



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 30 AOÛT 2013

**AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE  
sur le dossier de création de la ZAC "Les Dolantines"  
sur le territoire de la commune de PELLOUAILLES-LES-VIGNES  
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) "Les Dolantines" sur le territoire de la commune de Pellouailles-les-Vignes et sur la prise en compte de l'environnement par ce projet.

**1 – Présentation du projet**

Le projet consiste à créer au nord du bourg de Pellouailles-les-Vignes, une opération d'urbanisation sur 8,3 hectares.

L'objectif est d'y permettre la réalisation de 220 à 270 logements à l'horizon 2025. Le site est bordé au nord par la rue Creuse, au sud par le chemin de la Pasquerie, à l'est par les fonds de parcelles bâties bordant la RD 113, à l'ouest par le lotissement de l'Orée des plantes.

Le secteur se situe dans l'enveloppe urbaine (en limite nord) de Pellouailles-les-Vignes, offrant des vues plus ou moins fermées sur le plateau agricole.

**2 – Les principaux enjeux identifiés par l'autorité environnementale**

Le projet d'urbanisation ne se situe pas dans une zone inventoriée ou protégée au titre du patrimoine naturel ou paysager. Il se situe dans l'aire urbaine de la commune, à proximité du centre-bourg, en dent creuse de l'urbanisation existante, la rue Creuse en constituant la limite nord.

La zone d'étude est caractérisée par une topographie peu marquée, et une végétation constituée par la présence de boisements et de cultures.

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

### 3 – Qualité du dossier et prise en compte de l'environnement

#### 3-1 Justification du projet, choix du site :

La commune de Pellouailles-les-Vignes, appartient au schéma de cohérence territoriale du Pays Loire Angers, avec lequel doit être compatible l'aménagement de ce secteur. Le SCoT identifie le secteur des Dolantines dans le schéma de référence associé à la polarité à constituer de Pellouailles-les-Vignes/ Saint-Sylvain-d'Anjou, en tant que secteur de « développement urbain complémentaire ». Par ailleurs, il fixe à la commune de Pellouailles-les-Vignes un objectif de production de logements compris entre 32 et 39 unités par an. Dès lors, la présente opération de création de 220 à 270 logements dont la réalisation s'échelonne sur environ 10 ans (horizon 2025), soit un rythme de 22 à 27 logements par an, contribuera à réaliser une large part de la production de logements attendue par le SCoT sur la commune.

Le SCoT du Pays Loire Angers prescrit par ailleurs des objectifs visant à qualifier l'offre résidentielle en matière de densité, de mixité sociale, et de diversification des formes d'habitat. Ainsi sur les polarités comme c'est le cas pour cette commune, les opérations doivent respecter une densité minimum de 20 logements à l'hectare, et comprendre une part d'au moins 20 % de logements locatifs aidés, 20 % de logements collectifs et/ou intermédiaires et au moins 20 % d'individuels groupés. La programmation urbaine diversifiée de la ZAC répond de manière satisfaisante aux prescriptions du SCoT dans la structuration de l'offre nouvelle et respecte l'objectif de gestion économe de l'espace.

Le projet intègre les prescriptions du programme local de l'habitat (PLH) d'Angers Loire Métropole pour ce type de commune, au niveau de la diversité des formes urbaines proposées.

Par ailleurs, le plan local d'urbanisme Nord-Est d'Angers Loire Métropole actuellement en vigueur identifie ce secteur comme étant ouvert à l'urbanisation, assorti d'une orientation d'aménagement et de programmation dont les termes ont été repris dans le scénario d'aménagement de la ZAC (principes de voirie primaire et cheminements piétonniers, identification d'une haie bocagère, aménagement d'une coulée verte).

Enfin, le site retenu apparaît des plus appropriés pour accueillir une grande partie de l'urbanisation future de la commune dans la mesure où il se situe au sein de l'enveloppe urbaine, à proximité du centre bourg et est desservi par une voie marquant la limite de l'aire urbaine avec le plateau agricole.

#### 3-2 Analyse de l'état initial du site retenu, effets du projets et mesures envisagées :

Le projet d'urbanisation se situe en dehors des zones d'inventaires ou de protection au titre du patrimoine naturel ou paysager. De plus, l'état initial précise qu'aucune zone humide n'est présente sur la zone de projet.

L'étude d'impact valant étude d'incidences, conclut à juste titre, à l'absence d'incidences sur les sites Natura 2000 des Basses vallées angevines et prairies de la Baumette (site d'importance communautaire et zone de protection spéciale).

S'agissant de la prise en compte de la ressource en eau, un ouvrage de rétention des eaux pluviales est prévu dans l'emprise de la ZAC. Au regard de la sensibilité du milieu récepteur (boire du commun d'Oule), l'ouvrage devra permettre de réguler les eaux pluviales du lotissement envisagé.

D'autre part, l'urbanisation s'intégrant dans la continuité du bâti existant et venant « clôre » l'urbanisation dans ce secteur, il serait pertinent que l'ouvrage de régulation permette de compenser les effets sur les eaux pluviales de tout ou partie de l'urbanisation diffuse réalisée les 20 dernières années dans le même secteur.

Dès ce stade, l'étude d'impact aurait dû préciser la réelle compatibilité du raccordement de ce nouveau quartier avec le système de traitement de la station d'épuration des eaux usées. Théoriquement, la capacité nominale de la station d'épuration pourrait être en mesure de traiter les nouveaux effluents. Cependant, ceci doit être relativisé dans la mesure où des pointes atteignant 94% de la capacité de la station ont été constatées ces dernières années.

Les enjeux au titre de la faune, de la flore et des habitats, tels que retranscrits dans l'état initial réalisé en périodes favorables, sont faibles. L'intérêt du site réside dans la présence d'anciens vergers au sud-ouest du site (boisement spontané de moins de 20 ans), des haies accueillant des populations de passereaux (nidification et alimentation) et de lézards des murailles. Compte tenu de la faiblesse des enjeux sur ce secteur, les mesures prises tels que la création d'un parc arboré, le maintien et la création de haies dans la continuité, la mise en place d'amas de blocs dans les espaces paysagers et l'installation d'une végétation herbacée favorable aux insectes sont dans le cas présent pertinentes. Dans la mesure où les secteurs des anciens vergers seront vendus en l'état, l'étude aurait dû néanmoins préciser les périodes les moins sensibles pour la faune et la flore, pour la réalisation des travaux sur ce secteur.

L'étude identifie bien la rue Creuse comme limite de l'urbanisation en regard du plateau agricole. Dès lors, une attention devra être portée au traitement paysager des parcelles situées le long de cet axe.

Comme le précise l'étude d'impact (p65), la voiture occupe une place prépondérante dans les trajets domicile-travail sur la commune. La ligne de transport en commun dessert le centre-bourg de Pellouailles. Le schéma d'aménagement prévoit des voiries primaires desservant le nouveau quartier via la rue Creuse et la rue de la Pasquerie. Il aurait été pertinent d'évaluer dès ce stade les augmentations de trafic attendues du fait de la création de ce nouveau quartier d'habitat, de manière à préciser les incidences sur les circulations dans le centre-bourg de Pellouailles, et les mesures à prendre. De plus, il est nécessaire que les raccordements des voies primaires sur les deux rues précitées garantissent la visibilité, les girations de tous les mouvements et la sécurité de tous les usagers.

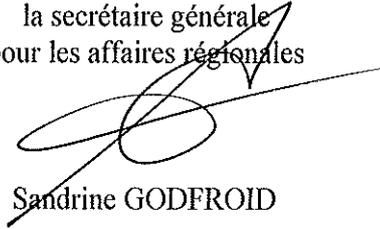
### 3-3 Lisibilité pour le public :

Le résumé non technique permet d'avoir une vision d'ensemble de l'état initial de l'environnement du site concerné, des effets attendus et des mesures envisagées. Il est aisément accessible pour le grand public. La méthode retenue pour évaluer les impacts du projet de ZAC est détaillée en fin d'étude. Elle couvre tous les champs environnementaux et précise que des investigations spécifiques ont été conduites au titre de la faune, de la flore et des zones humides.

#### 4 – Conclusion

Le projet de ZAC des Dolantines s'inscrit dans l'aire urbaine de Pellouailles-les-Vignes, à la limite du plateau agricole, sur un secteur où les enjeux environnementaux sont faibles. L'étude d'impact précise dans ce cadre des mesures de réduction d'impact pertinentes eu égard à ces enjeux, et restitue l'ensemble dans un dossier lisible et clair pour le grand public.

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



Sandrine GODFROID