



**Projet de ZAC "Le Tertre 4"
Saint-Florent-le-Vieil
Commune de
Mauges-sur-Loire (49)**

**Procédure d'examen au cas par cas
préalable à la réalisation éventuelle
d'une évaluation environnementale**

**Reference – 2021-5652
Note d'accompagnement
complétée pour répondre à la demande
de complément du 27 septembre 2021**

Sommaire

1 – OBJET DU PROJET	P.01
2 – PRESENTATION DU PROJET	P.03
3 – ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX DU SITE DU PROJET	P.05
3.1 – Enjeux hydrauliques	P.05
3.2 – Enjeux vis-à-vis de la biodiversité	P.07
3.3 – Autres enjeux	P.08
4 – IMPACTS ET MESURES ENVISAGEES	P.08
4.1 – Impacts du projet	P.08
4.2 – Démarches ERC	P.09

1 – Objet du projet

Le présent dossier concerne un projet de quartier d'habitation, dans le cadre d'une procédure Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), situé au lieu-dit "Le Tertre" sur la commune déléguée de Saint-Florent-le-Vieil.

Le projet est envisagé sur les parcelles AI 58p, 60p, 61p, 71p, 72p, 86p et AH 210p, 214p et 262p sur une surface d'environ 5,2 ha.

Ces parcelles s'inscrivent pour leur plus grande partie en zone 1AUa du PLUi de Mauges-sur-Loire arrêté le 17 décembre 2018, c'est-à-dire en secteur à urbaniser d'extension à dominante d'habitat à court ou moyen terme. Cette zone, d'environ 4,5 ha, fait l'objet d'une OAP (cf. annexe n°8). Cette dernière sera ajustée dans le cadre d'une modification du PLU dont la procédure est actuellement en cours. Elle fait figurer une partie des parcelles AH 210 et 262 dans un corridor écologique d'intérêt local (cf. annexe n°10).

Le périmètre de ZAC incorpore deux parcelles en zone UB : 86p et 214p.

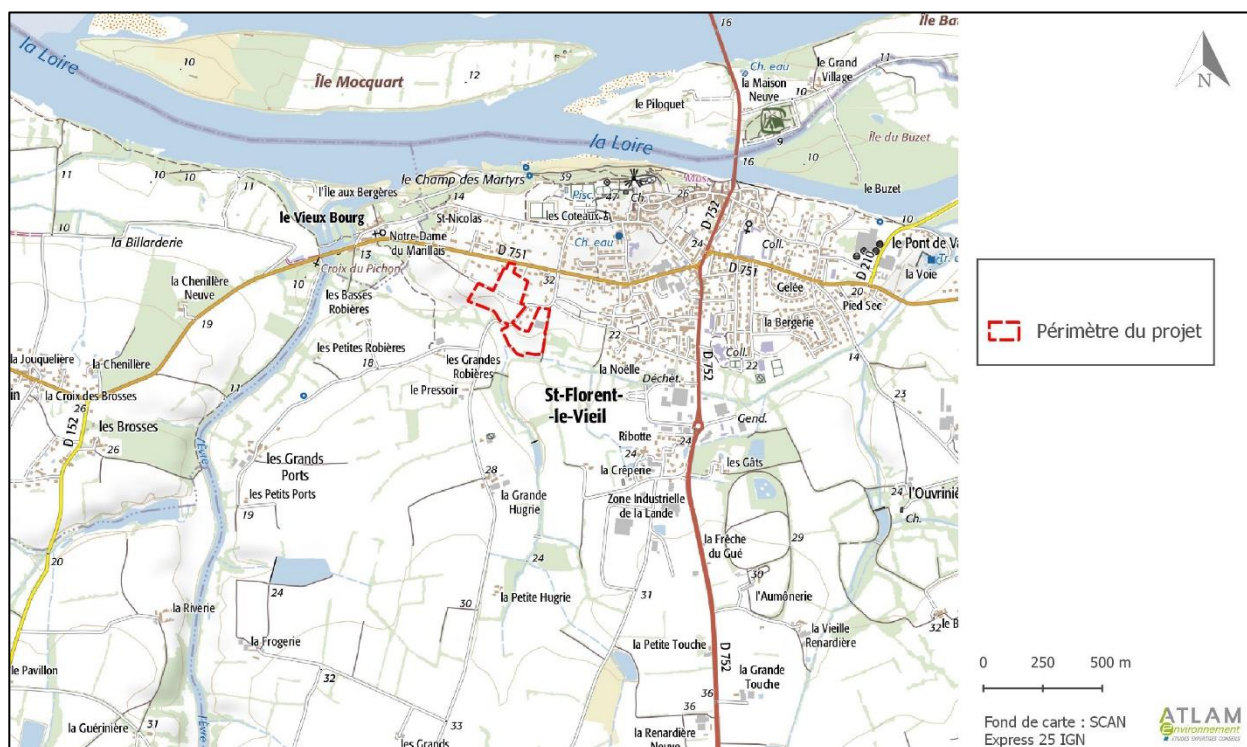
Plusieurs haies du site sont protégées au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme dans le PLUi.

S'agissant d'une procédure ZAC, le projet fera l'objet d'un dossier de création.

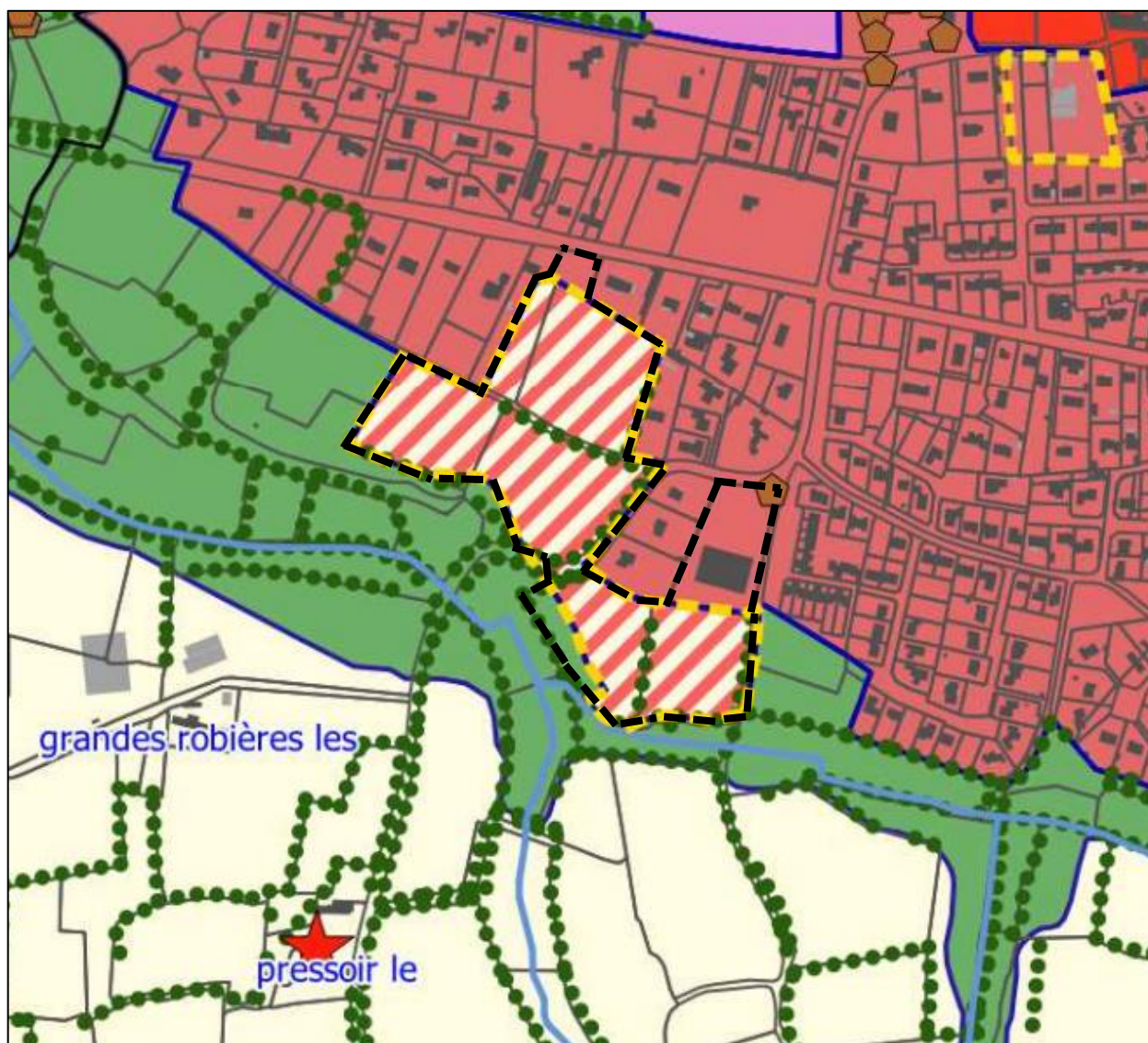
De par sa surface, le projet sera soumis à un dossier d'incidences au titre de la Loi sur l'eau et les milieux aquatiques (en référence à la rubrique 2.1.5.0 – rejet d'eaux pluviales), régime de déclaration.

Ce projet, initié par la commune de Mauges-sur-Loire, est mis en œuvre par le cabinet ASP (Urbanisme-Paysage-Architecture) assisté de GCA ingénierie (BET VRD et fluides) et ATLAM (BET environnement).

SITUATION DU PROJET



PLAN LOCAL D'URBANISME



Zones urbaine :

- UA-Zone urbaine à dominante habitat, centre ville
- UB-Zone urbaine à dominante habitat
- UY-Zone urbaine à dominante activités économiques (hors commerces)
- UYc1-Secteur urbain à dominante activités économiques, autorisant également les commerces
- UYc2-Secteur urbain à dominante activités économiques, autorisant également les extensions de commerces
- UYr-Zone urbaine à dominante activités économiques comportant un risque de pollution (hors commerces)
- UE-Zone urbaine à dominante équipement
- UEa-Zone urbaine à dominante équipement avec possibilité d'hébergement spécifique (religieux, handicap)
- UEb-Zone urbaine à dominante équipement / site d'accueil gens du voyage
- UT-Zone urbaine à dominante touristique

Zones à urbaniser :

- 1AUa-Zone d'extension à dominante habitat à court ou moyen terme
- 1AUy-Zone d'extension à dominante activités économiques à court ou moyen terme
- 2AUa-Zone d'extension à dominante habitat à moyen ou long terme
- 2AUy-Zone d'extension à dominante activités économiques à moyen ou long terme

Zones agricoles :

- A-Zone agricole
- Ah-STEaCAL - Secteur à vocation habitat - L 151-13 du CU
- Ay-STEaCAL - Secteur à vocation économique - L 151-13 du CU

 Périmètre du projet

Zones naturelles :

- N-Zone naturelle
- Nc-Secteur de carrière (périmètre d'exploitation autorisé) - R 151-34 du CU
- Nj-Secteur naturel pour la protection des jardins et potagers en centre-bourg
- NL-Secteur naturel à dominante loisirs / campings
- NT-Secteur naturel à dominante touristique
- Ny-STEaCAL - Secteur à vocation économique - L 151-13 du CU

Autres éléments :

- Linéaire de commerces à préserver - L151-37 du CU
- Périmètre d'implantation des commerces - L151-16 du CU
- Secteur concerné par une OAP sectorielle
- Emplacement réservé - L 151-41 du CU
- Servitude de projet / bénéficiaire = commune - L 151-41 du CU
- Haie à protéger - L 151-19 du CU
- Espace boisé classé - L113-1 du CU
- ★ Bâtiment pouvant faire l'objet d'une demande de changement de destination - L 151-11 du CU
- Patrimoine bâti à protéger - L 151-19 du CU
- Cours d'eau

2 – Présentation du projet

Le projet sera réalisé en 4 tranches comprenant 102 logements répartis en plusieurs lots.
102 logements seront réalisés sur environ 3,5 ha, décomposés de la façon suivante :

- 24 logements sociaux ;
- 10 logements en accession aidée (PSLA) ;
- 68 lots libres.

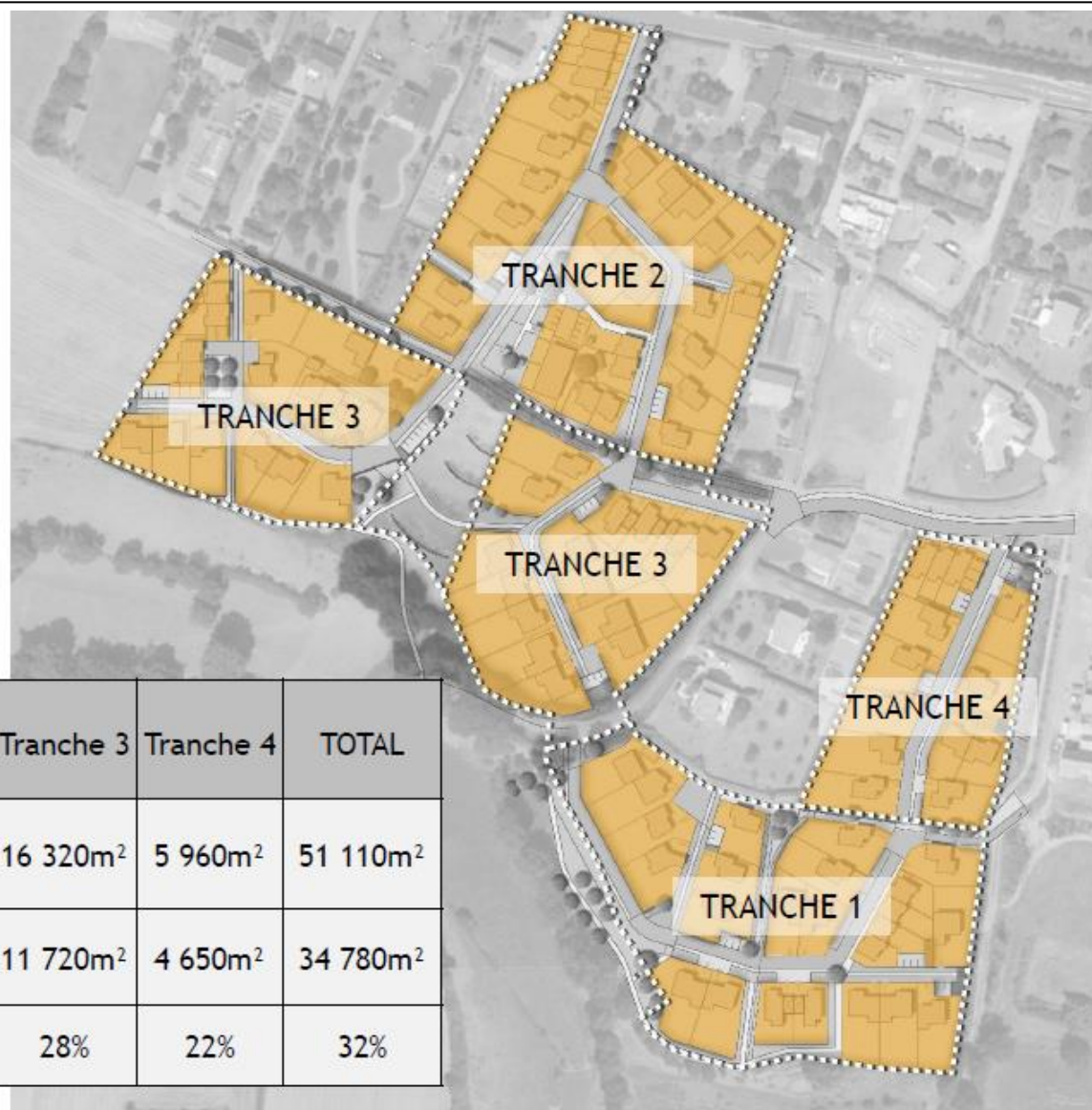
Le projet comprendra la création également :

- de réseaux électriques ;
- de réseau télécom ;
- de branchements de réseaux souples ;
- d'éclairage extérieur ;
- adduction eau - incendie ;
- des espaces verts à rôles multiples qui s'appuient sur les haies et éléments existants (jardin de pluie en terrasses, jardins potagers, verger, etc.) ;
- des voiries et des liaisons douces pour environ 10 700m² (voies piétonnes, voies partagées, etc.) avec créations de bouclages viaires notamment sur la route du Marillais pour la liaison avec la tranche 2.

PLAN D'AMENAGEMENT

> FONCIER CESSIBLE

 Surface cessible



	Tranche 1	Tranche 2	Tranche 3	Tranche 4	TOTAL
Superficie	13 390m ²	15 440m ²	16 320m ²	5 960m ²	51 110m ²
Surfaces cessibles	8 550m ²	9 960m ²	11 720m ²	4 650m ²	34 780m ²
Espaces publics	37%	35%	28%	22%	32%

3 – Enjeux environnementaux du site du projet

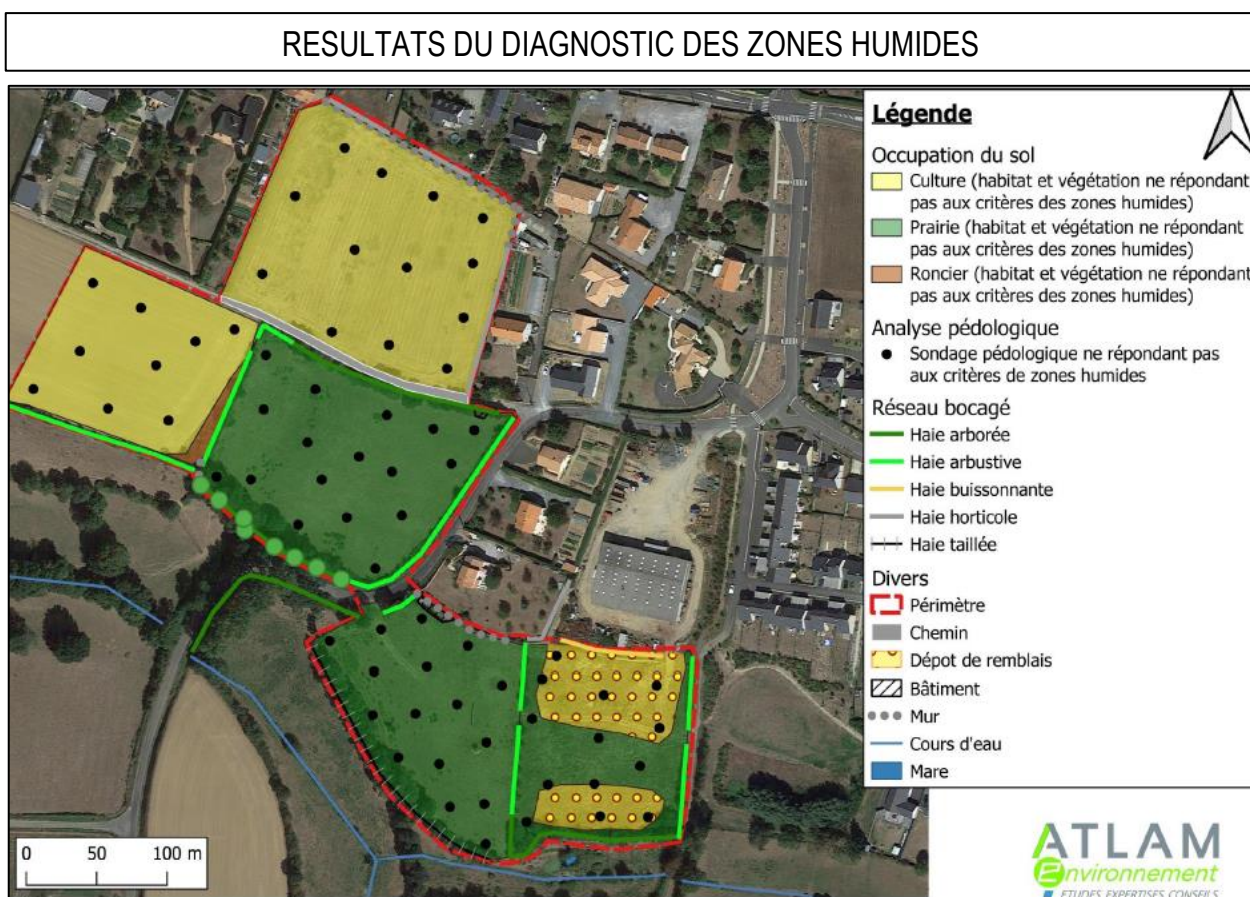
3.1 - Enjeux hydrauliques

⇒ Etat initial :

Le site du projet se situe dans le bassin versant d'un affluent direct de l'Evre (cf. annexe n°5). Il présente une altitude de 15 à 28 m NGF ainsi que qu'une topographie marquée avec des pentes moyennes de 4 à 8%, de pendage nord-sud en direction du vallon. La topographie sera prise en compte dans le projet.

La commune déléguée de Saint-Florent-le-Vieil est couverte par le SAGE Evre Thau Saint-Denis. Sur le site du projet, les eaux pluviales s'écoulent suivant la pente naturelle vers le vallon au sud correspondant à un affluent de l'Evre puis rejoignent La Loire (milieu récepteur).

Le site du projet a fait l'objet d'un diagnostic réglementaire des zones humides qui a révélé l'absence de zone humide au regard des critères pédologiques et floristiques.



⇒ Gestion pluviale envisagée :

Les eaux du site seront gérées par infiltration à la parcelle pour les pluies d'occurrence décennale. Elles seront collectées par des noues, un jardin de pluie et des chaussées à structures réservoirs. Les espaces publics seront eux gérés par infiltration également via un ouvrage aérien d'infiltration et des tranchées drainantes.

GESTION DES EAUX PLUVIALES ENVISAGEE



Gestion des eaux pluviales à la parcelle

Gestion des eaux pluviales sur espaces publics

Extrait de l'esquisse finale du projet (14 juin 2021)

3.2 - Enjeux vis-à-vis de la biodiversité

Le site du projet a fait l'objet d'un inventaire des zones humides qui a permis d'inventorier les habitats du site.

Le site du projet se compose de :

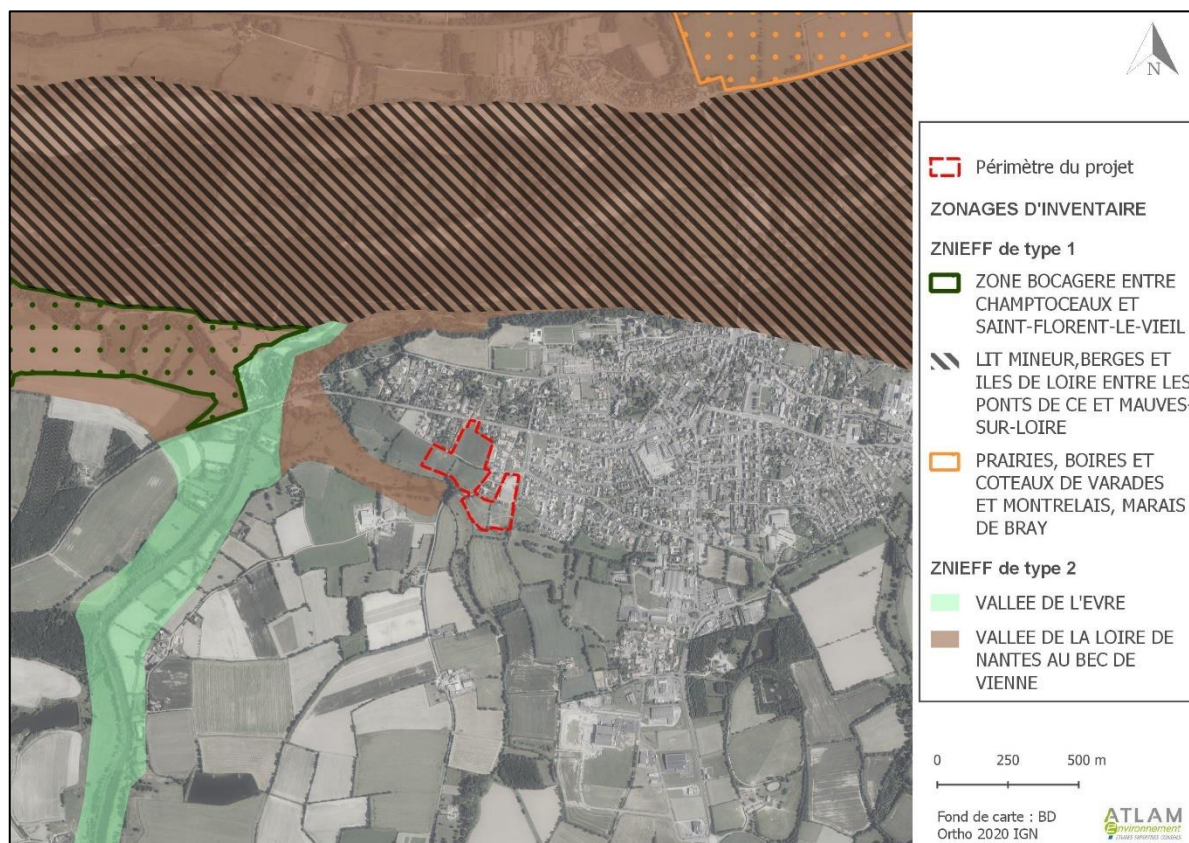
- Prairies gérées par fauche ou pâturage, qui ne présentent pas d'intérêt particulier d'un point de vue floristique ou potentialités faunistiques.
- De cultures ;
- De roncier ;
- De haies bocagères (arborées, arbustives, buissonnantes ou horticoles).

Le site du projet se situe dans aucun zonage d'inventaire ou de protection. Les limites les plus proches sont les limites du site ZNIEFF de type 2 "Vallée de la Loire de Nantes au Bec de Vienne" (520013069), qui se trouve en bordure du projet.

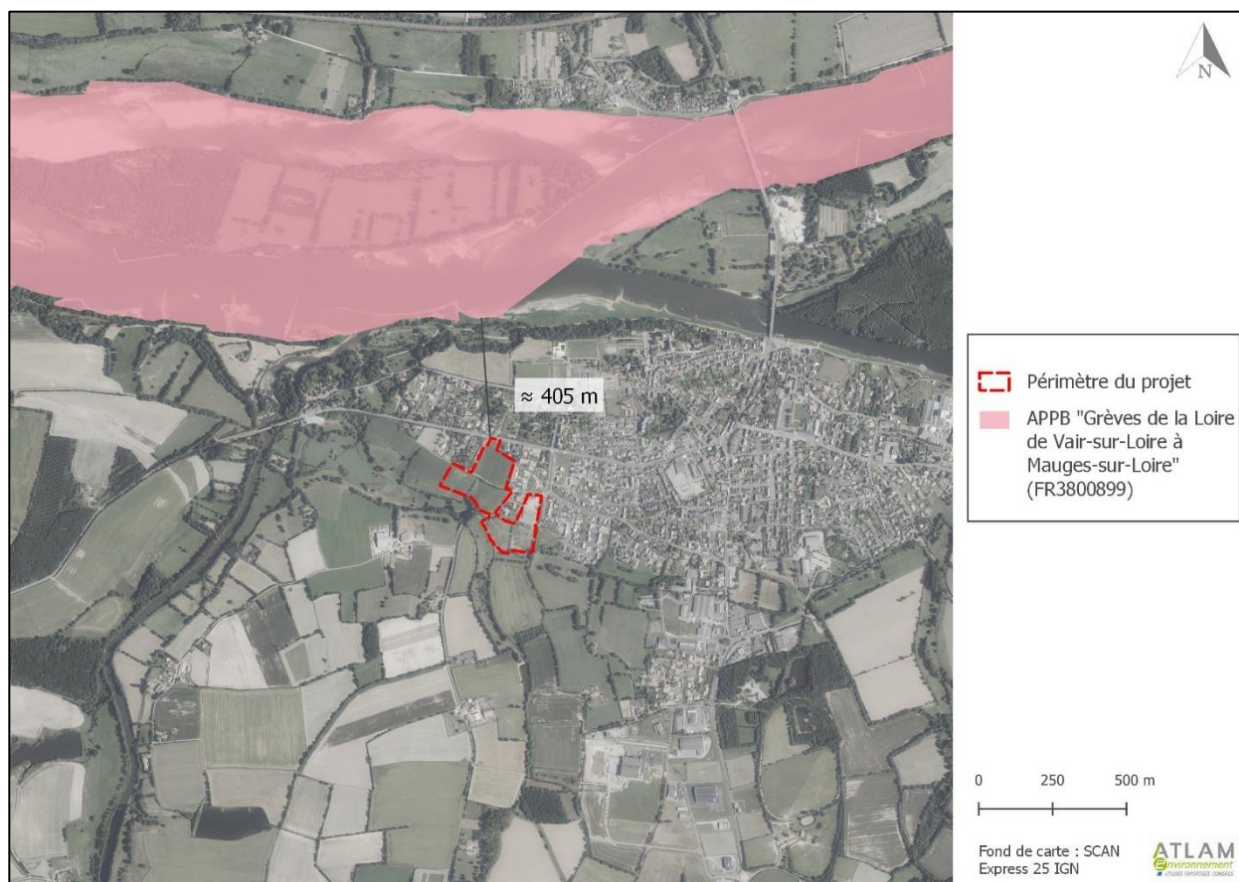
Le site Natura 2000 le plus proche du projet est situé à environ 300 m : "Vallée de la Loire de Nantes aux Ponts-de-Cé et ses annexes". Il est désigné au titre des directives "Habitats, faune, flore" (FR5200622) et "Oiseaux" (FR5212002) (cf. annexe n°6).

Le site du projet se trouve également à l'extérieur mais à proximité (environ 405 m) de l'Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope (APPB) "Grève de la Loire de Vair-sur-Loire à Mauges-sur-Loire" (FR3800899). Le projet n'est pas susceptible d'impacter les espèces ayant conduit à la désignation de cet arrêté : le petit gravelot (*Charadrius dubius*), la sterne naine (*Sternula albifrons*) et la sterne pierregarin (*Sterna hirundo*). En effet, le site concerne uniquement les îlots et grèves temporaires au niveau de la Loire qui sont nécessaires à la reproduction de ces espèces.

SITUATION DU SITE D'ETUDE VIS-A-VIS DES ZNIEFF



SITUATION DU SITE D'ETUDE VIS-A-VIS DE L'APPB



3.3 – Autres enjeux

Le site ne présente pas d'autres enjeux significatifs, que ce soit au regard :

- Des risques naturels ou technologiques ;
- Des nuisances : odeurs, nuisances sonores vis-à-vis des riverains ou de voies de circulation ;
- De la circulation ;
- De l'activité agricole.

4 – Impacts et mesures envisagées

4.1 – Impacts du projet

Le projet aménage environ 1 ha de voirie et 3,5 ha de zone de logements. Cette modification des écoulements de surfaces sera prise en compte dans le système de gestion des eaux pluviales du projet soit par infiltration directement à la parcelle, soit dans des bassins d'infiltration situés dans des espaces publics (Les tests d'infiltration reste à réaliser sur les tranches 2 à 4).

Dans le secteur nord du projet, l'aménagement conduit à impacter des sections de haies :

- 25 mètres des 52 ml de la haie arbustive identifiée au niveau du belvédère (identifiée en partie à l'OAP)
- 8 ml de haie arborée afin de créer des passages pour les voiries.

Un muret en pierre identifié le long du vallon se situe hors périmètre d'aménagement et reste préservé du projet.

L'aménagement dans le secteur sud amène à impacter 10 ml de haie arbustive afin de créer des passages pour les voiries (identifiée au PLU).

Le projet s'inscrit pour partie dans une zone définie comme corridor écologique local au PLU. Cependant, il évite totalement le vallon humide en limite sud qui constitue le véritable corridor écologique local, ayant conduit à l'inscription de cette zone au PLU.



Visuel depuis le site du projet sur la haie sud-ouest limitrophe du vallon humide (vue du nord vers le sud)



Visuel depuis le site du projet sur la haie sud- limitrophe du vallon humide (vue du nord vers le sud)

Les photos localisées sur la carte ci-dessous ont été prises le 15/10/2021 (*Source : Mauges-sur-Loire*), afin d'illustrer la forte pente nord/sud du site du projet, donnant vue sur le vallon humide, au niveau de la tranche 1.

La séparation, tranche 1 et vallon humide, est représenté sur les photos 1 et 6 par une haie buissonnante composée en partie de frênes têtards, dont l'entretien permettra une valorisation biologique et paysagère de la ceinture du projet.

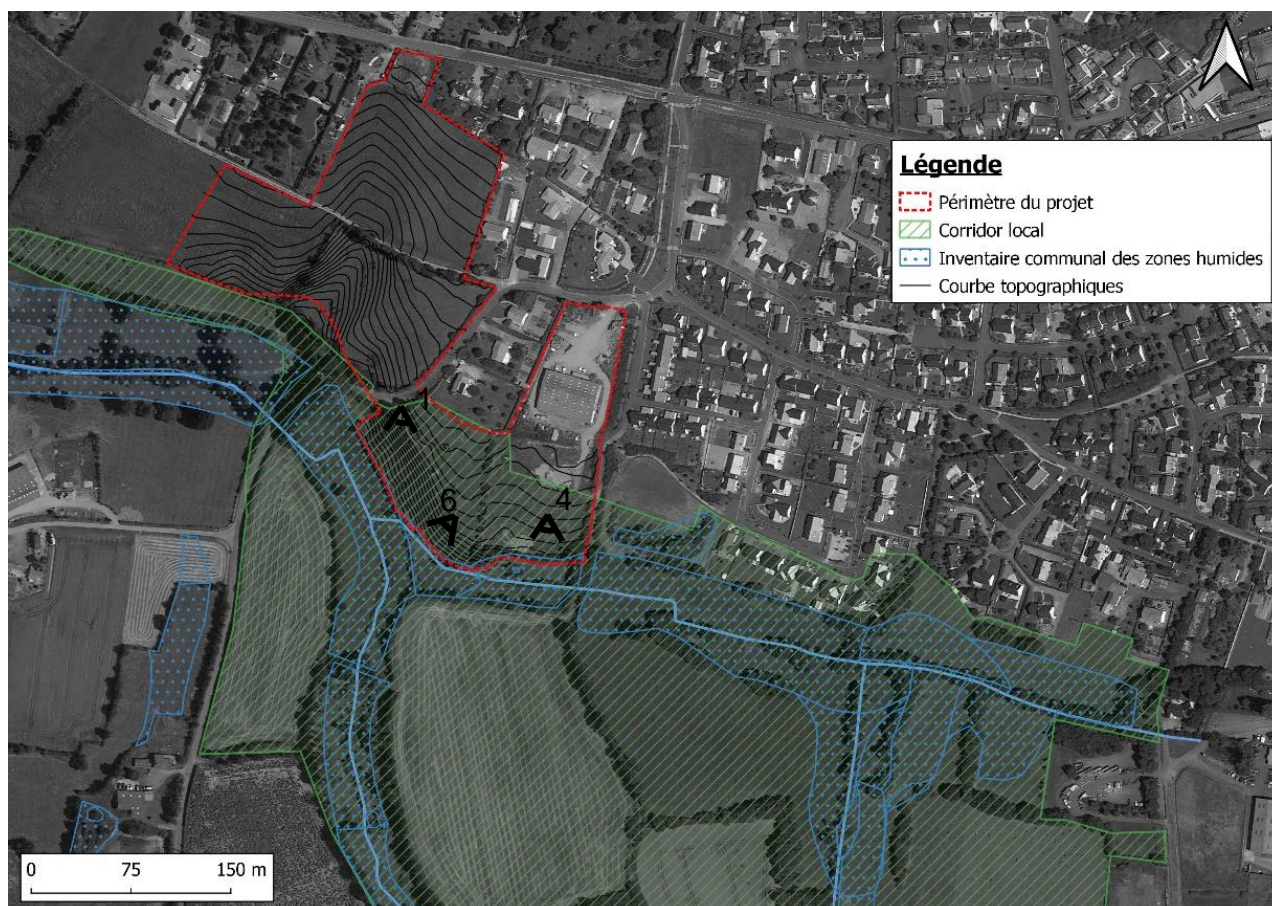
La photo 4 illustre la limite sud-est de la tranche 1 : Une haie buissonnante à arbustive cachant une forte rupture de pente avant le vallon humide.

Il existe une nette variation d'habitat entre la tranche 1, représentée par une prairie en sur-pâturage, la prairie de fauche avec zone de remblais (respectivement à l'ouest et à l'est), et la prairie humide de fond de vallon.

Les habitats de la tranche 1 montrent un faible enjeu environnemental, cependant, la réflexion de la maîtrise d'œuvre accompagne l'intégration du projet à son environnement direct par la conception d'une ceinture verte (Cf plan p.12) ayant un rôle de "tampon" entre aménagement et milieu naturel.

Cet aménagement réduit les impacts du projet vis-à-vis des habitats identifiés sur et aux abords du site.

CARTE DE SITUATION DU PROJET DE ZAC VIS-A-VIS DU CORRIDOR LOCAL



Les impacts du projet sur les habitats restent faibles au regard de la quantité d'habitat détruit en rapport avec la quantité d'habitats conservés.

Le projet n'a pas d'impact notable sur la faune. Les traversées de haies ont lieu au niveau des sections de moindre intérêt (absence d'arbre notable ou à cavités).

4.2 – Démarche ERC

⇒ Mesures d'évitement

Le projet est construit de façon à éviter le vallon au sud du site qui est un lieu de promenade communal et est connecté à la trame verte et bleue existante.

Il préserve également les haies bocagères identifiées comme à protéger au PLU.

Le projet s'attache à préserver les éléments d'intérêt biologique comme les murets en pierre et les haies. Le muret sera entièrement conservé et les sections de haies supprimées sont de moindre intérêt.

⇒ Mesures de réduction

Pour éviter les incidences sur la faune en phase travaux, les travaux de terrassement et l'arrachage de la végétation devront s'effectuer en dehors des périodes les plus sensibles vis-à-vis de la faune, soit entre début octobre et fin février.

⇒ Mesures compensatoires

En l'absence d'impact notable sur les habitats et la faune, aucune mesure compensatoire n'est proposée.

⇒ Mesures d'accompagnement et de gestion

Des haies et des massifs buissonnants seront replantés. De même, des arbres tiges ou cépées seront plantés dans le cadre du projet. Le projet paysager é environnemental du projet intègre (Cf carte ci-dessous de la trame verte du projet au stade esquisse) :

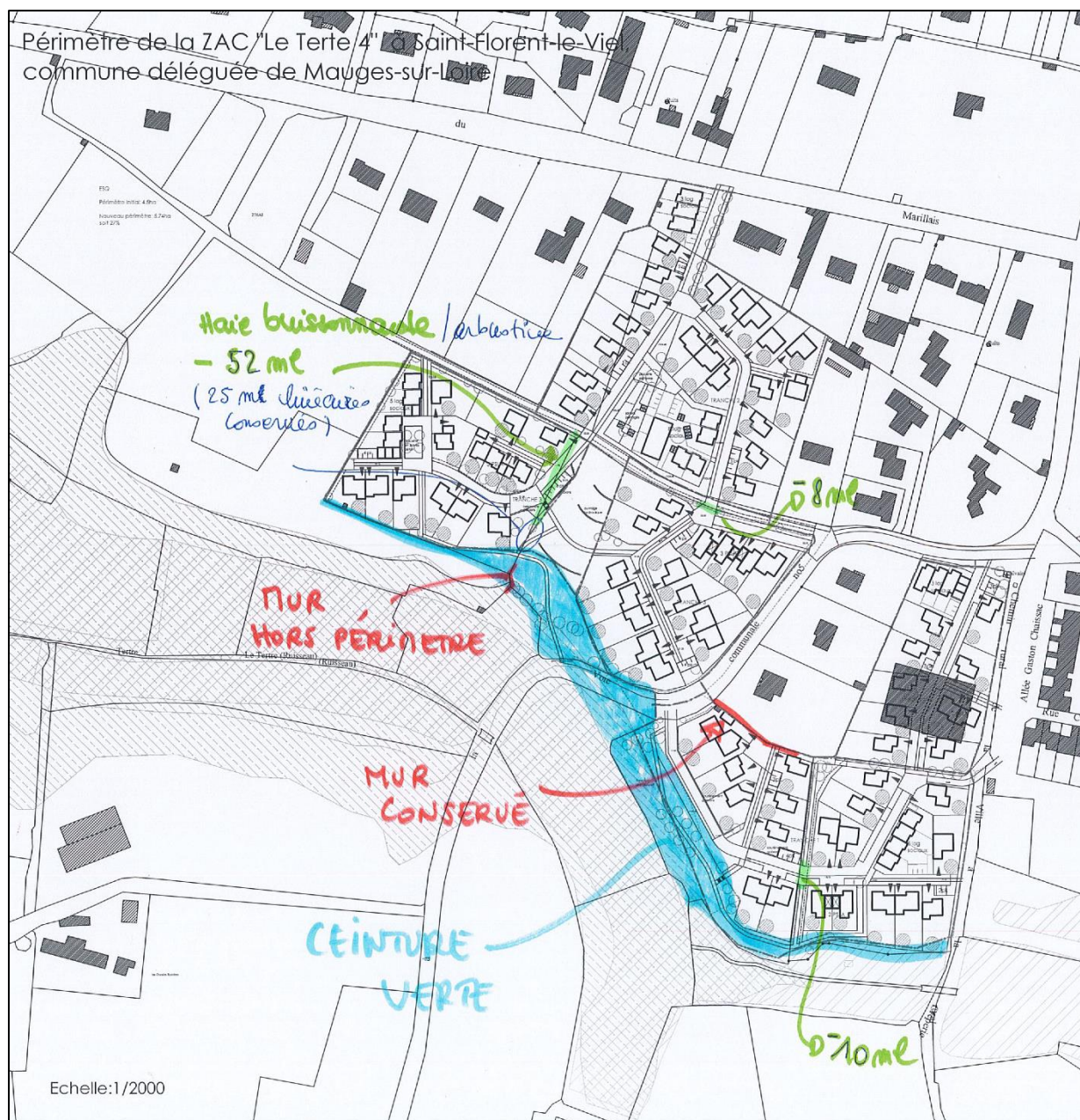
- La plantation de 1700 à 1860 ml de haies arbustives et arborées au sein des espaces publics et sur les limites espaces publics et lots privés,
- La création de 1500 m² de massifs plantés (buissonnants / arbustifs / plantes tapissantes)
- La gestion en système prairial des espaces vert (gestion sans phytosanitaire, orienté en gestion extensive).
- La plantation de 50 arbres-tiges et cépées
- Aménagement de la ceinture verte qui sera constitué de la trame verte existante conservée, des prairies qui la constitue, d'un ouvrage d'infiltration des eaux pluviales (grande noue enherbée et plantée) ainsi que d'un itinéraire de promenade inter-quartier créé en rive du vallon et de la zone humide.

La promenade inter-quartier sera accompagné de la création d'un verger.

Le secteur nord intègre un prolongement de la ceinture verte jusqu'au cœur de quartier via le "jardin de pluie" (ouvrage d'infiltration organisés en terrasses) et les jardins potagers.

Les noues et ouvrages d'infiltration aériens seront enherbés et gérés par fauche tardive (avec export). Les espaces plantés (haies et massifs), le choix des végétaux et les modalités de plantation (paillage broyat, BRF ou natte biodégradable) permettront de limiter l'entretien de ces espaces à terme (pas d'arrosage, forme libre donc intervention de taille limitée).

IMPACTS DU PROJET



Source : ASP

TRAME VERTE DU PROJET



Source : Plan de la trame verte- Esquisse ASP