

ZAC VAULANGLAIS-NOIRETTES – DECLARATION DE PROJET

Le secteur Vaulanglais-Noirettes sur le territoire de la Ville de Saumur a vocation à devenir un nouveau quartier d'habitat, d'environ 540 à 560 logements, en continuité de l'urbanisation existante. Il s'inscrit dans les objectifs de développement de la commune et de diversification de l'offre de logements inscrits au Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi).

Envisagé dès 2008, dans le cadre de la Zone d'Aménagement Concerté dite de « Bagnoux Sud », le projet a fait l'objet de modifications, en 2010 et 2018, portant sur son périmètre opérationnel et le programme des constructions.

Par délibération en date du 6 avril 2018, le Conseil Municipal de Saumur a sollicité du Préfet de Maine-et-Loire l'ouverture d'une enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) de la ZAC Vaulanglais-Noirettes, emportant mise en compatibilité du PLU de Saumur et d'une enquête parcellaire, sur la base des dossiers constitués à cet effet, afin que soit par la suite prononcée la déclaration d'utilité publique correspondante, au profit d'Alter Public en sa qualité d'aménageur.

Il convient de préciser que le PLUi, qui prend en compte le projet de la ZAC Vaulanglais-Noirettes en classant le secteur en zone 1AU et 1AUy, a été approuvé le 5 mars 2020. Aussi, la mise en compatibilité initialement envisagée dans le cadre de la procédure de DUP est devenue sans objet.

Par arrêté du 8 juin 2020, le Préfet de Maine-et-Loire a prescrit l'ouverture d'une enquête publique unique portant sur la demande de DUP, la demande d'autorisation environnementale (volet eau et milieux aquatiques) et d'une enquête parcellaire. Celles-ci se sont déroulées du mardi 30 juin 2020 au jeudi 30 juillet 2020 inclus.

Conformément aux dispositions de l'article L.122-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, le Conseil Municipal, préalablement à la Déclaration d'Utilité Publique, est invité à confirmer dans le cadre de la présente déclaration de projet, l'intérêt général poursuivi à travers cette opération d'aménagement et ce, dans les conditions prévues à l'article L.126-1 du code de l'environnement.

Motivations et considérations justifiant l'intérêt général du projet

Localisé au Sud-Ouest de la Ville de Saumur, le site Vaulanglais-Noirettes qui s'étend sur environ 27 hectares permet d'envisager le projet d'urbanisation dans une logique de continuité du développement du tissu urbain existant. Le projet répond à la nécessité de relancer la dynamique démographique et urbaine de la Ville de Saumur, et ce afin d'assumer pleinement son rôle de pôle principal à l'échelle du Grand Saumurois.

Ce secteur en extension reste l'un des rares sites urbanisables puisque la commune de Saumur est soumise à de nombreuses contraintes (Plan de Prévention des Risques d'Inondation du Val d'Authion, présence de cavités,...).

Le secteur devrait ainsi accueillir à terme un quartier d'habitat comprenant environ 540 à 560 logements dont environ 30% d'individuels purs, 40% de logements collectifs et 30% d'individuels groupés et de logements intermédiaires.

Cette diversité de l'offre en matière de formes urbaines permettra également d'introduire différents statuts d'occupation ; l'objectif étant de proposer environ 20% de logements locatifs sociaux et en accession sociale.

Grâce à sa localisation stratégique en bordure de la RD347, cet espace constitue un secteur potentiel de développement économique. Le projet proposera ainsi un secteur dédié aux activités à dominante tertiaire, sur environ 1 hectare.

Le projet, de par sa conception et son parti d'aménagement, s'intègre dans l'environnement immédiat du secteur et repose sur la structure verte existante dont la prégnance constitue la spécificité du site (boisement, trame bocagère...). Le parti d'aménagement cherche à préserver la structure bocagère, marqueur de l'identité du site.

Au regard de ces éléments, l'aménagement du quartier Vaulanglais-Noirettes apparaît nécessaire pour répondre aux objectifs de construction de logements indispensables au développement de la Ville de Saumur, lui permettant ainsi d'assurer son rôle de pôle principal d'attractivité et de rayonnement urbain du territoire.

Le projet présente ainsi un caractère d'intérêt général notamment par ses objectifs (production de logements et de logements aidés, création d'un secteur d'activité à dominante tertiaire) et par ses caractéristiques (typologies bâties diversifiées et qualité environnementale du projet).

Sur la demande d'autorisation environnementale (volet eau et milieux aquatiques), les travaux projetés (gestion des eaux pluviales, réalisation de bassins de rétention, compensation de la zone humide...) sont également justifiés et présentent un caractère d'intérêt général en ce qu'ils permettent la réalisation du projet d'urbanisation de la ZAC Vaulanglais-Noirettes.

Etude d'impact et avis de l'Autorité Environnementale, des collectivités territoriales et groupements consultés

Compte tenu des caractéristiques du projet envisagé, de sa nature et de ses dimensions, une étude d'impact a été constituée dans le cadre du dossier de création de ZAC. Celle-ci a fait l'objet de compléments suite aux modifications de la ZAC intervenues en 2010 et 2018.

Le dossier modifié de création de ZAC, comprenant l'étude d'impact, a été transmis pour avis à l'autorité administrative de l'État compétente en matière d'environnement, qui a rendu son avis le 28 septembre 2017. Celle-ci juge que l'état initial donne une vision claire des enjeux en présence mais que l'analyse de certains impacts et le descriptif des mesures associées devront être complétés et précisés. Afin de tenir compte des observations formulées par l'autorité environnementale, un mémoire en réponse a été établi. Il est précisé que l'étude d'impact sera complétée au stade ultérieur de réalisation de la ZAC.

L'autorité environnementale a été sollicitée sur l'étude d'impact du dossier de DUP mais celle-ci n'a pas émis d'observation dans le délai réglementaire échu le 22 décembre 2018.

L'autorité environnementale a également été sollicitée sur le dossier d'autorisation environnementale (volet eau et milieux aquatiques) comprenant une étude d'impact. Celle-ci a rendu un avis le 5 décembre 2019 et un mémoire en réponse a été établi.

L'analyse de l'état initial de l'environnement et les effets du projet sur l'environnement ont permis de retenir le scénario d'aménagement qui apporte la meilleure réponse en termes de moindres impacts sur l'environnement.

Les prescriptions que devra respecter le maître d'ouvrage ainsi que les mesures et caractéristiques du projet destinées à éviter ou réduire et, si possible, compenser les effets négatifs notables sur l'environnement, sont les suivantes :

Mesures concernant le cadre biologique et écologique

- préservation autant que possible des massifs boisés existants et des quelques haies/arbres remarquables ou intéressants identifiés sur le terrain en les intégrant à une trame verte d'ensemble.

- compensation de la zone humide existante. Il sera recréé au sein des lanières paysagères du projet des prairies humides et des noues paysagères qui seront alimentées en eau par les eaux de ruissellement de voirie, des toitures et des espaces verts. Cette mesure contribue au développement d'une biodiversité sur le site : soit environ 7 800m² de zones humides recréées pour 6 500m² détruits.
- régulation et traitement des eaux pluviales par l'intermédiaire d'ouvrages de gestion des eaux.

Mesures concernant l'environnement sonore

- réalisation d'un merlon paysager le long de la RD347.
- création d'un réseau de voirie hiérarchisé de manière à différencier les flux dans l'emprise du projet.
- création de liaisons douces au sein de l'opération favorisant les déplacements non motorisés, et incitant à l'utilisation du réseau de transport en commun.
- mise en œuvre de conditions d'une circulation apaisée dans le quartier.

Mesures liées à la pollution atmosphérique

- création de liaisons douces au sein de l'opération permettant de réduire l'émission de polluants dans l'air.
- réalisation de bâtiments peu consommateurs d'énergie (conception bioclimatique des constructions – orientation, compacité, isolation renforcée...).

Les modalités de suivi des effets du projet sur l'environnement ou la santé humaine sont les suivantes :

- mise en place d'un suivi écologique au niveau des zones humides créées dans ce secteur par une structure spécialisée en environnement, sur 10 ans à compter du démarrage des travaux.
- entretien et vérification du bon fonctionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales, par des visites de contrôle réalisées de façon régulière.
- réalisation de mesures de bruit pour juger de l'efficacité acoustique du merlon le long de la rocade au droit des habitations les plus proches de la RD347.

En application des dispositions du code de l'environnement, le dossier modifié de création de ZAC comprenant l'étude d'impact a été transmis pour avis aux collectivités et groupements intéressés. Par décisions rendues en septembre 2017, la commune de Distré, la Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire et le Département de Maine-et-Loire ont rendu un avis favorable.

Le dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique comprenant l'étude d'impact a également été transmis pour avis aux collectivités et groupements intéressés. Par décisions rendues en décembre 2018, la commune de Distré et la Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire ont réitéré leur avis favorable.

Consultation du public

Le projet a fait l'objet d'une concertation au titre de l'article L.103-2 du code de l'urbanisme dans le cadre de la modification du dossier de création de la ZAC Vaulanglais-Noirettes, dont le bilan a été approuvé par délibération du Conseil Municipal du 29 septembre 2017.

L'enquête publique unique portant sur la demande de Déclaration d'Utilité Publique, la demande d'autorisation environnementale (volet eau et milieux aquatiques) et l'enquête parcellaire se sont déroulées du mardi 30 juin 2020 au jeudi 30 juillet 2020 inclus, dans les mairies de Saumur, Bagneux et Saint Hilaire-Saint Florent. Les personnes ont pu porter leurs observations sur les registres prévus à cet effet ainsi que par courrier électronique.

A l'issue de l'enquête, le commissaire enquêteur a émis un avis favorable sur le projet assorti d'une réserve, qui a été levée lors de la présente séance du Conseil Municipal. Le périmètre de DUP a ainsi été modifié pour exclure deux emprises comprises dans le périmètre de la ZAC, sur le bord du chemin des Noirettes, cadastrées section 287DP n°137p et section 287DP n°73p et intégrer à la demande du propriétaire la totalité de la parcelle cadastrée section 016DS n°16 au périmètre de DUP.

En conséquence, vu l'objet, les motifs et les considérations justifiant parfaitement de l'intérêt général de l'opération, la prise en considération de l'étude d'impact, des avis de l'Autorité Environnementale des collectivités territoriales et groupements consultés ainsi que du résultat de la consultation du public, il est proposé au Conseil Municipal de réaffirmer le caractère d'intérêt général du projet objet de la demande de Déclaration d'Utilité Publique.

La Directrice,

Signé

Betty PAUL-MOREAU

L'Adjointe déléguée,

Signé

Gaëlle FAURE