques.

Ce phénomène s'avère confirmé par les mesures acoustiques, réalisées notamment en bordure de voie, qui recensent les valeurs les plus élevées : certaines atteignant plus de 62 dB(A) auxquelles il convient d'ajouter 3 dB(A) afin de transposer les résultats en façade d'immeuble. Ces 65 dB(A) dépassent donc la limite de classement correspondant à une « zone d'ambiance modérée ».

Cependant, les relevés acoustiques ont été effectués avec un vent du sud-est (donc de la ZAC vers la RD, sens du vent très rare) de force moyenne et alors que des mesures de confinement et de couvre-feu étaient en place sur le territoire national, avec un moindre trafic automobile, en particulier la nuit. Ceci contribue donc à minimiser l'influence de la RD 347 dans le paysage sonore et à perturber la modélisation acoustique qui conclut que les niveaux sonores au droit des fronts des maisons les plus proches de la RD 347 respectent les seuils réglementaires (< ou = à 65 dB (A) de jour).

6 La zone "PN" du SPR (partie du projet située le long de la RD 347) correspond aux espaces naturels de la vallée du Thouet et aux espaces agricoles caractérisés par une forte sensibilité paysagère (perspectives sur la ville et/ou les principaux monuments).

7 Les infrastructures de transports terrestres sont classées en cinq catégories selon le niveau de bruit qu'elles engendrent, la catégorie 1 étant la plus bruyante.

La qualité de l'air ambiant est jugée relativement bonne et stable (entre 2001 et 2010) à l'échelle de l'agglomération saumuroise. Toutefois, cette affirmation est basée sur le caractère ouvert du secteur qui favorise la dispersion des polluants émis par la RD 347 et sur des données concernant la ville de Saumur, datant de 2010 et 2011. Une actualisation de ces relevés, intégrant également les concentrations en pesticides dans l'air (en lien avec l'empreinte viticole environnante), paraît donc nécessaire.

La MRAe recommande de réaliser :

- **de nouvelles mesures sonores au droit du site avec des conditions météorologiques et de circulation plus représentatives de la situation réelle,**
- **une actualisation des relevés concernant la qualité de l'air, avec une intégration des données concernant les teneurs en pesticides.**

Risques naturels et technologiques

L'étude d'impact mentionne en particulier l'existence du risque de mouvements de terrain (retrait-gonflement des argiles) avec un aléa moyen, du risque sismique modéré et du potentiel radon moyen (catégorie 2), parmi les aléas naturels présents à l'échelle de la commune.

Malgré sa proximité avec le Thouet, le site ne s'inscrit pas dans les secteurs à risque du plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) du Thouet, approuvé en septembre 2015.

En revanche, le projet est également concerné par le risque lié au transport de matières dangereuses via la RD 347.

3.2 Analyse des impacts et mesures d'évitement, de réduction et de compensation

Les aspects sur la qualité de l'étude d'impact sont traités en même temps que l'analyse de fond de la prise en compte de l'environnement par le projet en partie 5 ci-après.

3.3 Résumé non technique et analyse des méthodes

Le résumé non technique aborde les éléments importants de l'étude d'impact. Il est clair et synthétique.

Les méthodes utilisées dans l'étude sont détaillées et n'appellent pas de réaction de la MRAe, en dehors des remarques concernant l'étude acoustique et l'évaluation de la qualité de l'air (voir §3.1).

3.4 Effets cumulés du projet avec d'autres projets connus

L'étude d'impact liste les projets connus identifiés dans le secteur. Ils ne semblent pas avoir de lien avec l'environnement du projet et aucun effet cumulé avec le projet n'est attendu.

3.5 Compatibilité avec les documents cadres

Le projet est situé en zones A⁸ et Ap⁹ (non constructible) du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté d'agglomération de Saumur Loire Développement, approuvé le 5 mars 2020, le long de la RD 347 et à l'extrémité nord-est de la ZAC, et en zone 1AU¹⁰ sur le reste du

8 La zone A correspond à un secteur agricole.

9 La zone Ap correspond à un sous-secteur agricole protégé, non constructible.

10 La zone 1AU est un secteur destiné à l'accueil des opérations à vocation principale d'habitat en extension des parties actuellement urbanisées, pouvant être urbanisée à court ou à moyen terme, et dont l'aménagement doit respecter les principes présentés dans l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP).

secteur. Le projet est jugé compatible avec ces zonages puisque les secteurs A et Ap ne seront concernés que par des aménagements paysagers. Ceci permet également le respect de la « loi Barnier » qui précise dans ce cas qu'aucune construction n'est possible dans une bande de 75 m par rapport à l'axe de la RD 347 et que seuls des aménagements paysagers y sont admis.

La ZAC fait également l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielle, l'« OAP de la Rousselière » dont les objectifs sont, entre autres :

- la limitation de la consommation de foncier avec une projection d'une densité minimale du SCoT pour optimiser ce site en entrée de ville (l'OAP indique à ce titre un minimum de 112 logements),
- l'intégration paysagère du site en encadrant la hauteur des constructions.



Figure 4 : OAP « La Rousselière » (Source : Étude d'impact)

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLUi de Saumur Loire Développement a pour objectif notamment de limiter la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers : "L'objectif est de privilégier la reconquête du tissu urbain et sa densification, et l'urbanisation des friches et des espaces délaissés, avant d'envisager toute nouvelle consommation foncière". Le projet présenté ne semble pas répondre à ces exigences.

De plus, la future ZAC est située dans une aire de mise en valeur du patrimoine (SPR), inscrite au PLUi : des dispositions réglementaires y sont donc affectées en termes d'implantation, de hauteur, d'aspect des constructions. Le respect de ces exigences n'est pas détaillé dans le dossier d'évaluation environnementale.

La MRAe recommande de justifier du respect des exigences du PLUi, notamment celles du PADD concernant la limitation de la consommation des espaces agricoles et celles de l'aire de mise en valeur du patrimoine concernant l'implantation, les hauteurs et l'aspect des constructions.

La commune de Montreuil-Bellay est identifiée en tant que pôle d'équilibre au sein du schéma d'orientation territoriale (SCoT) du Grand Saumurois, approuvé le 23 mars 2017. Le besoin en logements de la commune y est estimé à 370 à l'horizon 2030 et la densité minimale prévue y est de 18 logements par hectare. L'étude conclut à la compatibilité du projet avec le SCoT du Grand Saumurois. En effet, si l'on considère l'EHPAD comptant 91 logements, la densité de logements sur la ZAC sera de 26 à 27 logements par hectare.

Le programme local de l'habitat (PLH) 2020-2025 de l'Agglomération de Saumur Val de Loire, approuvé le 11 juin 2020, fixe une production globale de 100 à 120 logements pour Montreuil-Bellay dont 70 à 80 en construction neuve et une mobilisation de 30 à 40 logements existants vacants. Le projet de ZAC concourt à l'atteinte de cet objectif, lequel doit être toutefois mis en regard des 225 logements vacants inventoriés sur la commune (voir §4 Analyse des variantes et justification des choix).

La commune de Montreuil-Bellay est également concernée par le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Loire Bretagne. Le projet de création de la ZAC devra donc prendre en compte les directives du SDAGE notamment en matière de traitement des eaux avant rejet dans le milieu naturel et concernant les zones humides (notamment la disposition 8B1¹¹).

La commune est située dans le périmètre du schéma d'aménagement et de gestion de l'eau (SAGE) du Thouet, en cours d'élaboration, mais dont l'objectif de préservation et de restauration des zones humides est déjà défini.

Le projet impactant 360 m² de zone humide, le niveau de respect du présent projet au SDAGE et au SAGE auxquels il est soumis dépend de l'ampleur et de la qualité de la mesure de compensation choisie : au vu des mesures mises en place, le projet apparaît compatible avec ces schémas.

4 Analyse des variantes et justification des choix effectués

La localisation du projet et ses principales caractéristiques sont aujourd'hui fixées dans le PLUi de communauté d'agglomération de Saumur Loire Développement et dans l'OAP spécifique au secteur. Les différentes évolutions du projet depuis 2011 sont bien retranscrites dans l'étude :

- 120 logements en 2011,
- 80 logements et un équipement de quartier (une « maison de la vigne ») en 2013,
- ajout de l'EHPAD en 2016, acté en 2020, avec 2 scénarios fonction de l'emplacement de l'EHPAD,
- puis évolution de l'aménagement de la bande de recul de 75 m comme milieu favorable à l'avifaune et prévision d'un merlon planté, finalement remplacé par un « modelé de terrain plus doux » pour favoriser l'ouverture visuelle vers le bourg.

11 La disposition 8B1 stipule que « Les maîtres d'ouvrage de projets impactant une zone humide cherchent une autre implantation à leur projet, afin d'éviter de dégrader la zone humide. À défaut d'alternative avérée et après réduction des impacts du projet, dès lors que sa mise en œuvre conduit à la dégradation ou à la disparition de zones humides, les mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage doivent prévoir la recréation ou la restauration de zones humides, cumulativement : dans le bassin versant de la masse d'eau ; équivalente sur le plan fonctionnel et équivalente sur le plan de la qualité de la biodiversité ».

À défaut de la capacité à réunir les trois critères listés précédemment, la compensation porte sur une surface égale à au moins 200 % de la surface supprimée sur le bassin versant d'une masse d'eau à proximité. La gestion, l'entretien de ces zones humides compensées sont de la responsabilité du maître d'ouvrage et doivent être garantis à long terme.

Ce projet, justifié par la nécessité de l'urbanisation de la commune (l'étude indique que "l'offre de logements ne permet pas aujourd'hui de répondre à la diversité de la demande"), de renforcement de ce pôle d'équilibre et de construction d'un nouvel EHPAD en remplacement des 2 structures existantes vétustes, doit toutefois être mis en regard de l'objectif de zéro artificialisation nette inscrit dans la loi¹² et avec celui du maintien de l'agriculture.

L'étude précise que les résidences de personnes âgées actuelles ne peuvent être réhabilitées (coût très élevé et impossibilité de réaliser des travaux dans une structure occupée), et que l'EHPAD ne peut être réalisé que sur ce secteur, seul secteur présent en zone agglomérée, avec une surface suffisante, d'un seul tenant (équipement nécessairement compact). La MRAe observe que ce secteur se retrouve éloigné des activités du centre-ville.

En revanche, aucune réflexion en lien avec le devenir des sites actuels de l'EHPAD n'est apportée dans l'étude, nécessité pourtant évoquée dans l'arrêté préfectoral portant décision d'examen au cas par cas, en date du 21 août 2020. Le devenir de ces 2 résidences, vétustes pour de l'hébergement spécialisé, fait en effet partie intégrante du projet d'aménagement de la ZAC et pourrait éventuellement participer à terme, une fois réhabilitées, à l'augmentation de l'offre de logements communal.

La MRAe recommande de détailler dans l'étude le devenir des 2 résidences formant actuellement l'EHPAD de la commune.

De plus, la justification du besoin et du dimensionnement du projet de création de logements, pourtant pleinement inhérente à l'enjeu de modération de la consommation et de l'artificialisation des sols, n'est pas suffisamment développée dans l'étude d'impact, même si la réalisation de l'opération en 2 tranches est positive. Par exemple, l'offre de logements de la commune pourrait utilement s'ouvrir aux nombreux logements vacants présents sur le territoire communal (225 en 2018 soit 11,3 % des logements de la commune, avec une forte augmentation entre 1999 et 2018) mais cet axe de réflexion n'est pas présenté dans le dossier.

Des informations concernant le taux de remplissage du lotissement jouxtant le projet (le lotissement des "Plantes") proposant 32 lots et la durée qui aura été nécessaire à son entière commercialisation auraient été éclairantes.

La MRAe recommande d'enrichir le chapitre sur la justification du projet d'une réflexion concernant l'utilisation de la vacance de logements et de considérations chiffrées concernant le remplissage du lotissement voisin, afin de justifier les choix du projet au regard de l'enjeu de réduction de l'artificialisation et de la nécessaire limitation de la consommation des sols naturels et agricoles.

La MRAe rappelle que l'objectif de "zéro artificialisation nette" inscrit dans les orientations politiques françaises depuis juillet 2018 prévoit de réfléchir, à titre compensatoire, à des propositions de renaturation parallèlement à tout projet de consommation nouvelle d'espace.

12 Plan Biodiversité (2018) et loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (articles 191 et suivants).

Au niveau de la prise en compte de la consommation d'environ 2,5 ha terres agricoles aujourd'hui exploitées, l'étude d'impact renvoie simplement à l'indemnisation de l'exploitant agricole concerné, « au titre de son éviction, conformément à la législation en vigueur ».

5 Prise en compte de l'environnement par le projet

L'étude d'impact du projet de création de la ZAC des « Coteaux du Thouet » est globalement claire, bien illustrée et aborde l'ensemble des sujets.

5.1 Biodiversité

L'étude indique qu'en parallèle de l'artificialisation des 8,5 ha, le projet entraînera la destruction de :

- 1 382 m² (56 ml) de haies arborées sur les 4 564 m² existants et de 1,6 ha de fourrés (correspondant à la quasi-totalité des fourrés du site, il en restera ainsi 155 m² plus ceux présents au niveau des 3 874 m² de prairies mésophiles avec fourrés conservées) impactant les 5 espèces d'oiseaux protégés remarquables identifiés ainsi que les 2 espèces de reptiles,
- et 2,2 ha de prairie de fauche et de pelouses rases fréquentées notamment par la Cisticole des joncs (espèce protégée). L'impact sera fort pour cette espèce qui a besoin d'une très grande surface de milieu ouvert, puisque la totalité de l'habitat présent sur la ZAC sera détruit par le projet.

Face à ces destructions d'habitat et au risque de destruction d'individus, une demande de dérogation à l'interdiction d'atteinte aux espèces animales protégées a été déposée auprès du préfet du Maine-et-Loire pour 5 espèces d'oiseaux et 2 reptiles.

Toutefois, les principaux corridors de déplacement de la faune sur le site (haies situées en périphérie nord-est du site, l'alignement d'arbres au sud-ouest et une partie de la haie au nord-ouest) ne sont pas impactés par le projet. L'étude indique que ces haies seront même renforcées.

Elle estime également que le projet ne remettra pas en cause les activités de transit et de chasse des chiroptères. Des mesures sont proposées pour réduire les risques de pollution lumineuse : en phase chantier, l'éclairage sera absent en dehors des périodes d'activités, en phase d'exploitation, aucun éclairage ne sera prévu sur la bande des 75 m et un éclairage adapté sera installé sur la partie aménagée de la ZAC avec extinction la nuit en dehors des secteurs sensibles pour la sécurité routière.

La MRAe recommande de détailler davantage la réflexion ayant mené au choix des linéaires de haies et des surfaces de fourrés à supprimer avec présentation des différentes variantes et de justifier l'absence d'évitement possible.

En compensation, 2,2 ha de prairies mésophiles avec fauche tardive seront créées dans la bande des 75 m, et entre 1600 et 1 800 m² de fourrés et 140 ml de haie bocagère seront plantés (avec des espèces appartenant au label "végétal local") reliant 2 haies conservées. 2 abris à reptiles seront également créés.

Concernant la Cisticole des joncs, l'ampleur des surfaces de prairie nécessaires pour sa reproduction ne permet pas d'envisager une compensation au sein de la ZAC. Aussi, la compensation sera réalisée à environ 300 m au sud de la ZAC. Cette création d'habitats sera « mutualisée avec un projet d'éco-

pâturage porté par la commune de Montreuil-Bellay en partenariat avec le PNR Loire Anjou Touraine sur le site des Prés de l'Enfer¹³ ».

Des aménagements ont toutefois été prévus pour favoriser la Cisticole des joncs : les 3 haies situées au sein des parcelles (environ 275 ml) seront buissonnantes basses plutôt qu'arborées et 6 arbres seront conservés plutôt que 10 sur la parcelle nord-est.

Ainsi, 2 secteurs de prairies ouvertes seront disponibles en alternance d'une année sur l'autre, d'une surface suffisante pour accueillir un couple de Cisticole.

Cette mesure paraît intéressante, toutefois, en dehors de quelques ajustements, elle semble être prévue que la ZAC du Thouet soit créée ou non.

La MRAe rappelle que les mesures de compensation doivent être en place a minima avant l'effectivité des impacts à compenser et être associées à un dispositif de suivi pour en mesurer l'efficacité.

Un suivi de ces mesures de compensation est prévu dans le dossier sur 30 ans, avec 3 passages annuels faune et 2 passages flore réalisés pendant 5 ans, puis un passage tous les 5 ans entre n+10 et n+30¹⁴, afin de s'assurer de l'efficacité des mesures compensatoires mises en place et d'apporter si nécessaire des mesures correctives.

Des mesures d'accompagnement sont également prévues telles que l'interdiction d'utilisation de produits phytosanitaires et la gestion différenciée des espaces verts de la ZAC.

La phase travaux, avec notamment l'arrachage des haies et fourrés et le terrassement des prairies, entraînera la destruction d'habitats et le dérangement ou la destruction potentielle d'espèces animales. En mesure de réduction, l'étude propose une adaptation de la période des travaux (réduite aux mois d'octobre à février) en dehors des périodes de nidification et une limitation de l'emprise du chantier, et précise qu'un balisage de la végétation à préserver sera réalisé.

De plus, le dossier prévoit un suivi du chantier sur toute sa durée, par un écologue, en partenariat avec la maîtrise d'ouvrage et l'aménageur.

5.2 Zones humides

Au niveau de la zone humide n°1 (ZH1), une haie dense sera plantée le long du fossé, en limite de la zone humide, ainsi une bande de 2 m de large (correspondant à 130 m²) devrait être détruite à terme. De plus, la réalisation des lots et de la voirie permettant leur desserte, au nord de la gendarmerie, vont générer une destruction de la ZH2 à hauteur de 230 m² dont la nécessité n'apparaît pas véritablement démontrée sur le plan urbain et économique. Au total, 360 m² de zones humides

13 Ce projet consiste en la reconversion de peupleraies abattues en prairies bocagères pâturées. Le projet est divisé en deux secteurs, l'un de 2,8 ha pour le secteur le plus à l'est et le second de 3,1 ha. Les objectifs du projet sont le renforcement des trames vertes et bleues du territoire, le renforcement des trames humides et bocagères du saumurois, la reconnection des espaces de nature et la participation au maintien d'un cadre de vie de qualité à proximité du centre-ville de Montreuil-Bellay.

Les différents aménagements initiaux ont été divisés en deux tranches. Les travaux de la première tranche ont débuté en 2020.

14 Concernant la flore, l'étude indique qu'un inventaire sur l'ensemble du site (bande de 75 m et site des Prés de l'Enfer) sera réalisé permettant d'établir l'occupation du sol et de suivre l'évolution de la végétation notamment au niveau des mesures compensatoires.

Concernant la faune, les inventaires porteront sur les groupes des oiseaux et des reptiles : pour l'avifaune, le statut des espèces sur le site sera défini : nicheur, hivernant, le nombre d'individus comptabilisés (individu observé, mâle chanteur). Pour les reptiles, le nombre d'individus observé pour chaque espèce sera comptabilisé.

pédologiques seront donc détruits par le projet de la ZAC des « Coteaux du Thouet ». Ces zones humides présentent des fonctionnalités se limitant aux fonctions hydrauliques, augmentées, au niveau de la ZH2, d'une fonctionnalité épuratoire en lien avec la végétation présente.

L'aménagement de la bande des 75 m a été travaillé pour minimiser les impacts du projet : le projet initial prévoyait la réalisation d'un merlon dont le tracé impactait les deux zones humides (entre 1 200 et 1 400 m² de zones humides impactées).

La mesure compensatoire consiste à aménager une légère dépression le long de la voirie sur la bande de 75 m sur une surface effective de 350 m², elle sera alimentée par les eaux de ruissellement sur une surface équivalente et de toiture des 3 lots adjacents. Cela paraît suffisant au regard de la faible surface impactée et du caractère peu fonctionnel de la zone concernée. Cette zone humide compensatoire sera reliée avec la zone humide conservée.

Un suivi conséquent de cette zone humide est prévu sur 30 ans (voir § 5.1). Il est intégré au suivi floristique de la bande des 75 m.

5.3 Eaux pluviales

En réponse à l'augmentation de la surface imperméabilisée, les principes d'aménagement retenus pour la gestion des eaux pluviales du projet prévoient l'acheminement des eaux vers les 4 bassins¹⁵ de rétention/infiltration enherbés prévus, dimensionnés pour des pluies centennales (représentant un stockage total de 2 555 m³ d'eau), puis vers le lotissement des "Plantes" et enfin vers la rivière du Thouet.

La MRAe, tout comme l'étude, souligne l'importance de la surveillance et de l'entretien de ces bassins de régulation et en particulier des organes de vidange, pour maintenir leur efficacité tant au niveau de la gestion des eaux pluviales que de la prévention des pollutions du milieu récepteur.

L'étude d'impact précise que le site Natura 2000 n'est pas impacté par le projet (voir §3.1). Or vu sa proximité de par son extension sur le Thouet, le potentiel impact du site dépendra notamment directement de la qualité des eaux pluviales rejetées dans le milieu naturel, ce qui souligne l'importance des bassins, de leur système de protection contre la pollution et de leur entretien/surveillance.

La phase chantier sera sensible en termes d'émissions potentielles de polluants dans les eaux de ruissellement et donc vers le Thouet. Des dispositifs de décantation et piégeage des polluants seront mis en place dès le démarrage des travaux (les ouvrages de régulation des eaux pluviales seront ainsi mis en place au tout début), les aires de stockage des hydrocarbures et d'entretien des véhicules seront imperméabilisées et les terrassements seront limités en période pluvieuse.

Ces mesures permettront de limiter les risques de pollution des sols et des milieux aquatiques.

5.4 Paysage et patrimoine

Le projet prévoit la création d'une bande paysagère permettant de limiter l'impact paysager du projet depuis la RD 347. Depuis le château et le centre-ville, les aménagements paysagers prévus devraient, d'après le dossier, permettre de "fondre le projet final dans l'ensemble urbain". Ainsi, des modelés de terrain végétalisés, d'environ 124 m, sont prévus en bordure de la bande de recul de 75 m. Ils ont

¹⁵ Intégrant le bassin existant, agrandi.

vocation à créer une transition paysagère entre la zone urbanisée de la ZAC et la bande des 75 m, qui bénéficie d'un traitement plus naturel, et à créer un brise-vue pour les habitants avec la RD 347. En revanche, ils n'auront aucun impact sur les nuisances sonores générées par la RD 347 (voir § 5.5).



Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLUi prévoit comme orientation pour la commune de Montreuil-Bellay notamment d'« intégrer les nouvelles constructions dans son patrimoine remarquable avec une prise en compte de la qualité des entrées de ville ».

De plus, l'OAP prévoit un aménagement paysager notamment au sud-est du site.

Le projet d'aménagement de la ZAC devra permettre de répondre à ces attentes.

L'impact paysager est ainsi jugé limité par les auteurs de l'étude d'impact, toutefois, au vu de son implantation en entrée d'agglomération, une justification plus poussée du niveau de cet impact est nécessaire.

La MRAe recommande de justifier davantage et d'illustrer le niveau de l'impact paysager du projet sur ce secteur, en entrée d'agglomération.

5.5 Environnement humain

L'ouverture de la ZAC générera une augmentation du trafic routier (évaluée à 350 véhicules par jour pour le secteur d'habitat et 280 pour l'EHPAD, soit 630 déplacements motorisés journaliers) et par conséquent de l'impact sonore. L'augmentation du trafic restera cependant faible au regard des trafics observés actuellement sur la RD 347. La rue de la Rousselière, attenante, devra néanmoins être requalifiée.

Cette augmentation de trafic, ainsi que transitoirement la phase de travaux, généreront, pour les riverains situés à l'immédiate proximité, une augmentation des nuisances sonores notamment.

Toutefois, l'étude précise que le chantier se fera en horaires de jour uniquement et que « les interfaces avec les secteurs d'habitat riverains, en marge du périmètre, feront l'objet d'une attention particulière ».

L'extension de l'urbanisation que représente la ZAC arrive directement au contact de la RD 347 : ce schéma de développement urbain qui revient à rapprocher les populations des nuisances générées par le trafic routier est à interroger. En effet, les risques sanitaires induits par la proximité de la RD 347 sont importants pour les futurs habitants de la ZAC et l'étude d'impact indique que les nuisances sonores issues de la RD 347 sont un enjeu fort.

Dans la première phase de ce dossier, la réalisation d'un merlon « doux » de 2 m de hauteur était évoquée. Toutefois, dans sa version modifiée, l'aménageur de la ZAC exclut la réalisation de cet équipement. L'étude précise que la mise en œuvre d'un merlon de 4 m de hauteur réduirait considérablement le niveau sonore au sein de la ZAC, pourtant sous-évalué dans l'étude acoustique. Cette possibilité est refusée à cause de son importante emprise au sol (16 à 18 m), de l'obligation de préserver les vues sur le château et du règlement actuel du PLUi qui interdit les exhaussements de plus de 2 m.

Toutefois, la réalisation d'une protection acoustique au droit de la ZAC des « Coteaux du Thouet » apparaît essentielle pour protéger efficacement la santé des futurs habitants et pour réduire les contraintes fortes qu'ils auront à utiliser leurs espaces extérieurs. L'isolation en façade des constructions, prévue dans l'étude, ne peut en effet, à elle seule, garantir un usage de leurs logements plein et entier, en particulier pour les lots situés en bordure de la bande de recul de 75 m.

Les mesures acoustiques réellement représentatives du paysage sonore au droit de la ZAC demandées au §3.1 permettront de déterminer la nécessité ou non d'ériger un merlon efficace au plus près de la RD 347.

Des aménagements des futures constructions (habitations individuelles et EHPAD) pourront également permettre de réduire les nuisances sonores liées à la RD 347 tels que la conception des pièces de repos (chambres) en priorité à l'arrière des constructions, et non les terrasses et pièces à vivre, comme proposée dans l'étude d'impact.

Concernant la qualité de l'air, comme pour les nuisances sonores, l'augmentation de la circulation devrait engendrer une dégradation de la situation pour les riverains.

Pour les futurs habitants au droit de la RD 347, la qualité de l'air risque d'être très impactée par le trafic routier. De plus, vu la présence majoritaire de vignes dans l'environnement immédiat du site, la mise en place de dispositifs spécifiques (tels que des haies brise-vent suffisamment denses) au nord de la ZAC permettrait de retenir une partie des polluants émis par les automobiles circulant sur la RD, mais aussi les aérosols de pesticides. Cette protection paraît d'autant plus importante que des personnes dites sensibles seront accueillies dans la ZAC.

La MRAe recommande de mener une réflexion plus poussée concernant :

- **la protection acoustique des futurs habitants de la ZAC par rapport à la RD 347, basée sur les nouvelles mesures acoustiques,**
- **la préservation de la qualité de l'air de la ZAC par rapport à la pollution atmosphérique liée à la RD 347 et aux cultures viticoles à proximité.**

5.6 Risques naturels et technologiques

Comme évoqué au §3.1, le projet est concerné par le risque mouvements de terrain, le risque sismique et le risque radon. Ces risques devront donc être pris en considération dans la conception des futurs bâtiments avec notamment des règles de construction adaptées.

5.7 Énergie - Climat

Le projet va contribuer à augmenter les rejets de gaz à effet de serre issus du trafic automobile liés à la desserte de l'EHPAD et de la zone d'habitat et du chauffage des constructions. Les trafics liés à l'opération resteront toutefois modérés en comparaison du trafic observé sur la RD 347 et les habitats seront constitués de constructions neuves dont la conception est supposée plus propice à une efficacité énergétique.

De plus, des orientations reprenant une approche bioclimatique seront données au plan de composition de la zone pour limiter les consommations énergétiques des bâtiments (orientation des implantations, compacité des formes, éclairage et chauffage performants, choix des matériaux).

Toutefois, si le projet a fait l'objet d'une étude réglementaire de faisabilité du potentiel de développement en énergies renouvelables (décembre 2020), qui préconise la mise en place de panneaux photovoltaïques et thermiques, de la géothermie, de l'aérothermie (pompe à chaleur) et de l'éolien, aucune proposition concrète n'est reprise dans le dossier.

De plus, en dehors de la réalisation d'un réseau de cheminements doux vers le Thouet, via le lotissement des "Plantes", et le passage du réseau de bus Saumur Agglobus (dont la fréquence est jugée faible avec 4 à 6 bus par jour dans chaque sens) à environ 200 m de l'extrémité ouest de la ZAC, le projet n'intègre pas à ce stade de réelles mesures contribuant à la réduction du changement climatique. De même, les écoles et commerces sont à environ 2 km sans transport en commun. La MRAe souligne l'importance de création de zones d'habitats bien desservies par les transports en commun ou des voies de mobilités douces pour réduire la pollution atmosphérique et limiter la production de gaz à effet de serre.

La MRAe recommande une réflexion plus poussée concernant la réduction de l'usage de la voiture individuelle et l'intégration de mesures en lien avec des économies d'énergie ou la production d'énergies renouvelables et de récupération.

6 CONCLUSION

La future ZAC « Les Coteaux du Thouet » est située dans un secteur actuellement agricole à dominante viticole, à proximité de secteurs déjà anthropisés, mais éloignée du bourg et jouxtant la route départementale 347, sur un secteur prévu au PLU.

Elle entraîne l'artificialisation de 8,5 ha de terres agricoles. La justification du projet et de son ampleur, entraînant des impacts résiduels sur la consommation d'espace et sur une zone humide et exposant les futurs habitants à des nuisances sonores et de qualité de l'air potentiellement importantes, doit être davantage explicitée, en particulier au regard du PADD et de l'importance de la vacance de logements observée sur la commune.

Face aux importantes nuisances sonores et de qualité de l'air du futur lotissement, liées à la proximité immédiate de la RD 347 et de cultures viticoles, des mesures de protection adaptées et suffisantes devront être mises en place : merlons d'une hauteur à définir en fonction de nouvelles mesures de bruit à réaliser, haies brise-vent...

La MRAe recommande également de préciser le devenir des sites actuels des résidences qui seront transférées dans le futur EHPAD.

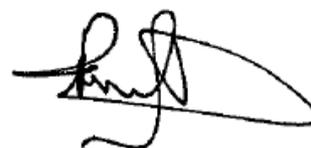
En compensation de la destruction de prairies, une mesure compensatoire intéressante est prévue à proximité du site. Toutefois, il conviendra de justifier que ce projet réponde bien aux exigences d'une mesure de compensation, en particulier concernant le fait qu'elle n'aurait pas été réalisée sans la création du projet de ZAC.

La prévention des pollutions du milieu par ce projet est essentiellement basée sur l'efficacité donc sur la surveillance et l'entretien des bassins de régulation pluviale et de leurs organes de vidange. Le porteur de projet pourra notamment se baser sur ces éléments pour justifier de l'absence d'impact de la future ZAC sur le site Natura 2000 étendu, situé à proximité.

Enfin, une ambition plus forte concernant la sobriété énergétique et le développement des énergies renouvelables ainsi que la limitation de l'usage de la voiture individuelle est attendue.

Nantes, le 6 décembre 2021

Pour la MRAe Pays de la Loire, par
délégation



Daniel FAUVRE