

PRÉFET DE LA RÉGION NOUVELLE-AQUITAINE

Direction régionale de l'environnement,  
de l'aménagement et du logement Nouvelle-Aquitaine

Poitiers, le

07 AOUT 2017

Mission Évaluation Environnementale  
Pôle projets

## Projet de création de la ZAC de la Péninguette sur la Commune de Migné-Auxances (86)

**Avis de l'Autorité environnementale**  
(article L. 122-1 et suivants du Code de l'environnement)

Avis 2017 – 4966

*L'avis de l'Autorité environnementale est un avis simple qui porte sur la qualité de l'étude d'impact produite et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet. Porté à la connaissance du public, il ne constitue pas une approbation du projet au sens des procédures d'autorisation préalables à la réalisation.*

<b>Localisation du projet :</b>	Migné-Auxances
<b>Demandeur :</b>	Commune de Migné-Auxances
<b>Procédure principale :</b>	Création d'une zone d'aménagement concertée
<b>Autorité décisionnelle :</b>	Commune de Migné-Auxances
<b>Date de saisie de l'Autorité environnementale :</b>	15 juin 2017
<b>Date de demande de contribution au Préfet de département :</b>	19 juin 2017
<b>Date de consultation de l'Agence régionale de santé :</b>	19 juin 2017

### I – Le projet et son contexte.

L'étude d'impact, objet du présent avis, porte sur l'aménagement de la Zone d'aménagement concerté (ZAC) "la Péninguette", située sur le territoire de la Commune de Migné-Auxances.

Le projet bénéficie de la proximité d'une ville-centre du Grand Poitiers et s'insère en continuité d'un quartier à vocation résidentielle. Avec la réalisation de 250 à 310 logements, cette opération à destination résidentielle répond aux besoins communaux et intercommunaux en logements, en particulier aux objectifs de production de logements sociaux fixés par le Programme Local de l'Habitat (PLH). Quartier "ville nature" avec une trame végétale forte, ce projet urbain assure par ailleurs une valorisation paysagère de l'entrée sud-est de la Commune.

La localisation de la ZAC et le plan de composition de la ZAC sont présentés ci-après :

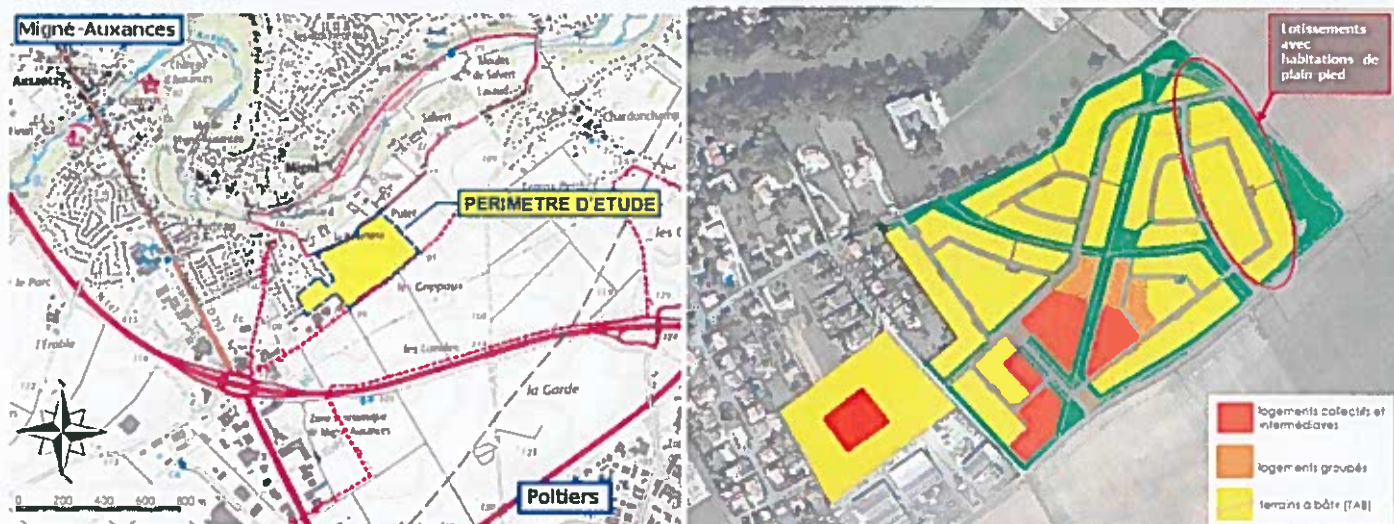


Figure 1 : Localisation du projet sur fond IGN

Source : Étude d'impact du dossier de création de la ZAC de la Péninguette à Migné-Auxances", mai 2017

Le périmètre d'étude se développe au sud du centre aggloméré de Migné-Auxances et à l'est du quartier pavillonnaire du Porteau, dans la continuité d'un espace d'activités économiques et résidentiel. Le projet couvre une superficie de 14,1 ha environ, incluant des voiries et des espaces privés.

Le projet est soumis à étude d'impact en application de la rubrique 39 du tableau annexé à l'article R. 122-2 du Code de l'environnement portant notamment sur les ZAC.

Le projet d'aménagement du secteur de la Péninguette relève, au choix de la commune, de la procédure de ZAC qui se décompose en deux étapes successives et deux dossiers : le dossier de création de la ZAC, qui comprend une étude d'impact, objet du présent avis, et le dossier de réalisation de la ZAC, dans lequel l'étude d'impact est à mettre à jour, en relation avec l'évolution et l'affinage du projet établi par le maître d'ouvrage (ou son concessionnaire).

Les enjeux environnementaux sont clairement identifiés. Les principaux enjeux du projet de création de la ZAC de la Péninguette concernent :

- l'impact sur le paysage et le patrimoine culturel ;
- la prévention des risques.

## II - Analyse de la qualité du contenu du rapport d'étude d'impact et du caractère approprié des informations qu'il contient.

### II.1. - Analyse du contenu du dossier.

L'étude d'impact soumise à l'avis de l'autorité environnementale porte sur le projet de création de la ZAC. Son contenu intègre les éléments requis par les dispositions de l'article R. 122-5 du Code de l'environnement. Le Code de l'urbanisme prévoit que l'étude d'impact peut être complétée lors de la phase de réalisation.

Le résumé non technique est clair. Il pourrait idéalement être complété par des illustrations et des supports cartographiques pour faciliter l'appréhension des enjeux environnementaux et la manière dont le projet en a tenu compte.

Le dossier comprend une étude d'incidences au regard des objectifs de conservation du site Natura 2000 des Plaines du Mirebalais et du Neuvilleois.

### II.2. - Analyse de l'état initial du site du projet et son environnement.

L'analyse de l'état initial de l'environnement aborde l'ensemble des thématiques de l'environnement. Une synthèse des enjeux est présentée en page 176.

Concernant les milieux physiques et les risques naturels, le projet s'implante en limite d'un plateau de pente légère de direction sud-ouest<sup>1</sup>. Il est situé sur le bassin versant de l'Auxance, qui s'écoule à environ 150 m au nord. La commune est classée en "zone de répartition des eaux" (ZRE). Quelques puits et forages à destination domestique sont situés aux alentours du projet. Aucun périmètre de captage d'alimentation destiné à la production d'eau potable, ou de périmètre associé, n'est intersecté par le projet. Aucune zone humide n'est recensée au sein du périmètre d'étude. Le secteur est soumis aux risques "d'effondrement

<sup>1</sup> La partie sud et sud-ouest de la zone présente un relief peu marqué (pente de moins de 2%), la partie présente une pente de l'ordre de 5%.

et/ou d'affaissement" des sols lié à la présence de cavités<sup>2</sup> et aux risques "d'inondation par remontée de nappe" (aléa faible à fort).

Concernant le milieu naturel, la majeure partie de la zone d'étude concerne des habitats artificialisés (monocultures, sites industriels, routes et milieux rudéraux)<sup>3</sup>. Le périmètre d'étude est marqué par sa relative proximité de l'Auxance. Aucun site répertorié pour son intérêt écologique n'interfère avec le projet. Le site Natura 2000 des "Plaines du Mirebalais et du Neuvilleois" se situe à 1,5 km au sud du projet.

L'étude d'impact comporte en page 110 une cartographie des habitats et des espèces patrimoniales :

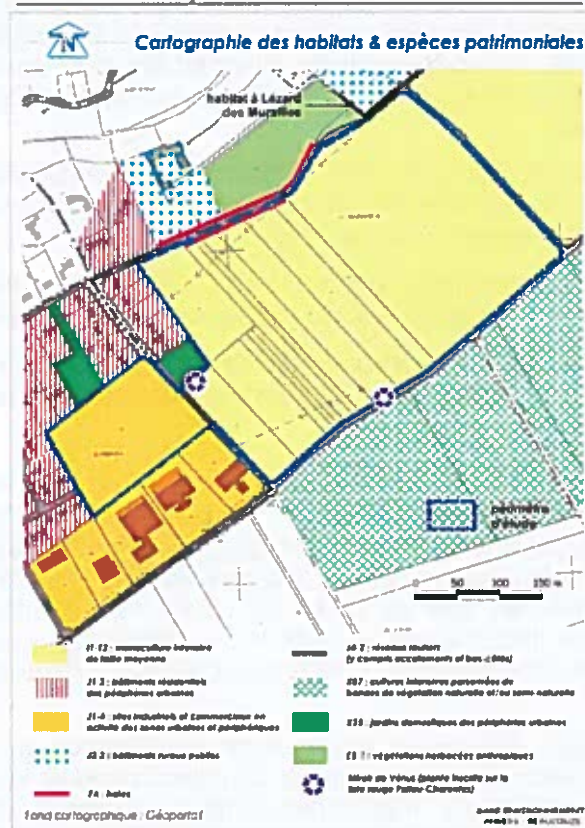


Figure 33 : Cartographie des habitats et des espèces remarquables du site d'étude

Sources : Étude d'impact "dossier de création de la ZAC de la Péninguette à Migné-Auxances", mai 2017

Les milieux potentiellement intéressants (la parcelle de blé et ses accotements, la haie arbustive et arborée de la rue de Salvart au nord du périmètre d'étude et le mur d'enceinte du domaine de Salvart à l'est) ont fait l'objet de recherches particulières. Il ressort des investigations écologiques<sup>4</sup> qu'aucun habitat d'intérêt communautaire ni aucune espèce végétale protégée ne sont présents dans le périmètre d'étude. Le Miroir de Vénus, espèce recensée en bordure du champ de blé, présente un intérêt particulier (inscription sur la Liste Rouge Régionale en 1998). Cette espèce est abondante dans le département. Concernant la **faune**, le Lézard des murailles a été observée sur l'emprise du projet. De manière générale, le site du projet abrite une faune limitée et ordinaire.

Concernant le milieu humain, le site d'étude est situé en bordure sud-est en continuité de la zone urbanisée de Migné-Auxance. Il se juxtapose avec un quartier résidentiel (habitats récents individuels) et des bâtiments d'activités économiques appartenant à la Zone d'Activité de la Loge.

En termes de paysage et le patrimoine, le périmètre d'étude présente diverses sensibilités liées à la situation en limite d'urbanisation dans un contexte agricole largement ouvert, à la riveraineté du couvent de Salvart d'intérêt paysager et patrimonial, à la proximité d'habitats périphériques créant autant de co-visibilités possibles. Aucun monument historique, aucun site inscrit ou classé ne sont recensés au sein de l'emprise du projet. Le dossier comporte une étude paysagère présentant les différentes entités paysagères, le bâti et le patrimoine local ainsi que les différentes perceptions visuelles (cf. p. 111 et suivantes), qui n'appellent pas d'observation particulière.

2 Une cavité d'origine indéterminée a été rencontrée au sein du périmètre d'étude dans le cadre des études géotechniques.

3 Dans leur grande majorité, les terrains occupés par le projet sont occupés par des terrains agricoles (cultures céréalières). Une parcelle est utilisée pour le stockage de matériels et matériaux d'une entreprise.

4 La zone d'étude a fait l'objet d'investigations floristiques et faunistiques qui ont eu lieu le 6 mai, le 19 juin, le 6 juillet, le 10 septembre 2015 et le 4 avril 2016.

Par ailleurs, il y a lieu de noter la présence du patrimoine historique riche<sup>5</sup> de la vallée de l'Auxance, qui fait l'objet d'un zonage de protection au regard de l'archéologie préventive<sup>6</sup> jouxtant le périmètre d'étude.

En termes de déplacements, le projet est encadré par des routes communales de desserte. Au près du périmètre d'étude, l'échangeur des Portes d'Auxance connaît des situations de saturation de ses capacités<sup>7</sup>. Le site du projet n'est directement desservi par aucune ligne de transport collectif<sup>8</sup>.

Concernant les risques technologiques, un centre de dépollution et déconstruction automobiles, classé ICPE<sup>9</sup>, jouxte le secteur ouest du projet (p. 74). Par ailleurs, une partie du périmètre de l'opération d'aménagement est occupé depuis 2005 par un espace à vocation d'activités (stockage extérieur de matériels et matériaux). Les observations réalisées sur le site à plusieurs reprises font état de stockages de matériels et matériaux inertes (p. 215). Un sondage révèle, à l'est du site, la présence de remblais contenant des déchets (métaux, plastiques) et matériaux évolutifs (p. 49). La compatibilité du projet avec l'état du sol fera l'objet d'une attention particulière.

Concernant le cadre de vie, le projet se situe à proximité d'établissements sensibles à la qualité de l'air et au bruit (école et maison de retraite). Le périmètre d'étude est extérieur aux secteurs affectés par le bruit des grandes infrastructures de transport terrestre les plus proches<sup>10</sup>.

### **II.3. - Analyse des impacts temporaires, permanents, directs et indirects du projet sur l'environnement et des mesures d'évitements, de réduction et de compensation.**

L'analyse des impacts et la présentation des mesures abordent les thématiques des milieux physiques, naturel et humain. Une synthèse des impacts et des mesures est présentée en page 267.

#### **II.3.1. Milieux physiques.**

Concernant la gestion des eaux, l'aménagement du quartier de la Péninguette conduira à l'imperméabilisation partielle de terrains agricoles. À cet égard, le projet prévoit de limiter l'imperméabilisation du sol et la mise en place d'un dispositif de régulation des eaux pluviales implanté en limite est du projet (noues paysagères, bassins d'infiltration à ciel ouvert). L'ensemble de ces principes fera l'objet de précisions dans l'étude d'incidences du projet au titre de la loi sur l'eau. Par ailleurs, le projet, en zonage d'assainissement collectif, prévoit de diriger les eaux usées vers la station d'épuration de la Folie, gérée par la Communauté d'Agglomération du Grand Poitiers, dont la capacité résiduelle permet de prendre en charge les flux générés par le projet.

Concernant la prévention des risques naturels, le projet prévoit la réalisation de noues paysagères et de bassins d'infiltration dimensionnés selon une pluie vicennale afin d'accommoder le projet avec l'aléa de crue sans accroître le risque. Concernant le risque "d'effondrement et/ou d'affaissement" des sols, le porteur de projet s'engage à faire réaliser des études géotechniques complémentaires au stade de la réalisation de la ZAC, et, le cas échéant, à définir des adaptations des travaux à mettre en place (p. 214). L'étude d'impact devra le cas échéant être complétée, en phase de réalisation, par de nouvelles mesures d'évitement ou de réduction.

En phase travaux, le projet intègre la mise en œuvre de plusieurs mesures d'évitement et de réduction des impacts : protection des installations de chantier, choix approprié des aires de stationnement des engins de chantier, mise en place de dispositifs de filtration, décantation, piégeage des différents polluants des eaux et des sols, fossés temporaires de collecte et de stockage des eaux, tri sélectif des déchets produits par le chantier.

#### **II.3.2. Milieu naturel.**

Le porteur de projet a privilégié l'évitement de la végétation existante sur les rives du périmètre d'aménagement et le maintien d'une trame boisée et arbustive le long du chemin de Salvart. Le projet sera accompagné d'aménagements paysagers qui développeront une trame verte locale, connectée à l'environnement de l'Auxance. Les essences arbustives et arborées locales aux formes variées (haies, bandes herbacées et prairies, plantations d'arbres ou d'arbustes à baies etc) renforceront la biodiversité. Les

5 La vallée de l'Auxance est occupée depuis au moins l'ère de Néandertal. Un campement a été découvert à la Folie (vers 60 000 avant J-C) et un espace fortifié datant du Néolithique a été mis à jour au lieu-dit le Temps Perdu.

6 Un arrêté préfectoral du 28 novembre 2005 définit des zones géographiques dans lesquelles des mesures de détection, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique archéologique peuvent être prises sur le territoire de la commune de Migné-Auxances. Ces périmètres figurent au plan des servitudes du PLU du Grand Poitiers. Dans cette zone, les demandes d'autorisation d'urbanisme et les décisions de réalisation de ZAC doivent être transmises au Préfet de Région (DRAC) pour instruction et prescriptions archéologiques éventuelles lorsque la surface des terrains d'assiette est supérieure à 1000 m<sup>2</sup>.

7 L'échangeur des Portes de l'Auxance assure la jonction entre la RN147 en lien avec l'autoroute A10, la RD 757 nord en direction du centre-bourg de Migné-Auxances, la RD757 sud en direction de Poitiers, de la RD 910 (ancienne RN10) et en desserte des zones d'activités.

8 Les arrêts les plus proches se situent, à environ 300 mètres pour les lignes scolaires et 700 mètres pour la ligne de maillage du Grand Poitiers.

9 Société Moreau, installation classée pour la protection de l'environnement, dont l'activité consiste en la récupération et au démontage de véhicules hors d'usage avec vente de pièces automobiles d'occasion.

10 Le projet est situé en dehors des secteurs affectés par le bruit des axes concernés par un classement sonore, la LGV Tours-Bordeaux, l'A10, la RN147, la RD757 (cf. p 164).

potentialités d'accueil de la faune seront augmentées : murets de pierre pour les reptiles, nichoirs pour les oiseaux, ruches pour les abeilles, souches d'arbres pour les insectes etc. En phase travaux, le projet prévoit des mesures d'évitement et de réduction (période de travaux, limitation de l'emprise du chantier, re-végétalisation rapide, bonnes pratiques d'intervention), qui n'appellent pas d'observation particulière.

L'étude d'impact conclut, à juste titre, à l'absence d'impact ou d'effets notables sur l'état de conservation des espèces et habitats naturels, en particulier sur le site Natura 2000 des Plaines du Mirebalais et du Neuvilleois.

### **II.3.3. Milieu humain.**

Concernant la thématique des déplacements et mobilités, la réalisation de la ZAC est de nature à générer un trafic supplémentaire<sup>11</sup>. L'étude indique qu'il s'agit d'un impact acceptable. Par ailleurs, le projet devrait être accompagné par un développement des modes doux de déplacements, d'une amélioration de la desserte en transport en commun et de l'aménagement d'infrastructures limitrophes. À cet égard, des opérations de réaménagement de la voirie à l'est et au nord du carrefour sont envisagées en concertation avec le Conseil Départemental et le Grand Poitiers<sup>12</sup>.

Concernant le paysage et le patrimoine, l'étude d'impact définit les principales mesures d'intégration architecturales et paysagères (p. 248 et suivantes). La zone urbanisée de la Péninguette constituera un quartier "ville nature" avec une trame végétale forte. Il est prévu notamment une coulée verte arborée au centre du projet, un espace vert tampon le long des fonds de jardin des parcelles, la plantation d'écrans végétaux le long de la zone d'activité mitoyenne et aux abords du couvert de Salvert. Les habitations situées à la frange est du projet seront de plain-pied de manière à conserver la perception éloignée du domaine de Salvert.

Les travaux feront l'objet d'un **diagnostic archéologique**, et, le cas échéant, la mise en œuvre de fouilles<sup>13</sup>. A cet égard, l'étude d'impact sera le cas échéant complétée en phase de réalisation par de nouvelles mesures d'évitement.

Concernant les risques technologiques, l'Autorité environnementale relève que le porteur de projet prend l'engagement de faire réaliser un **diagnostic** en cas de doute sur la contamination des sols (cf. p. 215). Le cas échéant, l'étude d'impact devrait être complétée, en phase de réalisation, par des mesures appropriées (récupération, évacuation et élimination des matériaux éventuellement contaminés).

Concernant le cadre de vie, l'Autorité environnementale relève qu'il est prévu un **isolement acoustique** supérieur à l'exigence minimale pour les futurs bâtiments d'habitation, qui seront situés le long de la route de Chardonchamp. Cette prescription sera reprise et précisée dans le cahier des charges de cession de terrain (cf. p. 264). Par ailleurs, en phase de chantier, il est prévu des mesures d'évitement et de réduction pour pallier au risque de **dégradation du cadre de vie** des riverains (pollutions sonores, vibratoires et atmosphériques) proportionnées aux enjeux identifiés et qui n'appellent pas de remarques particulières.

### **II.4. - Les effets cumulés du projet avec d'autres projets.**

Cette partie n'appelle pas d'observations particulières.

### **II.5. - Justification et présentation du projet d'aménagement.**

L'étude d'impact présente, en pages 179 et suivantes, les différents scénarii d'aménagement, les principes d'aménagement et les raisons pour lesquelles le projet a été retenu. Comme la plupart des zones d'extension futures envisagées à l'échelle du Grand Poitiers, la zone de "la Péninguette" répond aux principes de renforcement des pôles de proximité :

- une situation favorable par rapport au centre-ville de Migné-Auxances et aux activités économiques et commerciales des Portes de l'Auxance ;
- un potentiel en termes de valorisation paysagère d'espaces de transition entre milieux urbains et agricoles et entre quartiers résidentiels et d'activités ;
- une insertion à proximité d'un réseau routier permettant leur desserte, en lien avec un réseau de cheminement doux.

### **II.6. - Estimation du coût des mesures en faveur de l'environnement.**

L'étude d'impact présente, en page 204, les dépenses prévisionnelles relatives aux travaux d'aménagement, connus à ce stade du projet.

<sup>11</sup> Les estimations montrent toutefois que l'apport de trafic complémentaire est faible (moins de 7 %) au regard des trafics journaliers importants supportés actuellement par la RN 147 et la RD 757 au Sud de Migné-Auxances. Il est plus important (près de 25 %) pour la RD 757 au Nord de Migné-Auxances.

<sup>12</sup> Création d'un barreau routier Avanton/Migné-Auxances en continuité avec le barreau envisagé entre les RD 18 et 62 sur la Commune de Neuville-de-Poitou.

<sup>13</sup> En application de l'article R. 523-1 et suivants du code du patrimoine, une consultation systématique de la DRAC est prévue pour les créations de ZAC affectant une superficie supérieure ou égale à 3 ha.

L'Autorité environnementale recommande l'établissement, au stade de réalisation de la ZAC, d'un tableau de synthèse récapitulant l'estimation des dépenses correspondantes aux différentes mesures d'évitement, de réduction et de compensation envisagées, les mesures nécessitant un suivi, une présentation des principales modalités de suivi de ces mesures et du suivi de leurs effets, en distinguant les coûts liés à la phase chantier de ceux liés à la phase exploitation.

### **III - Conclusion de l'avis de l'Autorité environnementale : qualité de l'étude d'impact et prise en compte de l'environnement.**

L'étude d'impact porte sur le projet de création de la Zone d'Aménagement Concerté de la Péninguette à Migné-Auxances. Elle identifie de manière satisfaisante les enjeux environnementaux sur le fondement d'un état initial bien documenté du site, riche d'un patrimoine paysager et patrimonial. L'étude d'impact sera mise à jour à l'occasion de la phase suivante de réalisation de la ZAC.

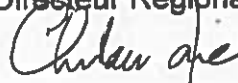
Le projet est conçu avec une volonté claire de créer un quartier « ville nature » de qualité, avec un haut niveau de prise en compte du bruit, de la biodiversité, du patrimoine, de la qualité du paysage et des aménités du site.

Les mesures proposées au stade de la création de la ZAC témoignent d'une démarche de réduction des impacts à poursuivre et à approfondir, en phase de réalisation, quant à la prise en compte des risques naturels et technologiques, des déplacements, de la régulation des eaux pluviales, de l'archéologie préventive.

L'étude d'impact aura vocation à être précisée sur les modalités de financement des mesures en faveur de l'environnement et les modalités de suivi de la réalisation de ces mesures.

Pour le Préfet et par délégation,

Le Directeur Régional Délégué



---

**Christian/MARIE**