



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA RÉGION CENTRE

LE PREFET,

Orléans, le 9 DEC. 2011

AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE
Zone d'aménagement concerté (ZAC) du Bois d'Argent à Saint-Florent-sur-Cher (18)
Dossier de création

I - Contexte et présentation du projet :

Afin de maîtriser la pression urbaine et de redynamiser son développement, la commune de Saint-Florent-sur-Cher, située à une quinzaine de kilomètres au sud-ouest de Bourges, a décidé la création de la ZAC du bois d'Argent. Cette ZAC à vocation d'habitat, d'une surface de 40 hectares, permettra la construction de 470 logements et l'accueil de 1500 nouveaux habitants.

Son aménagement, qui comprend les voiries de dessertes et toutes les infrastructures nécessaires au fonctionnement de la zone, est conduit par la SEM Territoria pour le compte de la commune de Saint-Florent-sur-Cher. Le projet se donne pour objectifs de :

- Revitaliser le tissu socio-économique par l'apport d'une nouvelle demande en biens et en services ;
- Rajeunir le parc communal de logements, ponctuellement vétuste ;
- Consolider le rôle de pôle structurant de la commune.

L'avis de l'autorité environnementale porte à ce stade sur la qualité de l'étude d'impact et la prise en compte de l'environnement par le projet de ZAC, réceptionné le 13 octobre 2011 et réputé complet et définitif. Le présent avis est rendu sur la base d'une étude d'impact et d'une annexe traitant de la faune, de la flore et des habitats naturels. Il 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.

Le projet, d'une ampleur non négligeable, est situé sur des terrains agricoles en bordure de zone urbanisée. Il comporte en son sein une emprise réservée pour un projet de future déviation routière.

Les principaux enjeux concernent par conséquent :

- Le paysage : Bien que la zone d'étude ne soit pas particulièrement sensible, la surface du projet et son inscription en continuité de zones urbanisées réclament une réflexion particulière sur son intégration dans le paysage ;
- Les infrastructures et les déplacements : Par le nombre d'habitants supplémentaires qu'il prévoit d'accueillir, le projet est susceptible de générer des volumes de déplacements importants, notamment motorisés. Par ailleurs, le projet interagit avec l'emprise d'un projet potentiel de déviation routière ;
- La consommation d'espace : La ZAC artificialise des surfaces agricoles conséquentes, et devrait veiller à optimiser sa surface. Cet enjeu sera traité au sein du chapitre de l'avis consacré à la prise en compte de l'environnement par le projet ;
- La qualité énergétique : Compte tenu du volume de logements neufs créés en continuité de zones urbanisées, le projet devrait veiller à optimiser les consommations énergétiques du nouveau quartier. Cet enjeu sera également abordé dans le chapitre IV du présent avis, consacré à la prise en compte de l'environnement par le projet.

III - Qualité de l'étude d'impact :

III-1 : Description du projet

Le contenu du projet est rapidement décrit au sein des pages 36 et 37 de l'étude d'impact. Les différents types d'habitat prévus au sein de la ZAC sont recensés : 300 logements individuels pavillonnaires et, pour les bailleurs sociaux, 100 logements en opérations groupées et 70 logements semi-collectifs. Des aménagements complémentaires, intégrés au programme de l'opération, sont également listés : voiries, réseaux, pistes cyclables, noues paysagères pour collecter les eaux de ruissellement, espaces verts sur au moins 10 % de la surface de la ZAC.

Le contenu du projet est illustré par un schéma de principe en page 37 de l'étude d'impact. Ce dernier renseigne sur la répartition des parcelles et le plan de desserte des voiries. Il constitue cependant l'unique illustration du projet, en l'absence de tout autre élément visuel tel que croquis d'intention, bâtiments types ou éventuellement montages photographiques. Globalement, l'étude aurait mérité de détailler davantage certaines des grandes caractéristiques du programme (type et hauteur des constructions envisagées, notamment des opérations groupées et du semi-collectif, évaluation sommaire des volumes d'eau de ruissellement à traiter et d'eau potable à alimenter...). Sans entrer dans un niveau de détail déraisonnable au stade du dossier de création, ces informations auraient utilement facilité l'évaluation ultérieure des effets de la ZAC.

L'étude d'impact explicite en revanche les objectifs du projet et les raisons ayant conduit à le choisir : volonté d'encadrer l'urbanisation du secteur, environnement dénué de sensibilités fortes, localisation en continuité de l'urbanisation existante, facilitant les raccordements de réseaux et la desserte. Les déterminants ayant conduit à un dimensionnement de la ZAC à 40 hectares ne sont en revanche pas explicités. L'étude d'impact ne précise pas non plus si des alternatives de localisation, de dimensionnement ou d'agencement interne ont été envisagées ou étudiées. L'Autorité environnementale signale par ailleurs que l'objectif d'accueillir 1500 personnes pour 470 logements conduit à envisager une moyenne de 3 personnes par ménage, alors que les chiffres fournis par l'étude d'impact semblent indiquer que cette valeur est actuellement plus proche de 2 sur la commune.

L'étude d'impact ne précise pas par ailleurs l'échéancier souhaité de mise en œuvre du projet. Au vu de son ambitieux objectif, consistant à augmenter de 20 % la population communale et à stopper la baisse démographique enregistrée sur les dernières années, l'Autorité environnementale aurait jugé pertinent que la faisabilité d'une stratégie de phasage soit étudiée.

III-2 : Description de l'état initial

L'étude d'impact caractérise l'état initial du secteur sur l'ensemble des thématiques environnementales. Cependant, elle se cantonne le plus souvent à une zone d'étude de 60 hectares, soit légèrement plus que la surface du projet lui-même. Si cette zone d'étude apparaît convenable pour certaines thématiques, elle aurait mérité d'être adaptée ou élargie pour d'autres (notamment le paysage).

Paysage

L'analyse paysagère, illustrée de 4 photos non localisées sur un document cartographique, apparaît relativement sommaire pour un projet de 40 hectares. Elle se concentre prioritairement sur l'intérieur de la zone d'étude, et n'aborde que très partiellement la question des interfaces et des visibilité réciproques. Ainsi, à l'exception d'un cliché de la zone industrielle située au nord, l'étude d'impact s'intéresse peu au contexte environnant, si ce n'est pour signaler son caractère périurbain. Compte tenu de la localisation de la ZAC en prolongement immédiat de plusieurs quartiers d'habitation, une présentation plus détaillée de ces derniers aurait été particulièrement justifiée. De même, une analyse à plus grande échelle aurait pu renseigner sur l'insertion de la zone d'étude dans le paysage (positionnement par rapport aux massifs boisés, à la silhouette urbaine, etc.)

Infrastructures et déplacements

L'étude d'impact signale la présence d'une emprise réservée pour un éventuel projet de déviation à long terme de la RN 151. Du fait des impacts potentiels en cas de réalisation de cette infrastructure, l'étude aurait mérité de fournir quelques informations sur le contexte et les caractéristiques possibles de ce projet.

Des données récentes concernant le niveau de circulation sur la RN 151 sont fournies. Un ordre de grandeur des trafics actuellement observés sur les voiries de desserte situées à proximité de la zone d'étude, notamment à l'ouest, aurait utilement pu compléter l'analyse. Le projet de ZAC aura en effet vocation à s'y raccorder.

III-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

En préambule, l'Autorité environnementale remarque que l'étude d'impact analyse peu les conséquences indirectes d'une augmentation de 20 % de la population communale, en particulier sur les besoins en équipements publics complémentaires. L'étude mentionne bien un accroissement à venir de leurs fréquentations, mais ne se positionne pas sur leur capacité à prendre en charge cette augmentation.

L'Autorité environnementale relève également un usage erroné du terme de « mesures compensatoires », utilisé par l'étude d'impact dans un sens générique pour qualifier globalement l'ensemble des mesures d'accompagnement. Elle rappelle que la notion de « mesures compensatoires » fait l'objet d'une définition précise, ne s'appliquant qu'aux impacts n'ayant pu être évités, supprimés ou réduits.

Paysage

L'évaluation des impacts paysagers est rapidement effectuée en page 43 de l'étude. Elle se limite à signaler la transformation d'un milieu initial extrêmement ouvert à un milieu beaucoup plus fermé. Les nouvelles caractéristiques visuelles seront de type « urbaines pavillonnaires », en lieu et place de caractéristiques « périurbaines agricoles ».

En l'absence d'analyse fine, il s'avère difficile d'évaluer et de quantifier les impacts paysagers du projet de ZAC. En particulier, aucune évaluation n'est réalisée pour les populations riveraines ni pour étudier la continuité de la trame urbaine entre les quartiers existants et la ZAC. La question de la cohérence du projet de ZAC avec plusieurs autres projets de lotissements au nord de la zone d'étude n'est pas abordée non plus. Par ailleurs, le manque d'informations concernant la hauteur des constructions envisagées ne permet pas de juger de l'insertion du projet dans la silhouette du bâti communal. Compte tenu à la fois de sa surface et de son rôle à venir de transition entre espace urbain et espaces naturels et agricoles, les impacts paysagers du projet auraient mérité d'être mieux définis.

Les mesures de correction proposées (aménagements paysagers des noues et bassins de traitement des eaux, alignements d'arbres et espaces verts) constituent des mesures classiques d'accompagnement. Dans le cas présent, il apparaît difficile de juger de leur caractère adapté en l'absence de connaissance fine des impacts de la ZAC.

Infrastructures et déplacements

L'étude d'impact indique que le projet est susceptible de générer des augmentations de trafics de plusieurs dizaines à plusieurs centaines de véhicules sur les voiries avoisinantes. Cette évaluation ne paraît pas aberrante. L'étude d'impact aurait toutefois mérité de définir les voiries ayant vocation à subir les hausses de circulation les plus importantes et à se positionner sur leur capacité à les prendre en charge (certaines des voiries en questions semblant être des voiries de desserte de lotissements).

L'étude relève également l'incompatibilité du projet avec la présence de l'emplacement réservé pour le projet de déviation routière, et suggère de déplacer ce dernier plus à l'est. L'emplacement étant réservé au bénéfice d'un gestionnaire de voirie autre que le maître d'ouvrage, l'étude d'impact aurait mérité de signaler si des contacts avaient été menés avec lui et, dans l'affirmative, faire état de sa position.

La faisabilité technique du tracé représenté sur le schéma de principe de la ZAC en page 37 aurait en outre mérité d'être vérifiée. En particulier, le raccordement des voiries internes de la ZAC sur l'éventuelle déviation de la RN151 aurait nécessité d'être étayé par une position de principe du gestionnaire de ce projet. Globalement, l'échéance de réalisation de ce projet de déviation étant incertaine, l'étude aurait dû évaluer les impacts de la ZAC à la fois en présence et en absence de celle-ci (qui constituera au moins une phase transitoire). Elle aurait ainsi pu spécifier les mesures complémentaires d'accompagnement qui pourraient en découler.

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

IV-1 : Gestion des phases de travaux

Les phases de travaux feront l'objet des mesures usuelles visant à protéger l'environnement (limitation des risques de pollution, engins réglementaires, mesures de sécurité...). Sur le principe, ces mesures-types paraissent adaptées pour réduire les nuisances et les effets du chantier sur l'environnement. Elles ne traduisent toutefois pas explicitement une prise en compte spécifique de la proximité de riverains.

IV-2 : Consommation d'espace

Le projet générera l'artificialisation de 40 hectares de terres agricoles. Les méthodes de dimensionnement de cette surface et le choix du nombre de logements à 470 ne sont cependant pas explicités, ce qui ne permet pas à l'Autorité environnementale de se positionner complètement quant à la qualité de prise en compte de cet enjeu. L'Autorité environnementale

relève toutefois que la localisation de la ZAC en continuité de tissu urbain et la densité résultante au sein du projet sont cohérentes pour un espace périurbain, ce qui témoigne malgré tout d'une intégration partielle de l'optimisation de la consommation d'espace.

La zone d'étude s'inscrit par ailleurs à 95% sur des terres agricoles. Cet enjeu sous-jacent est cependant peu explicite dans le cadre du projet. Aucun renseignement n'est fourni quant au nombre, aux activités et aux surfaces concernées pour les exploitants agricoles. De même, les conséquences pour chacun d'eux ne sont pas précisées. Aborder ces aspects de manière détaillée aurait témoigné d'un bon niveau de prise en compte des conséquences de la consommation d'espace.

IV-3 : Energie

La construction d'un quartier résidentiel de 470 logements devrait être l'occasion de développer une réflexion approfondie sur les consommations énergétiques, la qualité des constructions et l'approvisionnement en énergie de la zone. Ces enjeux sont pourtant quasiment absents de l'étude d'impact (seuls ceux liés à l'éclairage public sont indirectement abordés, mais principalement sous l'angle des pollutions lumineuses). L'Autorité environnementale relève d'ailleurs l'absence d'étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergie renouvelable de la zone, en particulier sur l'opportunité de la création ou du raccordement à un réseau de chaleur ou de froid ayant recours aux énergies renouvelables et de récupération.

IV-4 : Anticipation des impacts de l'éventuelle déviation

L'étude d'impact prévoit de déplacer l'emplacement réservé pour le projet de déviation à long terme de la RN 151. Au vu du schéma de principe de la ZAC présenté en page 37, l'Autorité environnementale constate que le nouvel emplacement se situe à une vingtaine de mètres seulement des parcelles les plus à l'est de la ZAC. Quoique l'échéancier de réalisation de la déviation reste à préciser, le projet aurait pu tenter d'anticiper la présence potentielle de cette infrastructure. L'intégration de ce paramètre dès le stade de la conception aurait ainsi contribué à définir des choix d'aménagement capables de réduire la vulnérabilité future des habitants. En particulier, le dossier aurait mérité d'explorer les dispositions envisageables (immédiatement ou à terme) permettant de limiter les nuisances à venir d'une déviation : éloignement minimal des parcelles par rapport à l'emprise réservée, orientation des constructions, aménagement de dispositif pouvant servir d'écran anti-bruit le moment venu...

Sans dédouaner le maître d'ouvrage de la déviation de ses obligations en matière de limitation d'impacts, une telle réflexion aurait attesté d'une bonne anticipation et témoigné d'une prise en compte très satisfaisante de l'enjeu de réduction des nuisances potentielles (en particulier du bruit et de la qualité de l'air).

V - Résumé non technique et analyse des méthodes :

Le résumé non-technique effectue une synthèse correcte du contenu de l'étude d'impact. Toutefois, en l'absence de toute illustration ou cartographie, il est très difficile de se représenter le projet de manière aisée et d'appréhender l'environnement dans lequel il s'inscrit. Afin de rendre le résumé plus autonome, il aurait été pertinent d'y insérer au minimum la carte de synthèse des contraintes de la zone d'étude et le schéma de principe de l'aménagement de la ZAC (qui sont par ailleurs intégrés au corps de l'étude d'impact).

VI - Conclusion :

L'étude d'impact présentée apparaît de qualité très moyenne. Même si l'environnement naturel ne comporte pas de sensibilités particulières, le niveau d'évaluation proposé est souvent succinct. Certaines thématiques telles que le paysage ou les impacts de la ZAC sur le fonctionnement communal (génération de déplacements, sollicitation des équipements publics...) sont insuffisamment approfondies tandis que d'autres, comme la consommation d'énergie, sont totalement omises.

A nombre de logements fixé, le projet prend en compte de manière acceptable la limitation de la consommation d'espace. La méthode de dimensionnement global de la ZAC aurait néanmoins gagné à être explicitée. Il est par ailleurs regrettable que le projet ne cherche pas à identifier des mesures de conception permettant de limiter les nuisances subies par les futurs habitants en cas de réalisation du projet de déviation de la RN 151.

Les réflexions sur le projet gagneront à être affinées lors des procédures ultérieures, et en tout état de cause avant production du dossier de réalisation de la ZAC. En parallèle, le contenu de l'étude d'impact devra faire l'objet de compléments détaillés, en particulier si le recours à une demande de déclaration d'utilité public devait être envisagé.



Michel CAMUX

Annexe : Identification des enjeux environnementaux

Les enjeux environnementaux du territoire susceptibles d'être impactés par le projet et l'importance de ceux-ci 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 particulier les espèces remarquables dont les espèces protégées)	E	+	Faune et flore typiques des plaines cultivées. Pas d'espèces florales protégées mais plusieurs espèces d'oiseaux ont été repérées nichant dans des chênaies ou des haies.
Milieux naturels dont les milieux d'intérêts communautaires (Natura 2000), les zones humides	E	+	Le site du projet ne se situe pas à proximité immédiate de milieux naturels sensibles. Des emprises de sites Natura 2000 et de Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) sont néanmoins présentes sur la commune. Ces aspects sont convenablement analysés dans l'annexe.
Connectivité biologique (trame verte et bleue)	E	0	La zone ne joue pas de rôle de corridor biologique.
Eaux superficielles et souterraines : quantité et qualité Prélèvements en Zone de répartition des eaux (ZRE)	E	+	Les cours d'eau les plus proches de la zone d'étude sont situés à plus d'un kilomètre. Les nappes sont protégées par un sol de perméabilité très faible au droit du site. Le dossier aurait mérité de préciser comment il comptait infiltrer une partie des eaux de ruissellement et où il envisageait de rejeter le complément.
Captage d'eau potable (dont captages prioritaires)	E	0	Aucun captage protégé à proximité.
Energies (utilisation des énergies renouvelables) et changement climatique (émission de CO2)	E	++	La construction d'une zone d'habitat de 40 hectares constitue une opportunité de développer la qualité énergétique des constructions et de limiter la consommation énergétique de l'aménagement.
Sols (pollutions)	E	0	Le site ne fait pas l'objet d'une pollution connue.
Air (pollutions)	E	0	Le site ne pâtit pas d'une qualité de l'air dégradée, et le projet n'est pas de nature à générer d'impacts sur cet enjeu.
Risques naturels (inondations, mouvements de terrains ...) et technologiques	E	+	La zone d'étude n'est soumise qu'à des risques naturels faibles, non susceptibles d'impacter le projet. L'étude d'impact signale la présence de plusieurs installations classées sur la commune mais ne précise pas leur éloignement de la zone d'étude.
Déchets (gestions à proximité, centres de traitements)	E	0	Cette problématique ne comporte pas de sensibilité particulière dans le cadre du projet de ZAC.
Consommation des espaces naturels et agricoles, lien avec corridors biologiques	E	++	Le projet consomme 40 hectares de terres agricoles dans un contexte périurbain.
Patrimoine architectural, historique	E	0	Le site se situe en dehors du périmètre de protection des deux monuments historiques situés sur la commune.
Paysages	E	++	Sans être située sur une zone particulièrement sensible, la surface du projet et sa localisation à proximité de riveaux réclame une vigilance dans l'analyse. ^{AE}

* Etendue du territoire impacté

E : ensemble du territoire,
L : localement,
NC : non concerné,
ABS : absence d'informations

** Hiérarchisation des enjeux

+++ : très fort,
++ : fort,
+ : présent mais faible,
0 : pas concerné



	Enjeu* pour le territoire	Enjeu ** vis à vis du projet	Commentaire et/ou bilan
Odeurs	E	0	Le projet n'est pas de nature à générer d'impacts notables sur cet enjeu.
Emissions lumineuses	E	0	Le projet n'est pas de nature à générer d'impacts notables sur cet enjeu. Celui-ci fait néanmoins l'objet d'une réflexion, en lien avec l'aspect « consommation énergétique ».
Trafic routier	L	++	Le périmètre d'étude comporte une emprise réservée pour un projet à long terme de déviation d'une route nationale. Le projet de ZAC devra composer avec lui. Compte tenu du nombre d'habitants supplémentaires attendus, le projet est susceptible de générer un volume de déplacements non négligeable.
Sécurité et salubrité publique	E	0	Le projet n'est pas de nature à générer d'impacts notables sur cet enjeu.
Santé	E	0	Le projet n'est pas de nature à générer d'impacts notables sur cet enjeu
Bruit	E	+	En dehors de la phase travaux, les impacts permanents du projet sont non significatifs. Un enjeu peut néanmoins exister à terme, avec la présence potentielle d'une déviation de route nationale à proximité de la ZAC.
Autres à préciser (archéologie, servitudes radioélectriques, lignes, aires géographiques protégées...)	E	+	Une servitude archéologique existe autour du corps de ferme du « Grand Breuil ».

*** Etendue du territoire impacté**

E : ensemble du territoire,
L : localement,
NC : non concerné,
ABS : absence d'informations

**** Hiérarchisation des enjeux**

+++ : très fort,
++ : fort,
+ : présent mais faible,
0 : pas concerné