



PRÉFET 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 30 JAN. 2017

**AVIS DE L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE
sur le dossier de création de la ZAC du "Fief Limousin"
sur le territoire de la commune de Doué-la-Fontaine (49)**

En application de la directive 85/337/CEE concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement et du décret n° 2009-496 du 30 avril 2009 relatif à l'autorité administrative de l'État compétente en matière d'environnement, la demande de création d'une zone d'aménagement concertée (ZAC) dite "du Fief Limousin" sur la commune de Doué-la-Fontaine est soumise à l'avis de l'autorité environnementale, conformément aux articles L.122-1 et R.122-1 du code de l'environnement.

Cet avis porte sur la qualité du dossier, en particulier l'étude d'impact et sur la prise en compte de l'environnement dans le projet. Il vise en particulier à éclairer le public sur la manière dont le pétitionnaire a pris en compte les enjeux environnementaux.

1 - Présentation du projet

Le projet consiste en l'aménagement d'un nouveau quartier d'habitat sur le secteur du Fief Limousin, localisé au nord-ouest de l'agglomération de Doué-la-Fontaine sur une surface d'environ 22 ha.

Il prend place sur un secteur agricole ouvert entre le pôle sportif et les quartiers résidentiels nord-ouest de la ville.

Le programme prévoit la construction de 400 à 420 logements sur un période de 20 à 25 ans. En effet compte-tenu de l'ampleur de l'opération et de la nécessité de rester dans la capacité annuelle d'absorption par le marché immobilier local, l'aménagement du site s'effectuera progressivement, en 4 grandes phases. Leur enchaînement résulte avant tout de la distinction entre les zones 1AUh (urbanisée en premier temps) et 2AUh (urbanisée en second temps) et s'explique également par l'évolution du maillage des voies primaires. Ainsi, la transformation d'une partie du boulevard de Gaulle en promenades pour liaisons douces et l'effacement de son carrefour très routier sur la route d'Angers implique au préalable de percer la nouvelle voie primaire entre la rue Jean Mermoz et l'entrée du pôle sportif sur la route d'Angers.

À ce stade de définition du projet, la répartition des programmes de logements n'est pas encore arrêtée.

2 - Les principaux enjeux identifiés par l'autorité environnementale

Au regard de la nature et de la localisation du projet, les enjeux environnementaux identifiés concernent essentiellement la consommation d'espaces agricoles, la prise en compte des éléments naturels remarquables tels que le ruisseau "Le Douet", et l'insertion de la ZAC dans son environnement naturel en raison de sa position en entrée de ville et au sein d'un paysage ouvert.

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

Un état initial doit présenter une analyse de l'état de référence et de ses évolutions, dans le but de dégager les principaux enjeux à prendre en compte dans l'analyse des impacts du projet sur l'environnement.

Milieu naturel, faune-flore

L'analyse de la trame verte et bleue (TVB) a été conduite de manière satisfaisante. Elle s'appuie sur les documents du schéma régional de cohérence écologique (SRCE) des Pays-de-la-Loire adopté le 30 octobre 2015, de la TVB du parc naturel régional (PNR) Loire-Anjou-Touraine et du schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Grand Saumurois en cours d'élaboration. La ZAC est localisée en dehors des réservoirs de biodiversité et des corridors principaux. Le ruisseau "Le Douet", qui borde le projet en limite est, est identifié comme réservoir hydrologique.

Le site n'est concerné par aucun zonage d'inventaire ou réglementaire au titre des milieux naturels. La zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique ou floristique (ZNIEFF) la plus proche se trouve à 2,5 km au sud-est du projet. Les 3 sites Natura 2000 les plus proches se situent quant à eux à une distance comprise entre 8 et 15 km.

La caractérisation des habitats naturels s'appuie sur les nomenclatures CORINE Biotopes et EUNIS et met en lumière l'influence de l'homme dans l'occupation des sols essentiellement représentée par des cultures, mais aussi des prairies et jardins abandonnés. L'état initial propose une cartographie de ces milieux à la page 63. L'inventaire floristique de l'état initial permet de mettre en évidence un intérêt plutôt faible puisque aucune espèce végétale protégée n'a été recensée.

S'agissant des investigations faunistiques, l'état initial se révèle pertinent quant aux périodes de prospections retenues. La faible diversité des milieux limite les potentialités d'accueil pour la faune. Seules la présence d'une espèce de reptile protégée (le Lézard des Murailles) sur un mur au sein des anciens jardins en friche en bordure de la route d'Angers et celle du Vanneau huppée sont notées.

L'identification des zones humides s'appuie sur l'atlas régional de pré-localisation réalisé par la DREAL, qui fait état d'une présence probable d'une zone humide potentielle en position plane de fond de vallée, de part et d'autre du cours d'eau "Le Douet". Une campagne de 47 sondages

pédologiques réalisée conformément à l'arrêté du 24 juin 2008, a permis de préciser que les seuls terrains humides qui ont été rencontrés, sont situés dans la pointe nord de la zone d'étude, hors du périmètre de la ZAC au niveau de deux sondages.

Paysage et patrimoine

La description du contexte paysager est satisfaisante, assortie de nombreuses prises de vues. Les différentes composantes paysagères de la zone d'étude sont décrites.

Le secteur du Fief Limousin étant situé à l'entrée nord-ouest de la ville, le long de la route d'Angers, une analyse séquentielle de cette entrée de ville a été menée.

S'agissant des monuments historiques, le secteur d'étude interfère dans sa partie sud-est avec le périmètre de protection de l'église Saint-Denis. De même, une zone de sensibilité archéologique couvrant le secteur du centre-ville de Doué-la-Fontaine interfère avec l'extrémité sud-est de la zone d'étude.

Déplacements

Situé de part et d'autre de la route d'Angers (essentiellement au sud de cet axe), le secteur du Fief Limousin est principalement desservi par le boulevard Charles de Gaulle, qui relie la route d'Angers à la route de Cholet (RD960) au sud-ouest.

La voie communale n°7 traverse la partie ouest du secteur d'étude et correspond à la portion rurale de la rue Jean Mermoz, et constitue un itinéraire bis pour rejoindre la route d'Angers en direction du nord-ouest.

Si aucun comptage routier permanent ne permet de suivre l'évolution interannuelle sur la route d'Angers, principal axe du secteur d'étude, une campagne de mesure des trafics sur les différentes voies desservant le secteur a été réalisée en juin 2014 sur une semaine. Les résultats, présentés sous forme de tableau en page 92, mettent en évidence les trafics élevés sur la route d'Angers et le boulevard de Gaulle, ainsi que les vitesses excessives pratiquées sur certains axes, ce qui contribue à accentuer l'impact sonore.

Le dossier souligne la place prépondérante qu'occupe la voiture dans le cadre des liaisons domicile-travail sur la commune. D'ailleurs, sur le secteur d'étude, peu d'aménagements cyclables ou piétons sont recensés. On note cependant la promenade Gagarine entre la route d'Angers et la rue Albert Camus.

3.2 – Compatibilité du projet avec les documents cadres

Ce point est traité en partie 6 de l'étude d'impact, avec plus ou moins de développements selon les documents cadres.

La commune de Doué-la-Fontaine est située sur le territoire du SCoT du Grand Saumurois, qui comprend 64 communes. Ce schéma est en cours d'élaboration et a été arrêté le 28 juin 2016. Pourtant, le dossier se borne à rappeler les principales étapes d'élaboration du SCoT sans démontrer en quoi le projet s'avère compatible avec ce dernier. Même s'il n'y est pas réglementairement tenu, il est dommage qu'il n'ait pas explicité comment il s'inscrivait en cohérence avec les orientations envisagées.

Le dossier s'attache plus précisément à démontrer la compatibilité du projet avec le futur PLUi en cours d'élaboration à l'échelle de la communauté de communes de la Région de Doué-la-Fontaine sur la base du projet arrêté en date du 2 juin 2016 (N.B. : le PLUi a été approuvé depuis le dépôt du dossier par délibération en date du 14 décembre 2016). Le dossier rappelle toutefois les orientations du PADD du PLU actuel de la commune datant de 2003. Le PLU et le PLUi identifient tous deux le secteur du Fief Limousin pour la production nouvelle de logements, en raison notamment d'une maîtrise foncière importante par la ville. Ainsi, selon le PADD du PLUi une production nouvelle de 510 logements doit être développée sur la ville-centre au cours des 11 années prises en compte pour l'établissement des projections du PLUi.

Dans le plan de zonage du PLUi, le secteur du Fief Limousin s'inscrit :

- en zone 1AUh pour la partie située à l'est de la voie communale n°7, avec la gendarmerie et la maison isolée classée en UB. Ces zones sont des zones constructibles dès l'approbation du PLUi à vocation dominante habitat, au sein de laquelle la mixité des fonctions est également admise ;
- et en zone 2AUh pour la partie située à l'ouest de la voie communale n°7. Cette zone a une vocation dominante d'habitat, mais ne pourra être ouverte à l'urbanisation que suite à une évolution du PLUi.

D'autres éléments sont également à prendre en compte comme l'interdiction de créer un accès automobile direct au long de la route d'Angers, de l'entrée nord-ouest jusqu'au droit de la gendarmerie (zone UB), la réalisation de plantations en lisière sud-ouest du site ainsi que le respect des orientations d'aménagement et de programmation (OAP). Considérant ces dernières, on relèvera en particulier les orientations suivantes : opération réalisée d'un seul tenant mettant en œuvre un programme avec au moins 20 % de logements locatifs aidés et comprenant au total un minimum de 200 logements, desserte automobile à partir d'une voie structurante à créer, réaménagement de la route d'Angers et du boulevard de Gaulle, aménagement d'une liaison douce structurante en lieu et place de l'actuelle portion rurale de la rue Jean Mermoz. Les cartographies des principes d'aménagement des OAP sont fournies en pages 171 et 172.

Les dispositions du schéma directeur d'aménagement et de gestion de l'eau (SDAGE) Loire-Bretagne 2016-2020 par lesquelles le projet est concerné sont recensées. L'étude d'impact fait le lien entre ces dispositions et les choix opérés par le projet pour les prendre en compte.

L'étude d'impact évoque de façon succincte les enjeux majeurs définis par le schéma d'aménagement et de gestion de l'eau (SAGE) Layon Aubance en cours de révision et conclut à ce stade que le projet de ZAC ne va pas à leur rencontre.

3.3 – Justification du projet

Outre la mise en avant de la compatibilité du projet avec le PLUi, le dossier présente, de façon didactique, les trois scénarios d'aménagement étudiés :

- le premier au travers duquel la route d'Angers se transforme en axe piéton le long du pôle sportif avec création d'une voie de desserte entre la route d'Angers et le boulevard de Gaulle, ce dernier conservant son flux actuel de circulation, ;
- le second au travers duquel la route d'Angers affiche son statut d'entrée de ville, le boulevard de Gaulle devenant piéton entre la rue Jean Mermoz et le Douet ;
- le troisième, similaire au scénario 2 mais avec la création d'une liaison douce majeure vers l'ouest pour s'ouvrir sur un paysage agricole.

Après une analyse des avantages et inconvénients de chacun des scénarios et suite à la démarche de concertation menée, le scénario 2 est retenu.

Le dossier souligne qu'afin de cadrer avec le périmètre des études liées à la ZAC (étude d'impact, dossier loi sur l'eau), il est apparu plus cohérent de créer la ZAC sur la totalité du périmètre de l'opération, soit sur la zone 1AUh et sur la zone 2AUh, mais que pour autant l'aménagement de la ZAC se réalisera par tranche opérationnelle.

3.4 – Analyse des effets du projet sur l'environnement et mesures pour supprimer, réduire et le cas échéant compenser

Localisation de la ZAC, gestion économe de l'espace et densité

Comme évoqué supra, le choix d'implanter ce projet en continuité nord-ouest de l'agglomération de Doué-la-Fontaine s'inscrit dans le droit fil du projet d'aménagement et de développement durable du PLU de 2003 et de celui du PLUi.

D'un périmètre d'un peu plus de 22 hectares aménageable, le projet vise à répondre aux objectifs de production de logements sur la commune, avec un programme de construction de 400 à 420 logements, dont 200 au sein de la zone 1AUh et 220 au sein de la zone 2AUh, soit une densité brute moyenne de 17,9 à 18,8 logements par hectare.

Le delta d'une vingtaine d'unités pourra être modéré ou au contraire amplifié, dans la mesure où les densités inscrites au PLUi seront respectées : 21 logements à l'hectare sur la zone 1AUh plus près du centre-ville, 17 logements par hectare sur la zone 2AUh plus éloignée.

Milieux naturels - Eau

Le dossier souligne que l'aménagement de la ZAC aura peu d'impact sur la végétation existante, ne présentant pas d'intérêt particulier, les grandes cultures représentant 7 % de la surface concernée. Les secteurs impactés les plus intéressants sont la parcelle pâturée de façon extensive à l'est du site, et les prairies mésiques, localisées à l'ouest du site, recensant chacune la diversité végétale la plus importante, toutefois sans intérêt patrimonial.

Dès lors, les mesures visent essentiellement à intégrer dans le projet des dispositions favorisant la biodiversité, notamment des aménagements spécifiques destinés à maintenir les conditions d'accueil du Léopard des Murailles sur le site (tronçons de murets de pierre, petits amas de rochers, tas de bois).

Le dossier met également en avant, que la voie communale n°7, portion rurale de la rue Jean Mermoz, deviendra dans le futur quartier, une liaison verte avec des bermes enherbées et fossés et qu'elle sera accompagnée de plantations réalisées avec des essences locales. Cette voie est conçue comme un espace paysager structurant comprenant des espaces paysagers de typologies variées (espaces prairiaux, bosquets, ouvrages de rétention d'eau avec des configurations différentes) permettant de favoriser une biodiversité variée.

La pollution lumineuse, susceptible de perturber la faune sera limitée grâce à la mise en œuvre d'éclairage conçus de façon à éviter la dispersion de lumière.

Le projet est par ailleurs susceptible de générer des impacts sur le plan quantitatif et qualitatif sur les milieux récepteurs, à savoir le ruisseau du Douet.

Les mesures relatives aux incidences potentielles du projet sur l'hydrologie concernent la maîtrise des rejets d'eaux pluviales. Dans le cadre de l'aménagement de la ZAC, sera mis en place un réseau de collecte des eaux pluviales, aboutissant à des bassins de rétention permettant de restituer les eaux au milieu récepteur, dans le ruisseau du Douet. Toutefois, le système de collecte des eaux pluviales n'est pas précisé au dossier.

Les ouvrages de rétention seront répartis sur l'ensemble de la ZAC et réalisés au fur et à mesure de l'aménagement des différentes phases du quartier, avec deux points de rejets vers le Douet : l'un en aval de la route d'Angers à proximité de l'intersection avec la route des blanchisseries et l'autre au droit du centre aquatique.

Les ouvrages de rétention seront dimensionnés pour une occurrence décennale, avec un débit de fuite basé sur un ratio de 3l/s/ha desservi, et une maîtrise graduée des débits pour une occurrence mensuelle, avec une régulation mensuelle d'une valeur de 0,3 l/s/ha. La MISEN Maine-et-Loire préconise toutefois un débit de rejet des eaux pluviales plus contraignant que le SDAGE sur le bassin versant du Layon (2 l/s/ha au lieu de 3l/s/ha).

Ce point, ainsi que des détails permettant de s'assurer de la compatibilité du projet avec les différentes dispositions du SDAGE, en particulier la disposition 3D1 qui précise que les projets d'aménagement ou de réaménagement urbain devront autant que possible limiter l'imperméabilisation des sols, favoriser le piégeage des eaux à la parcelle et faire appel aux techniques alternatives au "tout tuyau". Ces dispositions devront être prises en compte au stade du dossier de demande d'autorisation au titre de la "loi sur l'eau". Par ailleurs, la compatibilité du projet avec la capacité de la station d'épuration et la charge entrante actuelle devra y être également précisée.

Paysage

En substituant une zone d'habitat à une zone actuellement à dominante agricole, l'aménagement de la ZAC du Fief Limousin va modifier structurellement les perceptions du secteur, et ce d'autant plus que le projet s'inscrit dans une zone très ouverte visuellement, située en entrée de ville.

Afin d'assurer l'intégration paysagère du projet, le dossier met en avant les éléments suivants : la mise en valeur de la voie communale n°7 évoquée ci-avant, la création d'une lisière ouest à la ville pour assurer la connexion au grand paysage, le traitement de l'entrée de la ville avec une progression du rural à l'urbain, la traversée de la coulée verte du Douet permettant de connecter la ZAC à cette zone à vocation paysagère et de loisirs, axée sur le ruisseau, ou encore la transformation du boulevard Charles de Gaulle et la végétalisation de la trame viaire.

Le lecteur pourra utilement se référer aux pages 22 et suivantes de l'étude d'impact présentant le traitement paysager du projet.

Déplacements et sobriété énergétique

Le recours à la procédure de ZAC donne l'opportunité aux collectivités de prévoir, à une échelle adaptée, un ensemble de dispositions de nature à minimiser l'impact énergétique lié à un futur

quartier. La question de la dépense énergétique inhérente à un projet de cette ampleur constitue un point important en termes de prise en compte de l'environnement et de coût pour la collectivité.

Le dossier met en avant les choix faits en matière d'implantation et de conception du bâti, mais aussi la mise en place de parcours doux et de limitation des vitesses des véhicules par le choix de voies à gabarit réduit, mais aussi les connexions facilitées avec les équipements publics, les secteurs riverains et le centre-ville de Doué-la-Fontaine, limitant ainsi l'usage de la voiture et ses impacts sur le climat.

Le dossier fait état d'une réflexion poussée et indispensable sur l'organisation des déplacements primaires et sur les liens à effectuer avec les équipements existants. Les scénarios étudiés permettent d'analyser les enjeux de fonctionnement.

Toutefois le dossier ne donne pas de précisions sur la manière d'atteindre ces objectifs, ni en termes d'organisation spatiale précise avec l'implantation du bâti et la répartition du logement ni en termes de dessertes internes.

L'aménagement de ce nouveau quartier s'accompagnera d'une hausse du trafic routier, liée notamment aux mouvements quotidiens domicile/travail. Le trafic généré est estimé, au terme de l'aménagement de la zone, à environ 1 600 à 1 800 véhicules par jour. Le dossier met en avant que sont prévus plusieurs points d'accès au nouveau quartier et à partir de plusieurs voies afin d'éviter la concentration en un ou deux points, susceptible de générer des dysfonctionnements aux heures de pointe aux entrées du quartier. Ces dispositions favoriseront la répartition de ce trafic d'une part, vers le nord et cet axe structurant que constitue la route d'Angers, que ce soit vers l'ouest (direction Angers) ou vers l'est (direction Saumur) ; d'autre part, vers le sud et le centre de Doué-la-Fontaine.

3-5 – Résumé non technique et analyse des méthodes

Le résumé non technique, développé en préambule de l'étude d'impact s'avère clair et didactique grâce aux illustrations et cartographies insérées. Il reprend l'ensemble des éléments de l'étude d'impact.

L'analyse des méthodes utilisées pour évaluer les impacts du projet sur l'environnement est présentée en partie 7. Elle reste assez générale et les informations spécifiques se trouvent davantage dans les chapitres thématiques.

Les difficultés rencontrées sont quant à elles détaillées en partie 8, laquelle conclut à l'absence de difficultés particulières. Pourtant, faute d'un programme détaillé, l'évaluation des impacts a été menée sur la base d'éléments de projet qui restent à préciser, notamment concernant la circulation ou le contexte sonore. Un malheureux copier/coller semble s'être glissé en page 186 puisqu'il est fait référence à la ZAC de Pellouailles à Saint-Christophe du Bois en lieu et place du présent projet, coquille que l'on retrouve également en page 184 faisant également référence à cette ZAC pour les impacts cumulés.

Les auteurs de l'étude d'impact ainsi que ceux des études ayant contribué à sa réalisation sont clairement identifiés en page 188.

Le dossier retient, au titre des impacts cumulés avec d'autres projets connus, les projets d'aménagement du lotissement "Les Murailles" et le projet d'aménagement de la RD960 – Mise à 2 x 2 voies entre la RD305 et l'échangeur de Doué-la-Fontaine. Il conclut à raison à l'absence

d'effets cumulés avec ces deux derniers (lotissement déjà réalisé dans le premier cas, et absence de milieu récepteur commun pour le second).

4 – Conclusion :

Le projet de création de la ZAC, même s'il est fortement consommateur d'espaces (22,3 ha aménageables), présente un programme de logements cohérent avec les orientations du PLH et avec le PLUi de la communauté de communes de la Région de Doué-la-Fontaine. Toutefois, s'agissant d'un dossier de création, seuls les grands principes d'aménagement sont proposés.

L'étude d'impact prend correctement en compte les principaux enjeux environnementaux et humains en présence, notamment la présence du Douet, corridor écologique, et la nécessaire intégration paysagère du projet en entrée de ville.

Au final, s'agissant du milieu naturel et de l'intégration paysagère, les mesures de principe affichées par le maître d'ouvrage apparaissent de nature à prendre en compte les enjeux naturels. Leur traduction opérationnelle devra être précisée lors des phases ultérieures, notamment au moment du dossier de réalisation. Le dossier autorisation au titre de la "loi eau" devra également apporter les éléments suffisants en termes de dimensionnement des capacités résiduelles de la station d'épuration ou de compatibilité avec le SDAGE Loire-Bretagne sur la gestion des eaux pluviales.

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 VIROULAUD