Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET DE LA REGION CENTRE

LE PREFET,

ORLEANS, LE 23 SEP. 2011

AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE
Projet de Zone d'aménagement concerté (ZAC) multisites « Les Rémondées », « Les Terres de la Haute Rue » et « Les Bois Jardins » à Vineuil (41)
Dossier de Création de ZAC

I - Contexte et présentation du projet :

Le projet de Vineuil, commune de l'agglomération de Blois, concerne l'aménagement à vocation d'habitat de trois secteurs (« Les Rémondées », « Les Terres de la Haute Rue » et « Les Bois Jardins ») sur une superficie totale de 27,3 hectares.

L'objectif du projet est d'offrir un choix diversifié de types de logements (maisons de ville, petits collectifs, lots à bâtir) afin de favoriser l'accession à la propriété et l'accès au logement pour tous (20 à 25% de logements locatifs aidés, maîtrise des prix de vente pour les jeunes ménages souhaitant accéder à la propriété).

L'avis de l'autorité environnementale porte, à ce stade, sur la qualité du dossier de création (étude d'impact) réceptionné le 28 juillet 2011 complet et définitif.

Le présent avis ne préjuge en rien de l'opportunité du projet.

II - 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 les enjeux forts à très forts font l'objet d'un développement dans la suite de l'avis.
Compte tenu de sa vocation et de sa localisation, les enjeux majeurs du projet s'articuleront autour :

- de la biodiversité ;
- de la gestion de l'eau ;
- du paysage ;
- des modes de déplacement.

III - Qualité de l'étude d'impact :

III-1 Description du projet

Le dossier est de qualité, clairement présenté et aisément compréhensible et décrit les choix ayant guidé à l'évolution du projet.

... ORLEANS CEDEX ... standard ... Télécopie ...

L'aménagement de la ZAC est échelonné sur une durée de 10 à 15 ans et vise la construction de 360 à 430 logements répartis entre trois secteurs proches (friches agricoles, enclavées dans la trame urbaine), situés au nord-est de Vineuil :

- les Rémondées, proche du centre-ville : 130 à 160 logements ;
- les Terres de la Haute Rue, au nord-est des Rémondées : 65 à 95 logements ;
- les Bois Jardins, à l'est : 160 à 190 logements.

Si l'étude indique qu'une réserve foncière dont la vocation n'est pas encore arrêtée (équipements publics..) est prévue dans l'aménagement de la ZAC, elle gagnerait à indiquer précisément la localisation et les surfaces concernées.

Le dossier démontre correctement la cohérence du projet avec les orientations du Plan local d'urbanisme de la commune et de son Projet d'aménagement et de développement durable (en cours de révision) et sa compatibilité avec le Schéma de cohérence territoriale du Blésois et le Plan local de l'habitat.

III-2 Description de l'état initial

L'étude d'impact caractérise l'état initial du secteur, sur les différentes thématiques environnementales.

Biodiversité

L'état initial du site se base sur les données d'inventaires et de protections réglementaires ainsi que sur une expertise de terrain réalisée à une période propice.

L'analyse de l'occupation du sol montre de manière adaptée que les trois sites du projet, enclavés au sein de l'urbanisation, abritent des milieux agricoles ou en déprise (cultures, vergers, friches, fourrés) ainsi que quelques arbres remarquables. Aucune espèce végétale ou animale patrimoniale n'a été relevée.

Le dossier illustre correctement la proximité de sites Natura 2000 à 1,5 km au nord-ouest (Zone spéciale de conservation « Vallée de la Loire de Mosnes à Tavers » et Zone de protection spéciale « Vallée de la Loire du Loir-et-Cher »)

Gestion de l'eau

La description de l'état initial de la ressource en eau est complète et de bonne qualité.

Elle permet de mettre en évidence que l'évacuation actuelle des eaux pluviales s'effectue par infiltration naturelle (terrain agricole) et de souligner la présence de la nappe des calcaires de Beauce qui est un aquifère fragile.
Les réseaux d'eaux pluviales et d'eau potable sont présents à proximité des trois sites.

Paysage

Le dossier illustre de manière adaptée les différentes points de vue paysagers permettant de mettre en évidence un paysage agricole ouvert, constitué de prairies, où seuls quelques groupements d'arbres constituent des points d'appel.

Les trois sites se situent à la frange du Val de Loire - Patrimoine Mondial de l'UNESCO.

Modes de déplacement

Le volet déplacement est relativement complet : il présente les données du trafic sur les routes de la commune et les objectifs du Plan de déplacements urbains de l'agglomération de Blois pour Vineuil, qui met notamment l'accent sur la nécessité de créer des liaisons inter quartiers. Une

carte des trafics actuels permettrait toutefois de comprendre plus aisément l'état du trafic aux abords des sites.

En matière de modes de déplacement doux, la description est complète avec les voies cyclistes existantes sur la commune et la localisation des arrêts de desserte du réseau de transports urbains de l'agglomération de Blois .

III-3 Description des effets principaux que le projet est susceptible d'avoir sur l'environnement et des mesures envisagées pour éviter et réduire des effets négatifs importants et, si possible, y remédier

L'étude d'impact décrit les impacts du projet en phase travaux et en phase d'exploitation.

Biodiversité

Le dossier mentionne de manière adaptée que l'impact du projet sur les milieux naturels sera très limité étant donné l'absence d'espèce patrimoniale et de coupure de corridor biologique. De plus, les arbres remarquables identifiés seront conservés.

Le dossier démontre correctement que le projet ne remet pas en cause l'état de conservation des sites Natura 2000, compte tenu de l'absence d'espèces d'intérêt patrimonial et de la situation des sites (enclaves agricoles, éloignement des sites Natura 2000)

Gestion de l'eau

Le parti d'aménagement a fait le choix de l'infiltration des eaux pluviales, dont la faisabilité sera appréciée ultérieurement par des études géotechniques. La sensibilité du site, liée au risque de pollution des eaux souterraines avec la présence de la nappe de calcaires de Beauce, a bien été prise en compte par la mise en œuvre de solutions usuelles (noues d'infiltration, organes étanches à l'entrée du bassin d'infiltration).

Le dossier gagnerait à présenter une estimation chiffrée des surfaces qui seront effectivement imperméabilisées et à décrire les mesures qui pourront éventuellement être mises en œuvre pour les minimiser.

Les eaux usées, dont la charge est estimée à 1185 Equivalent-Habitants, seront évacuées vers la station d'épuration de Blois, suffisamment dimensionnée pour traiter les effluents de la ZAC. Les besoins en eau potable pour l'ensemble de la ZAC mériteraient d'être précisés afin d'apprécier la disponibilité de la ressource en eau et la satisfaction de ces besoins.

Toutes ces mesures envisagées dans leur principe actuellement sont prévues d'être précisées et développées dans le dossier qui sera déposé au titre de la « Loi sur l'Eau ».

Paysage

Le projet va substituer un paysage de type urbain, plutôt fermé, à un paysage agricole ouvert.

Les orientations affichées et les esquisses proposées témoignent de la volonté d'un aménagement paysager de qualité qui s'inscrit dans le cadre des préconisations du projet de plan de gestion pour le Val de Loire – Patrimoine Mondial :

- sites en continuité de la trame urbaine ;
- densité de logement (22 à 27 logements à l'hectares au cœur des sites mais moindres aux franges étant donné les plantations d'haies et d'arbres) ;
- préservation des arbres remarquables, jardins sur les espaces publics ;
- création d'un parc paysager sous forme de mail (coulée verte reliant les sites) connectant les quartiers entre eux ;
- création de venelles, de cours et de jardins clos, allées en impasse, placettes de stationnement

Modes de déplacement

L'étude précise que le projet induira un accroissement du trafic (trajets domicile-travail notamment) d'abord estimé à près de 3 000 véhicules par jour à l'horizon 2021 (pour 395 logements) puis finalement à 2 000 véhicules par jour en raison des évolutions futures (modifications comportementales des usagers avec le covoiturage ou développement des réseaux de bus).

Cependant, le dossier ne précise pas si les infrastructures actuelles sont capables d'accepter l'augmentation du trafic : les difficultés éventuelles d'insertions pourraient ainsi se concentrer sur la zone des Bois Jardins, le long de la RD 272 (le trafic pourrait passer de 1 200 véhicules par jour à 1 800 véhicules par jour). En outre, les modifications comportementales ou le développement des réseaux de bus évoqués restent hypothétiques d'autant qu'aucune piste de réflexion sur le covoiturage ou le développement des réseaux de bus n'est proposée.

Le dossier démontre correctement que la cohérence de la ZAC avec le cœur de ville et les quartiers entre eux est assurée pour les voitures mais aussi pour les cyclistes, grâce aux connections avec le réseau existant.

L'aménagement interne de la ZAC est de bonne qualité et permet de constituer un maillage fonctionnel et propice aux modes de déplacements doux.

IV - Analyse de la prise en compte de l'environnement par le projet :

Aménagement de l'espace

Le choix de privilégier des poches enclavées dans le tissu urbain est cohérent : il permet d'éviter l'étalement urbain (constitution d'un ensemble bâti continu) et de créer des liaisons fonctionnelles entre les quartiers (un parc de trois hectares reliera les trois sites) et avec le centre-ville (cheminement doux).

Afin d'améliorer l'usage des transports collectifs, une stratégie visant à promouvoir l'utilisation des bus pourrait utilement être envisagée au travers d'un diagnostic des transports en commun permettant de vérifier l'efficacité et l'adéquation de la desserte des réseaux de bus entre l'offre et la demande (itinéraires, fréquences…).

Paysages et biodiversité

Les aménagements des espaces verts sont pertinents (gestion différenciée, conservation des arbres remarquables, création de noues, création d'une coulée verte) et de nature à favoriser la biodiversité.

Energies

L'étude de faisabilité du développement des énergies renouvelables affiche la volonté de rechercher une orientation bioclimatique et présente les possibilités de production de chaleur collective de façon intéressante (avec les temps de retour sur investissement) pour répondre au besoins de chauffage. Mais elle mériterait d'être complétée afin de pallier l'absence de l'estimation des besoins énergétiques de la ZAC (électricité liée aux habitants), d'une synthèse comparant les différents modes de production d'énergie et d'une réflexion sur l'éclairage public.

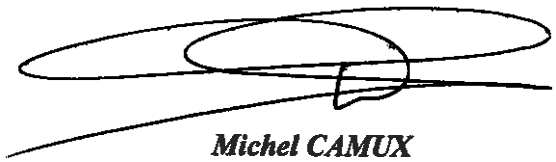
V - Méthode et résumé non technique :

Le résumé non technique décrit de façon claire le projet et ses problématiques environnementales mais il apparaît trop détaillé (34 pages). Son objectif étant de présenter une vision synthétique des enjeux du projet, l'autorité environnementale recommande de le simplifier.

VI - Conclusion :

L'autorité environnementale relève que le dossier présenté est de bonne qualité et témoigne de la volonté d'intégrer, de manière adaptée, l'environnement à la conception et la réalisation du projet.

La conception du projet et les mesures prises pour supprimer, réduire voire compenser les effets du projet sont appropriées au contexte et aux enjeux.



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)		0	
Milieux naturels dont les milieux d'intérêts communautaires (Natura 2000), les zones humides	L	++	Présence de sites Natura 2000
Connectivité biologique (trame verte et bleue)		0	
Eaux superficielles et souterraines : quantité et qualité	L	++	Présence de la nappe des calcaires de beauce L'ensemble des sites ne semblent pas être en assainissement collectif d'après la carte p132 alors que l'étude indique le contraire en p130
Captages d'eau potable (dont captages prioritaires)	L	0	
Energies (utilisation des énergies renouvelables) et changement climatique (émission de CO2)	L	+	Les choix retenus seront précisés en phase de réalisation
Sols (pollutions)		0	
Air (pollutions)	L	+	Impact correctement démontré lié au trafic routier
Risques naturels (inondations, mouvements de terrains, ...) et technologiques	L	+	Présence d'installations classées pour la protection de l'environnement à proximité des sites
Déchets (gestions à proximité, centres de traitements)	L	+	La collecte existante des déchets sera étendue à la ZAC La gestion in situ des déblais/remblais mériterait d'être étudiée en phase de travaux
Consommation des espaces naturels et agricoles, lien avec corridors biologiques	L	+	Les terres encore cultivées ne représentent qu'une part très marginale pour l'agriculteur concerné
Patrimoine architectural, historique		0	
Paysages	L	++	
Odeurs		0	
Emissions lumineuses		0	
Trafic routier	L	++	
Sécurité et salubrité publique		0	
Santé	L	+	Impact faible du projet
Bruit	L	+	L'impact lié au trafic routier sera modéré ; promotion des modes doux et limitation de la vitesse
Archéologie	L	+	La commune ayant un potentiel archéologique, le projet pourra être soumis à un diagnostic archéologique préalable aux travaux

*** Etendue du territoire impacté**
E : ensemble du territoire,
L : localement,
NC : pas d'informations

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