



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

**- 6 AVR. 2011**

**AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE  
sur le dossier de création de la ZAC Villa Plaisance  
à ST HILAIRE ST FLORENT sur le territoire de la commune de SAUMUR  
Département du Maine et 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 création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) « Villa Plaisance » à St Hilaire St Florent sur le territoire de la commune de Saumur et sur la prise en compte de l'environnement par ce projet.

**1 - Présentation du projet**

Le projet consiste à aménager un espace à vocation d'habitat, sur le secteur de la Villa Plaisance, situé sur la commune associée de St Hilaire St Florent. L'opération couvre un espace de 2,5 hectares (superficie globale de l'ordre de 3,5ha), délimité par la rue René Mabileau au Nord, la lisière forestière de la rocade de Saumur au Sud (RD347), les arrières du bâti de l'impasse Plaisance à l'Est et les arrières du bâti de l'impasse des Glycines à l'Ouest.

L'emprise foncière comprend :

- une majorité de vergers et de prairies (40%) ceinturée par une lisière boisée ;
- un secteur situé en zone inondable (20%) ;
- des jardins privés (30%) ;
- des délaissés sur emprise publique, stationnement, etc (10%).

Le programme d'aménagement proposé intègre :

- des logements pavillonnaires avec une gamme de terrains variés (de 300 à 500m<sup>2</sup>) ;
- de l'habitat social en individuel groupé et intermédiaire ;
- de l'habitat intermédiaire et villa urbaine en accession ;
- des espaces publics.

A l'échelle du quartier du faubourg Mabileau, l'opération représente un renouveau et une diversification du parc immobilier existant. L'opération présente un effort de densification

résidentielle. Ainsi, la densité d'habitations de l'opération sera nettement supérieure à celle enregistrée sur les îlots alentours : à savoir près de 30 logements par hectare en ne comptant pas le parc boisé côté rue Mabileau.

## 2 - Les principaux enjeux identifiés par l'autorité environnementale

Le secteur ne se situe pas dans une zone inventoriée ou protégée au titre du patrimoine naturel. Une partie du secteur est concernée par la Zone de Préservation du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) de Saumur (identifié en Ubaz au PLU) et se situe en zone inondable (zone d'aléa faible du Plan de Prévention des Risques du Val d'Authion).

Au regard de la nature et de la localisation du projet, les enjeux environnementaux identifiés concernent tant l'environnement humain (qualité du cadre de vie, accessibilité, nuisances...) que la prise en compte des milieux naturels, du paysage (ZPPAUP, gestion économe de l'espace, gestion de l'eau, ...) et des risques naturels (inondation).

## 3 - Qualité du dossier

### 3.1 - Etat 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. Ainsi, le dossier doit décrire en particulier :

- le milieu physique incluant le milieu récepteur (climat / relief / eau / air) ;
- le patrimoine paysager et historique ;
- le patrimoine biologique (faune/flore/milieux) ;
- les risques naturels et technologiques ;
- les nuisances dont le cadre acoustique.

#### *Milieu physique*

Le dossier présente une localisation géographique claire du projet de ZAC en s'appuyant sur des fonds de plan et orthophotoplan détaillés.

Le contexte hydrogéologique est précisé. De plus, le dossier précise la situation du projet vis-à-vis des risques de mouvements de terrain et du risque d'inondation. Ainsi, une partie de la ZAC se situe en zone inondable d'aléa faible B1 du PPRi du Val d'Authion approuvé le 29 novembre 2000 et révisé partiellement sur 6 communes dont la commune de Saumur, et plus particulièrement dans ce secteur. Ainsi, il conviendrait de mettre à jour les extraits cartographiques du PPRi fournis dans l'étude d'impact.

Par ailleurs, le dossier s'attache à préciser la situation du projet vis-à-vis de la présence de zones humides. Ainsi, des analyses ont été conduites tant sur le volet floristique que pédologique, permettant de statuer quant à l'absence de zones humides sur le secteur considéré.

S'agissant des écoulements des eaux pluviales, l'état initial met en évidence l'impossibilité de raccordement sur le réseau existant compte tenu de sa saturation. Cet élément devra être pris en compte et précisé dans les stades ultérieurs d'instruction du dossier.

### *Le patrimoine paysager et patrimonial*

Le secteur se situe sur les hauteurs de la vallée du Thouet. Une partie du secteur (boisement) est concerné par la ZPPAUP de Saumur. Ces éléments ainsi que les différentes unités paysagères sont correctement identifiés dans le dossier.

### *Milieus naturels*

Le secteur se situe dans un secteur péri-urbain et s'appuie sur des espaces ouverts constitués de jardins, de prairies, et d'une lisière boisée. L'état initial identifie bien les éléments boisés et arborés comme étant constitutifs de l'intérêt du site (paysager et naturel) dans ce secteur. Il est nécessaire de relever que la zone d'étude n'a pas fait l'objet d'inventaires spécifiques au titre de la faune et de la flore. Le dossier précise que le projet se situe en dehors de toute zone Natura 2000 et précise l'absence de relation entre le secteur du projet et le site Natura 2000 situé en aval (2km).

### *Le cadre acoustique*

Le dossier met en évidence la proximité de la RD743 en l'identifiant comme source de nuisances sonores. Par ailleurs, si le dossier de présentation identifie la présence de la piste d'envol l'aérodrome de Saumur dans la continuité du secteur considéré, cet élément n'est pas repris dans l'étude d'impact tant dans l'état initial que dans l'analyse des impacts sur le projet.

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

L'analyse des effets du projet est conduite de manière thématique (ressources naturelles, paysage et patrimoine...) et complète (tant sur les effets du projet que sur les phases chantier). Par ailleurs, les mesures prises pour réduire les effets sont détaillées de manière synthétique suivant les différentes thématiques.

S'agissant des nuisances sonores, le dossier précise la manière dont est prise en compte la présence de la RD 347 en limite de projet et les mesures prises dans le parti d'aménagement. Les mesures prises consistent essentiellement à intégrer un recul des constructions dans le parti d'aménagement et à maintenir les espaces boisés entre la route et les constructions. Il aurait été nécessaire d'évoquer à ce stade la manière dont le projet prend en compte la présence de l'aérodrome à proximité.

S'agissant du patrimoine naturel, le dossier précise de manière proportionnée les enjeux du site et propose des mesures visant à maintenir les éléments boisés constitutifs de l'intérêt du site et leurs lisières en conservant des espaces -tampons avec les constructions envisagées.

S'agissant des enjeux paysagers, le projet met bien en évidence l'importance des effets attendus sur le point d'entrée que constitue le parc boisé situé côté rue Mabileau (dans la ZPPAUP) et propose des mesures (maintien du boisement, insertion de la voie), qu'il conviendra de préciser dans les phases de réalisation du projet.

S'agissant de la ressource en eau, le dossier fait état des impacts temporaires liés aux travaux et des impacts permanents liés au projet. Le dossier met bien en exergue la nécessité de traiter de manière approfondie la question de la gestion et de la régulation des eaux pluviales, dans les phases de réalisation de la ZAC.

S'agissant des risques naturels, le dossier précise la manière dont est pris en compte le caractère inondable d'une partie de la zone, en y limitant les emprises.

Enfin, les effets temporaires inhérents au chantier sont correctement appréhendés.

### **3.3 - Justification du projet – étendue des besoins**

Le dossier précise de manière détaillée dans la note de présentation de la ZAC la justification du projet, le contexte de réalisation de l'opération et son intégration dans les enjeux de renouvellement urbain identifiés à l'échelle du SCOT (en cours d'élaboration) et du PLH de l'agglomération Saumuroise. Par ailleurs, le dossier d'étude d'impact indique clairement la manière dont a été réalisé le choix de la variante du parti d'aménagement retenu.

### **3.4 - Résumé non technique**

Positionné en début d'étude d'impact, le résumé non technique reprend les éléments clés du dossier.

Il permet d'avoir d'emblée, une vision synthétique et compréhensible des enjeux en présence et des mesures prises.

### **3.5 - Analyse des méthodes**

Le dossier comporte l'analyse des méthodes et de la documentation utilisée pour réaliser l'étude d'impact, ainsi que les difficultés rencontrées lors de son élaboration. Les difficultés d'appréhension des impacts sont bien identifiées.

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

Le secteur concerné par le projet est situé entre la zone urbaine et la RD347, sur les hauteurs de la vallée du Thouet. Il n'est pas situé dans un secteur majeur d'intérêt au titre du patrimoine naturel. En identifiant clairement les boisements et leurs lisières et en les préservant dans le parti d'aménagement, le projet prend en compte de manière correcte les milieux en présence. Il serait néanmoins nécessaire de s'assurer lors des phases de réalisation de l'absence de secteurs ponctuels d'intérêt pour certaines espèces protégées.

Les enjeux paysagers et plus particulièrement ceux liés à la présence de la ZPPAUP sur ce secteur ont également été traités. Le maintien du parc arboré situé en entrée de site (inclus dans la ZPPAUP et identifié en Espace boisé classé au PLU), constitue un élément important du projet. Il conviendra de prendre la mesure de cet élément dans la phase de réalisation.

De plus, le projet a bien pris en compte la question des zones humides en s'appuyant sur une analyse floristique et pédologique, qui conduit à justifier de l'absence de zone humide sur le secteur. De la même manière, le projet a pris la mesure de l'importance de la gestion des eaux pluviales dans ce secteur en proposant des mesures adaptées (par exemple ouvrage de régulation), dont il conviendra de s'assurer du bon dimensionnement dans les phases ultérieures de réalisation.

Enfin, dans la mesure où le projet se situe pour partie en zone inondable, le parti d'aménagement a intégré les dispositions du PPRI Val d'Authion en proposant des mesures adaptées (emprises limitées, pas de remblaiement).

## **5 - Conclusion**

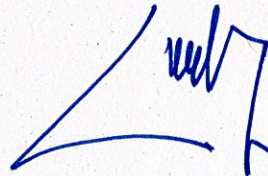
### **Avis sur les informations fournies**

Compte tenu des enjeux en présence, les informations fournies apparaissent à cet stade suffisantes pour évaluer l'impact du projet sur les différentes composantes de l'environnement. La phase de réalisation de la ZAC devra permettre de préciser certains éléments (diagnostic faune-flore, ouvrages de régulation des eaux pluviales, traitement du secteur inclus dans la ZPPAUP) de manière à les intégrer dans le projet d'aménagement.

### **Avis sur la prise en compte de l'environnement**

Situé en zone péri-urbaine, le projet prend en compte de manière appropriée les enjeux environnementaux. Ainsi, le parti d'aménagement intègre correctement la préservation des boisements et de leurs lisières, la gestion des eaux pluviales, le secteur situé en zone inondable et les enjeux paysagers liés à la ZPPAUP. Les différentes mesures devront être précisées dans les phases ultérieures de réalisation. Il est par ailleurs important de souligner que cette opération s'inscrit dans le cadre du programme de rénovation urbaine de la ville de Saumur et qu'elle représente un effort très positif de densification et de diversification résidentielle.

Le préfet



**Jean DAUBIGNY**

1990 10/10/90