



PREFET DE LA REGION CENTRE

LE PREFET,

Orléans, le - 9 SEP. 2011

AVIS DE L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE
ZAC DE LA CERISAILLE (45)
ACTUALISATION DE L'ÉTUDE D'IMPACT POUR LE DOSSIER
DE RÉALISATION

1. Contexte et présentation du projet

Le projet de zone d'aménagement concertée (ZAC) de la Cerisaille se situe sur le territoire de la commune de Saint-Jean-le-Blanc, sur des parcelles situées à proximité de zones urbanisées et relativement proches de la Loire. Elles sont actuellement occupées en majeure partie par des prairies de fauche, séparées par une zone en friche et comportent quelques plantations d'arbres.

Cette ZAC à vocation d'habitat, créée en 2008, s'étend sur une surface de 16 hectares et prévoit la réalisation d'environ 180 logements.

Le présent avis est rendu sur la base de l'étude d'impact de 2008, et de son document d'actualisation de juin 2011, réceptionnés le 21 juillet 2011.

L'avis de l'autorité environnementale porte sur la qualité de cette étude et sur la prise en compte de l'environnement par le projet. Il ne préjuge en rien de son opportunité.

2. Principaux enjeux identifiés par l'autorité environnementale

Le tableau joint en annexe liste l'ensemble des enjeux environnementaux du territoire susceptibles d'être impactés par le projet et leur importance vis-à-vis de celui-ci. Il en permet une hiérarchisation. Seuls ceux qualifiés de forts à très forts font l'objet d'un développement dans la suite de l'avis.

Au vu de la nature et de la localisation du projet, les enjeux environnementaux les plus forts s'articulent autour :

- du risque inondation
- des paysages

3. Qualité de l'étude d'impact

3.1. Justification et description du projet

La justification du choix du projet est très succincte et repose essentiellement sur le critère de localisation de la zone qui est située en continuité de l'urbanisation existante et proche de nombreux équipements publics. En revanche, aucune justification n'est apportée au regard des principaux enjeux environnementaux, l'étude se contentant d'affirmer une volonté « d'allier qualité de vie et d'environnement avec développement durable ». En particulier, la pertinence de la localisation de nouvelles habitations en zone inondable n'est pas abordée.

Il est indiqué que le projet de ZAC doit être compatible avec le PLU et respecter les dispositions du Plan de Protection contre le Risque Inondation (PPRI). Les dispositions principales du SDAGE sont également rappelées. Cependant, il n'est pas explicité de quelle manière cette compatibilité est assurée.

La description du projet est en outre très sommaire (principe d'une desserte principale et de dessertes secondaires, d'un habitat varié, de qualité et spacieux avec la création de nombreux espaces verts et d'un phasage de l'urbanisation en deux temps) et ne comporte aucune illustration ou schéma permettant d'appréhender les différentes composantes du projet et la forme urbaine recherchée, d'autant que le règlement applicable dans la ZAC n'est pas précisé dans l'étude.

3.2. Description de l'état initial :

L'étude d'impact caractérise de manière relativement sommaire l'état initial du secteur sur l'ensemble des différentes thématiques environnementales.

- ***Enjeu « Risque Inondation » :***

L'étude rappelle brièvement que le PPRI en vigueur impose des conditions pour la construction d'habitations en zone d'aléa fort et moyen, notamment en terme de hauteur de plancher et de limitation de l'emprise au sol.

Le document d'actualisation de l'étude d'impact de 2011 rappelle seulement les principaux enjeux du nouveau Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux Loire-Bretagne 2010-2015, sans souligner que des dispositions sont prévues afin d'interdire ou limiter fortement les nouvelles urbanisations dans les zones d'aléas les plus forts. Il mentionne également les informations communiquées par les services de l'Etat concernant la prochaine révision du PPRI pour mieux tenir compte des risques liés à la rupture des digues, aux hauteurs d'eau réelles et à la vitesse du courant, pouvant faire évoluer les prescriptions sur cette zone dans un sens plus restrictif.

- *Enjeu « Paysages »*

Concernant le paysage, la description de l'état initial se limite aux seuls grands ensembles paysagers à l'échelle du département, sans détailler le contexte paysager de la commune et de la zone d'étude. Elle ne comporte ni photo ni illustration.

L'enjeu paysager n'est pas souligné de manière adaptée au regard :

- d'une part de la localisation du projet à proximité immédiate avec la Loire (environ 500 m) et des covisibilités potentielles d'une rive à l'autre
- d'autre part de sa situation périphérique en limite de la zone urbaine, que le projet conduira à déplacer au contact des espaces agricoles et naturels.

Il n'est pas précisé que la zone est incluse dans la zone tampon du périmètre Val de Loire Unesco et les qualités et le caractère remarquable de ses paysages ne sont pas rappelés.

3.3. Description des effets principaux que le projet est susceptible d'avoir sur l'environnement et des mesures envisagées pour éviter et réduire les effets négatifs importants et si possible, y remédier :

- *Enjeu « Risque Inondation » :*

En raison du peu d'informations contenues dans l'étude (absence du règlement de la zone, absence de plan masse ou de schéma d'aménagement), l'autorité environnementale ne peut se prononcer sur l'adéquation du projet avec les contraintes liées au risque inondation. De plus, il n'est pas explicité comment le projet anticipe les nouvelles contraintes plus restrictives prévisibles pour cette zone.

La question de la sécurité des personnes et des biens en lien avec le caractère inondable de la zone n'est pas abordée.

- *Enjeu « Paysages »*

Le chapitre consacré à l'analyse des impacts sur le paysage est très sommaire et conclut à l'absence d'impact sans le démontrer. Aucune illustration, photomontage ou schéma n'est fourni pour étayer cette conclusion. L'étude ne permet pas de visualiser les perceptions du projet depuis la Loire, les espaces publics et les voies d'accès, ainsi que le cône de vue vers la cathédrale dont il est affirmé qu'il est préservé. Au delà de la mention de « la création de nombreux espaces verts », le projet d'aménagement paysager de la zone n'est pas explicité.

L'autorité environnementale relève que les impacts éventuels du projet sur le périmètre Val de Loire - patrimoine mondial de l'UNESCO n'ont pas été étudiés.

4. Analyse de la prise en compte de l'environnement par le projet

4.1. Le risque inondation :

L'étude d'impact ne permet pas souligner correctement l'importance de l'enjeu « inondation » pour la réalisation du projet qui prévoit la création d'environ 180 logements soit environ 450 habitants pour un ratio de 2,5 habitants par logement, dans une zone d'aléa moyen et fort au PPRI actuel et dans laquelle il est indiqué que les prescriptions pourraient être plus restrictives dans le prochain PPRI.

Compte tenu des informations très succinctes fournies dans l'étude, il n'est pas possible à l'autorité environnementale de se prononcer sur la bonne prise en compte de ce risque par le projet.

4.2. Les paysages:

L'absence de présentation des orientations d'aménagement retenues ne permet pas à l'autorité environnementale de se prononcer sur la qualité de l'insertion paysagère du projet. L'étude mériterait d'être complétée par des précisions sur :

- la nature, la hiérarchisation et la localisation des voiries créées, la superficie des parcelles, les règles d'orientation et d'alignement des constructions à venir, permettant d'assurer une continuité avec les trames viaires et urbaines existantes ;
- les principes architecturaux (hauteur des bâtiments) et paysagers (nature et localisation des espaces verts), permettant d'assurer la transition avec les espaces naturels et agricoles, ainsi qu'une cohérence et une harmonie nécessaire avec le front de Loire, en rive gauche, et au regard des covisibilités depuis la rive opposée (rive droite),
- l'intégration paysagère au regard de son insertion dans la zone tampon du périmètre Val de Loire Patrimoine Mondial de l'UNESCO.

4.3. Les énergies renouvelables et le changement climatique :

L'étude d'impact de 2008 et son document d'actualisation de 2011 ne comportent aucune analyse des impacts du projet sur le changement climatique et ne précisent pas si des mesures sont envisagées en faveur des économies d'énergie, de la qualité du bâti et du développement des énergies renouvelables.

Une étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables de la zone aurait du être produite.

4.4. La consommation d'espaces naturels et agricoles :

L'étude n'explique pas de quelle manière le projet a été optimisé afin de limiter la consommation des espaces naturels et agricoles, au regard des besoins en logements déterminés par la commune.

4.5. La faune, la flore et les milieux naturels :

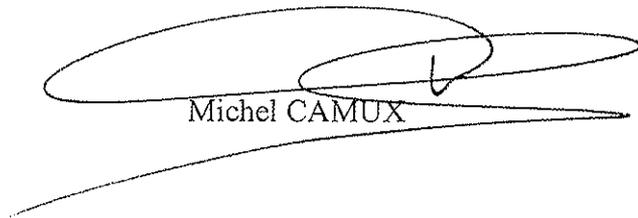
L'actualisation de l'étude d'impact, qui comporte un état descriptif des milieux réalisé en juin 2011, relève l'absence d'enjeu majeur en terme de biodiversité sur la zone d'étude. Il est correctement montré que le projet n'aura pas d'incidence significative sur la préservation des sites Natura 2000 « Loire » situés à proximité, mais séparés par une zone déjà urbanisée.

5. Résumé non technique

L'autorité environnementale constate l'absence du résumé non technique de l'étude d'impact.

6. Conclusion

L'étude d'impact de 2008 et son actualisation de 2011 comportent une présentation trop imprécise du projet et une analyse très limitée des enjeux liés aux paysages et au risque inondation ne permettant pas à l'autorité environnementale de se prononcer sur la bonne prise en compte de l'environnement par le projet.



Michel CAMUX

Annexe : Identification des enjeux environnementaux

Les enjeux environnementaux du territoire susceptibles d'être impactés par le projet et l'importance des enjeux vis à vis du projet sont hiérarchisés ci-dessous par l'autorité environnementale :

	Enjeu* pour le territoire	Enjeu ** vis à vis du projet	Commentaire et/ou bilan
Faune, flore (en particuliers les espèces remarquables dont les espèces protégées)	L	+	Présence d'arbres intéressants à conserver. Avifaune : quelques espèces protégées au niveau national mais communes à l'échelle du département
Milieux naturels dont les milieux d'intérêts communautaires (N2000), les zones humides	L	+	Zone proche des sites Natura 2000 « Loire », mais séparée par une zone déjà urbanisée. Absence d'espèce ou d'habitat ayant justifié le classement Natura 2000 sur la zone du projet.
Connectivité biologique (trame verte et bleue)	Abs		
Eaux superficielles et souterraines : quantité et qualité Prélèvements en Z.R.E.	L	+	Gestion collective et séparative des eaux usées et des eaux pluviales
Captages d'eau potable (dont captages prioritaires)	L	0	
Energies (utilisation des énergies renouvelables) et changement climatique (émission de CO2)	Abs		Pas d'information sur les impacts du projet sur le climat et les mesures prises, ni sur la prise en compte des économies d'énergies et des énergies renouvelables
Sols (pollutions)	L	+	Risque de pollution accidentelle en phase travaux
Air (pollutions)	L	+	Impacts essentiellement dus à la circulation routière et au chauffage, pas d'activités polluantes
Risques naturels (inondations, mouvements de terrains, ...) et technologiques	E	+++	Zone concernée par le risque inondation avec un classement en aléa fort et en aléa moyen au PPRI
Déchets (gestions à proximité, centres de traitements)	L	+	Gestion des déchets des futures habitations
Consommation des espaces naturels et agricoles, lien avec corridors biologiques	L	+	Consommation de 16 ha d'espaces actuellement naturels, classés en zone à urbaniser au PLU
Patrimoine architectural, historique	L	+	Volonté de préserver un cône de vue sur la cathédrale, quelques demeures intéressantes à proximité
Paysages	E	++	Modification du paysage proche de la Loire (zone tampon du périmètre Val de Loire Unesco), transition entre zone urbanisée et espaces naturels
Odeurs	NC		
Emissions lumineuses	Abs		
Trafic routier	L	+	Gestion de la desserte de la ZAC et du trafic de transit à organiser
Sécurité et salubrité publique	L	+	Sécurité publique en lien avec le risque inondation
Santé	L	0	
Bruit	L	+	Nuisances sonores essentiellement dues au trafic routier
Autres à préciser (archéologie, servitudes radioélectriques, lignes, aires géographiques protégées, ...)	L	+	Projet situé dans la zone archéologique sensible des Montilles : opération préventive à réaliser

* Etendue du territoire impacté
E : ensemble du territoire,
L : localement,
NC : non concerné
Abs : absence d'information

** Hiérarchisation des enjeux
+++ : très fort,
++ : fort,
+ : présent mais faible,
0 : pas concerné