



PRÉFÈTE DE LA RÉGION PAYS DE LA LOIRE

Direction régionale de l'environnement,  
de l'aménagement et du logement des Pays de la Loire

Nantes, le 28 SEP. 2017

**AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE  
sur l'étude d'impact du dossier de création modifié  
de la ZAC Vaulanglais-Noirettes à SAUMUR (49)**

**Introduction sur le contexte réglementaire**

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 projet de création modificatif n°2 de la zone d'aménagement concerté (ZAC) Vaulanglais-Noirettes située sur la commune de Saumur, et sur la prise en compte de l'environnement dans le projet.

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

Le secteur des quartiers de Vaulanglais (16,5 ha) et de Noirettes (10,2 ha), situés de part et d'autre de la rocade (RD 347) et reliés par le pont des Romains au-dessus de la rocade, représente l'un des derniers secteurs urbanisables d'importance sur l'agglomération saumuroise. Le secteur de la ZAC s'étend sur les communes associées de Bagneux et de Saint-Hilaire-Saint-Florent, aujourd'hui rattachées à la ville de Saumur. Il constitue la porte d'entrée Sud-Ouest de la ville. La présente modification n°2 fait évoluer le périmètre d'aménagement et le programme de constructions tel qu'initialement prévu en 2008, en réduisant le périmètre de la ZAC à 27 ha et en réalisant environ 540 à 560 logements (contre 265 à 340 logements en 2008) et environ 3 500 m<sup>2</sup> dédiés aux activités tertiaires. Le projet comprend également la création d'un nouvel échangeur sur la rocade Ouest au niveau du pont des Romains destiné à accueillir les flux d'entrée et de sortie de la ZAC.

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

Les principaux enjeux environnementaux du projet résident dans le positionnement directement péri-urbain du site, les vues perspectives très dominantes et prégnantes s'exerçant vers le Val du Thouet, le château de Saumur et la ville, tout comme l'organisation des axes et dessertes qui induisent une interdépendance forte avec le contexte urbain saumurois. Les enjeux de santé sont aussi prégnants du fait de la traversée de la ZAC par la RD 347, tout particulièrement en termes de nuisances sonores.

### **3 - Qualité de l'étude d'impact et prise en compte de l'environnement par le projet**

#### **3.1 – État initial et identification des enjeux environnementaux sur le territoire par le porteur de projet**

L'étude d'impact propose un état initial globalement complet dans le recensement des enjeux qui en découlent, mais sans pour autant aboutir dans la démarche en présentant une synthèse et une hiérarchisation desdits enjeux recensés.

Le périmètre de la ZAC n'est directement concerné par aucun périmètre définissant des milieux d'intérêt floristique et faunistique. La ZNIEFF de type II « Bois et landes de Rou-Marson » en borde l'angle Nord-Ouest (secteur des Noirettes). La ZAC s'inscrit dans le périmètre du Parc naturel régional Loire Anjou Touraine et en marge d'un réservoir de biodiversité majeur défini au sein de la trame verte et bleue (TVB) du SCoT du Grand Saumurois. Le périmètre intéresse directement des parcelles désignées en tant que réservoir biologique complémentaire de la TVB, correspondant notamment à une zone tampon ou zone d'extension du bois de Pocé situé plus à l'Ouest, lui-même qualifié de réservoir biologique majeur.

La topographie marque le paysage de la ZAC. De par sa position en belvédère, le site de la ZAC est perceptible de loin. L'analyse met en évidence que certaines parcelles du coteau sont très visibles depuis le château de Saumur. Ces perceptions, bien que lointaines, constituent un enjeu paysager majeur à prendre en compte dans le projet d'aménagement. Les vues depuis le site sur le grand paysage (plaine de Distré) et sur le château de Saumur lui confèrent un intérêt certain alors même que les vues vers le site en font un enjeu majeur quant à la qualité de son insertion paysagère. Le périmètre de la ZAC est inclus dans la zone tampon du site Unesco. Pour autant, l'état initial ne propose aucune approche territorialisée des enjeux susceptibles d'en découler. Le périmètre d'étude n'intercepte avec aucun périmètre de protection lié à un monument historique. Il intéresse en revanche un site archéologique connu (Le Petit Dolmen/Les Malagnes) et se situe à proximité d'autres sites.

La localisation de la ZAC de part et d'autre de la RD347 constitue une source de nuisances sonores qu'il convient de prendre en considération. L'état initial ne permet pas une juste et rigoureuse qualification des enjeux en la matière.

La desserte interne de la ZAC est à terme insuffisante. L'un des enjeux principaux du projet d'urbanisation réside dans la liaison du futur quartier avec les structures viaires existantes. La desserte par les transports collectifs et la création de liaisons douces sont autant d'enjeux recensés.

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

L'étude d'impact distingue en deux chapitres les effets temporaires de la phase chantier de ceux permanents. Au titre des premiers, seules des considérations générales sont énoncées, sans aucune appréciation propre au projet de ZAC, ni même un descriptif des travaux envisagés. En ce qui concerne les impacts permanents, les observations de l'Ae sont développées par thématiques ci-après.

##### **Densité et consommation d'espace :**

En termes de densité et de consommation d'espace, la modification envisagée a notamment pour objectif de permettre la compatibilité du projet avec le SCoT désormais approuvé, en proposant une densité de 20 logements par hectare. Pour rappel, le projet initial de création de la ZAC en 2008 prévoyait la création de 1 300 à 1 500 logements sur 82 ha (soit une densité d'environ

17 logements/ha), puis une première modification en 2010 réduisait le périmètre de la ZAC à 29 ha avec un objectif de 264 à 333 logements (soit une densité d'environ 10 logements/ha). La présente modification, en prévoyant la création de 540 à 560 logements sur une surface de 27 ha, va globalement dans le bon sens. Pour autant, la ZAC de Vaulanglais-Noirettes est un projet structurant à l'échelle du saumurois. Le projet de densité (20 logements par hectare) est égal à la densité moyenne demandée par le SCoT pour le Pôle Saumurois. Cette densité, qui reste faible pour le pôle principal du Saumurois, se justifie par une diversité importante de l'urbanisation. Du fait des enjeux en matière de maîtrise de la consommation d'espace, l'Ae recommande que Saumur, en tant que ville-centre du pôle, mette en œuvre des projets ayant une densité moyenne plus élevée que le minimum obligatoire. En particulier, s'agissant d'une zone stratégique pour le développement de la ville, la ZAC, de par son ampleur, doit pouvoir compenser d'autres projets ayant davantage de difficultés à satisfaire aux obligations du SCoT, et a donc vocation à prévoir une densité supérieure à 20 logements par hectare.

Le projet devra faire l'objet d'un dossier de compensation collective visant à consolider l'économie agricole du territoire (décret n°2016-1190 du 31 août 2016).

En outre, avec un objectif de réalisation à 30 ans, l'échelle de temps du projet situe son échéance bien au-delà du SCoT, lequel vise 2030. Si le projet global peut s'envisager dans la durée, sa concrétisation opérationnelle (déclaration d'utilité publique, réalisation) doit s'inscrire dans le temps du SCoT afin que la consommation foncière du PLUi reste en compatibilité avec les objectifs du schéma. L'enjeu est de ne pas grever les possibilités d'extension de la commune dans d'autres secteurs qui pourraient éventuellement se concrétiser plus rapidement. Le projet de ZAC doit en effet pouvoir s'inscrire en complémentarité avec les projets de densification et de renouvellement urbain à mener sur le centre-ville. La résorption de la vacance est notamment un enjeu majeur afin de conforter le rôle moteur du centre-ville. Eu égard à l'importance du projet, une solution pourrait être de le scinder en plusieurs opérations, fonctionnelles et échelonnées dans le temps.

### **Offre commerciale :**

La création d'un espace commercial le long de la rocade est prévue afin de bénéficier d'un effet « vitrine ». Or, le nombre d'espaces commerciaux le long de la RD347 est déjà important et le besoin auquel répondrait cette nouvelle implantation n'est pas motivé dans le dossier. Même de taille limitée, son impact visuel est de nature à accentuer l'effet « tunnel commercial » de cet axe routier majeur. S'il apparaît effectivement impensable de réaliser un nouveau quartier aussi important sans permettre l'implantation de commerces et services qui lui seront liés, leur implantation doit d'abord satisfaire aux besoins de ses habitants. Plutôt que de créer un nouvel espace vitrine, il y a lieu de s'interroger sur les activités qui pourraient s'installer en complémentarité des espaces commerciaux existants (Bournand, Bagneux-centre) pour les conforter et leur permettre de jouer leur rôle au sein de la ville, sans craindre une concurrence nouvelle qui viendrait s'ajouter à l'attraction déjà importante des centres commerciaux périphériques. L'impact du projet de ZAC doit donc être étudié au regard de tous ces éléments.

### **Paysages :**

Bien identifié dans l'état initial comme un enjeu fort du projet de ZAC, l'enjeu paysager ne trouve pas d'analyse correspondante et d'argumentaire quant à la prise en compte de l'impact dans la suite de l'étude d'impact. L'analyse paysagère est inexistante, aucun photomontage n'est proposé et les mesures énoncées se résument à quelques généralités. L'impact paysager du merlon de 13 mètres d'emprise et de l'espace commercial envisagé le long de la rocade n'est pas davantage évoqué. L'étude d'impact doit être complétée, à la hauteur des enjeux paysagers soulevés dans l'état initial et repris au paragraphe 3.1 de cet avis.

**Biodiversité :**

Le projet de ZAC ne soulève pas d'enjeu fort sur cette thématique. Les mesures d'évitement et de réduction proposées sont satisfaisantes. Les composantes naturelles protégées ou à valeur patrimoniale, tels que les secteurs où a été détectée la présence du crapaud accoucheur au niveau de « la Foussardière » au sud de la ZAC, la présence de Rosettes d'Orchidées et du Peucedan de France dont le développement a été noté au niveau des formations boisées alentours (notamment au sud de la ZAC), ont été exclues du périmètre de l'opération. Elles sont situées en dehors de la zone d'influence de la ZAC. Le projet préserve les massifs boisés existants et les quelques arbres et haies remarquables ou intéressants identifiés sur le terrain en les intégrant à une trame verte d'ensemble. Le parti d'aménagement prévoit en effet la préservation de la majorité des boisements et des haies répartis sur les deux secteurs à urbaniser afin d'assurer le maintien des connexions avec les espaces naturels voisins, notamment les boisements et les prairies de la vallée du Thouet à l'Est et les bois et landes de Rou-Marson à l'Ouest. Le projet accorde également une place importante à la végétalisation du site d'urbanisation. L'évaluation des incidences Natura 2000 conclut à l'absence d'incidence vis-à-vis des habitats et des espèces ayant conduit à la désignation des sites les plus proches. Cette conclusion paraît pertinente.

**Transports et déplacements, sécurité routière :**

L'analyse des impacts n'apporte pas de réponse précise quant à l'insuffisance de l'offre actuelle de la desserte de la ZAC en transports en commun. Une solution est esquissée, à savoir dévier le tracé de la ligne de bus n°36 pour la faire traverser la ZAC sur sa partie Est, sous réserve de sa faisabilité technique. L'analyse du besoin est juste mais les mesures à apporter nécessitent d'être définies puis précisées. Si le projet prévoit de développer des modes doux, l'étude s'en tient davantage à une position de principe à ce stade.

Concernant l'enjeu de sécurité routière, le croisement difficile dans la rue des Noirettes est évoqué. Néanmoins, l'insertion très compliquée sur la rue des Romans n'est pas appréhendée. Ce carrefour très problématique va voir son trafic augmenter de 140 véhicules par jour. Une réflexion sur l'aménagement du carrefour rue des Noirettes - rue des Romans est nécessaire. La difficulté de création d'un accès sur la rue de Doué dans une portion en talus n'est pas évoquée. Il n'est pas présenté d'alternative à cet accès. Ces points méritent d'être précisés.

**Nuisances sonores :**

L'édification de bâtiments-écrans à vocation d'activités tertiaires à droite de la RD 347 et au sud-est de la ZAC (partie Vaulanglais) devrait assurer une certaine protection pour les habitations construites derrière ces bâtiments. La création d'un merlon le long de cet axe routier dans le prolongement de ces activités complétera le dispositif, à la condition de réaliser une continuité parfaite entre les deux dispositifs. La hauteur de merlon devra être en adéquation avec celle des immeubles bâtis derrière cette protection. Pour le secteur des Noirettes, le procédé retenu pour réduire l'impact du bruit routier est la distance des constructions par rapport à la rocade. Cette distance n'est pas précisée dans l'étude d'impact. Il serait également opportun de concevoir l'agencement des habitations qui demeureront les plus proches de la RD 347 de sorte à prévoir les pièces de repos en façade arrière. La multiplication des voies réservées aux déplacements non motorisés constitue également une mesure favorable à la réduction des nuisances sonores à l'intérieur de la ZAC, de même que la pose de chicane amenant à une réduction de la vitesse des véhicules circulant au sein de la ZAC. Cependant, ces aménagements resteront sans impact sur le bruit routier produit par la RD 347 qui draine essentiellement un trafic de transit comprenant un pourcentage de poids-lourds significatif. Le tracé de la RD 347, scindant la ZAC en deux parties, implique en effet une réflexion approfondie appréciant l'impact causé par cette rocade aux riverains. Or, l'analyse des impacts n'est pas proportionnée au niveau d'enjeu. En outre, l'émission de polluants aux abords d'une telle voie n'est pas abordée dans l'étude d'impact.

Par ailleurs, l'aménagement de la ZAC inclut la création d'une voie de desserte intérieure pour le secteur Vaulanglais et d'un échangeur sur celui des Noirettes. Les configurations observées font état d'une dégradation tangible du paysage sonore au droit de la plupart des points de mesures. Ces composantes à part entière du projet de ZAC (voie de desserte intérieure et échangeur) ne sont pas étudiées quant à leurs impacts. Une première appréciation été attendue.

#### **Sobriété énergétique :**

L'étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables de la zone (article L.300-1 du code de l'urbanisme), n'est pas fournie au dossier sur lequel l'Autorité environnementale est amenée à se prononcer. Ni le raccordement au réseau de chaleur existant sur la ville de Saumur ni la création d'un réseau de chaleur propre à la ZAC ne sont des solutions retenues. L'étude d'impact synthétise en conséquence des solutions d'énergies renouvelables individuelles, sans développer davantage. Les engagements du maître d'ouvrage devront être précisés aux stades d'avancement ultérieurs de l'étude (dossier de réalisation).

#### **Volet eau :**

Le projet de ZAC fera l'objet d'une procédure d'autorisation environnementale unique. A ce stade, l'étude d'impact est incomplète sur le volet eau, notamment sur les items eaux pluviales et zones humides (suppression 6 500 m<sup>2</sup> de zones humides) qui seront renseignés plus précisément lors de la constitution du dossier loi sur l'eau.

L'étude d'impact indique que la station d'épuration de Saumur est en capacité de traiter les eaux usées produites par les 1 300 nouveaux habitants de la ZAC. Il aurait été pertinent d'étayer clairement cette hypothèse en fournissant un état actualisé de la marge, tant sur l'organique que sur l'hydraulique, de cette station et la part représentée par le raccordement de la ZAC.

### **3.3- Résumé non technique et analyse des méthodes**

Le résumé non technique est globalement clair et d'une appréhension aisée, mais il présente les mêmes lacunes que l'étude elle-même sur le fond. Tout comme l'analyse des méthodes, il n'appelle pas d'observation spécifique quant à son contenu.

#### **Conclusion :**

L'état initial donne une vision claire des enjeux en présence. L'analyse des impacts et le descriptif des mesures restent en revanche inaboutis dans le détail de trop nombreuses thématiques, qu'elles concernent le paysage, les nuisances sonores, la desserte de la ZAC par les transports en commun, la création de cheminements doux et le volet eau. Les impacts qui peuvent être précisés dès à présent devront l'être et, dans tous les cas, l'étude d'impact devra impérativement être complétée au stade des autorisations ultérieures. L'objectif de densité, pour ce projet structurant à l'échelle du saumurois, gagnerait à être plus ambitieux. Enfin, eu égard à l'importance du projet et de ses échéances de réalisation au-delà de celle du SCoT, la définition du périmètre actuel de la ZAC ne saurait faire l'économie d'une réflexion quant à la division de cette ZAC en plusieurs opérations, fonctionnelles et échelonnées dans le temps.

Pour le Préfet de la Région Pays de la Loire,  
et par délégation,  
La Directrice Régionale de l'Environnement,  
de l'Aménagement et du Logement  
**Le directeur adjoint,**

  
Philippe WIROULAUD