

LE PREFET,

ORLEANS, LE 3 JAN. 2012

AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE
Projet de Zone d'aménagement concerté (ZAC) « le Parc des Mézières »
à Villebarou (41)
Dossier préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP)

I - Contexte et présentation du projet :

Le dossier présenté concerne la déclaration d'utilité publique qui a pour objet l'acquisition des terrains nécessaires à la réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) « du Parc des Mézières » située au cœur de Villebarou, entre le bourg et le hameau de Francillon, et l'aménagement d'un nouveau cimetière au sud de la ZAC.

Le dossier décline un projet d'aménagement offrant environ 160 logements permettant une mixité sociale (réalisation de 25% de logements locatifs sociaux sur l'ensemble du programme), des équipements et des aménagements municipaux sur 9,5 ha.

L'avis de l'autorité environnementale porte, à ce stade, sur la qualité du dossier préalable à la DUP réceptionné le 15 novembre 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 ressource en eau ;*
- *du paysage et de la consommation d'espace*

III - Qualité de l'étude d'impact :

III-1 Description du projet

D'une superficie de 9.5 ha, la ZAC prévue concerne deux secteurs, situés de part et d'autre de la RD 924. Cette dernière est exclue du périmètre d'étude. Le projet porte également en dehors du projet de ZAC, sur une parcelle au sud de la rue des Moulins, destinée à accueillir un nouveau cimetière.

Le site est actuellement occupé majoritairement par des parcelles agricoles cultivées (environ 84%), ainsi que des parcelles jardinées, des équipements sportifs (dont un club-house), une activité d'atelier de réparations automobiles et une habitation.

Le projet de ZAC vise la création de 160 logements ainsi que l'aménagement de 600 m² de surfaces commerciales, l'implantation d'un pôle de santé d'environ 400 m², d'une médiathèque, la restructuration du club-house existant, le tout articulé autour des principes d'aménagement suivants :

- diversification de l'habitat (maisons individuelles, individuels-groupés, logements collectifs) ;
- organisation à partir des espaces publics existants ou à créer ;
- proximité immédiate du centre bourg ;
- amélioration des déplacements et meilleure intégration urbaine de la route départementale ;
- sobriété énergétique du bâti.

Il prévoit également la réalisation d'un nouveau cimetière qui permettra de répondre aux besoins auxquels le cimetière actuel ne pourra plus répondre à très court terme (4 à 5 ans).

Le dossier précise qu'une mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) nécessaire à la réalisation du projet est jointe au dossier de DUP. La cohérence avec le Plan local de l'habitat et le Schéma de Cohérence Territoriale du Blésois est démontrée.

Le dossier est de qualité, clairement présenté, accompagné de nombreuses cartes et photographies et aisément compréhensible.

III-2 Description de l'état initial, 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

Le dossier d'étude d'impact recense exhaustivement les enjeux environnementaux de l'ensemble du site.

Les incidences de la phase chantier sont décrites et les mesures proposées pour en réduire les impacts sont adaptées et proportionnées aux travaux nécessaires à la réalisation de la ZAC.

Biodiversité

L'état initial du site se base sur les données d'inventaires et de protections réglementaires, sur une approche des différents types de milieux, ainsi que sur une expertise de terrain réalisée à une période propice (mi-mars 2011).

Il signale que le projet se situe dans le site Natura 2000 FR 2410010 « Petite Beauce » au titre de la directive « Oiseaux ».

Aucune espèce remarquable ou sensible n'a été relevée sur un sol majoritairement occupé par des grandes cultures, quelques friches, vergers et un espace vert.

L'analyse des incidences sur cet enjeu apparaît en adéquation avec la nature du projet et l'intérêt du site. Etant donné la faible sensibilité écologique du site, le dossier démontre que les impacts seront limités et les mesures proposées sont proportionnées (mise en place d'espaces libres semi-naturels, gestion adaptée avec fauche tardive des espaces enherbés, plantation d'arbres fruitiers et installation de prairies fleuries).

L'étude conclut correctement à une absence d'impact significatif direct ou indirect sur l'état de conservation du site Natura 2000 « Petite Beauce ».

Ressource en eau

L'état initial présente de manière appropriée le contexte réglementaire s'appliquant au site. Les informations contenues dans l'étude sont pertinentes et appropriées. Le dossier décrit le projet technique qui privilégie de façon adaptée l'infiltration des eaux pluviales sur le site après tamponnage (système de limitation) des débits.

A ce stade d'élaboration du projet, les impacts sont globalement bien identifiés et les mesures générales de principe sont correctement envisagées. Le dossier précise qu'une analyse plus détaillée permettant l'appréciation d'une prise en compte concrète de ces impacts devra être fournie dans le futur dossier « loi sur l'eau ».

Le dossier identifie à juste titre les risques de désordres hydrauliques générés par l'augmentation de l'imperméabilisation des surfaces à urbaniser. Le rejet des eaux pluviales du site est également correctement abordé du fait de l'inexistence à proximité de réseaux d'écoulement collectifs. Des mesures pérennes techniques ou de gestion sont prévues. Elles visent à limiter les incidences qualitatives et quantitatives par la création d'un grand réseau de noues végétalisées destinées à faciliter l'infiltration des eaux, la mise en place d'un dispositif de récupération d'eau pluviale à des fins d'arrosage, le revêtement des chemins piétonniers perméable. A ce stade, elles sont adaptées mais elles mériteront d'être plus amplement développées dans le dossier « loi sur l'eau » notamment en y incluant des moyens de rétention d'une pollution accidentelle éventuelle.

Paysage et Consommation d'espace

L'analyse paysagère présente, de façon pertinente, les éléments paysagers qui jouxtent le projet et démontre clairement le besoin de créer du lien entre le centre de la commune, le hameau Francillon et les champs qui jouxtent au Nord le projet. L'enjeu de re-qualification de la route départementale 924, porte d'entrée Nord de la commune et de l'agglomération blésoise, est également bien identifié.

Si le paysage va être modifié (passage de terrains agricoles à la construction de logements, locaux commerciaux et équipements collectifs), le dossier démontre clairement que le projet, situé en continuité du centre bourg, s'inscrit dans la trame du bâti existant. Les perspectives d'implantation fournies dans le document « Plan général des travaux... » permettent de bien appréhender la volumétrie des différents bâtiments, en adéquation avec l'existant.

Le tracé et le traitement qualitatif des voiries, incluant des cheminements piétons et cyclables cohérents, contribuent également à l'insertion du nouveau quartier dans son environnement.

Si les modalités précises concernant les prescriptions architecturales et le traitement paysager seront définis lors de la réalisation de la ZAC, il conviendra de garantir l'ambition affichée pour :

- minimiser les nuisances sonores liées à l'implantation de construction de part et d'autre de la RD 924,
- éviter le « tout voiture »,
- garantir une sobriété énergétique en adéquation avec les potentialités locales présentées pages 69 et 70.

Le dossier aurait pu apporter des précisions sur l'impact du projet sur les activités agricoles en présence en précisant :

- la réduction des surfaces de chaque exploitation concernée,
- les répercussions économiques qui en découleront.

Même si le volet consommation de l'espace n'est pas spécifiquement développé dans le dossier, la densité de logements prévue met en évidence des possibilités de densification, plus adaptée à l'économie d'espace, qui pourraient être recherchées dans un tel projet.

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

L'aménagement envisagé est cohérent. Il concerne une grosse « dent creuse » du centre bourg et permet une mixité fonctionnelle (logements, activités commerciales et équipements collectifs) en prolongeant la morphologie du bâti actuel

En matière de déplacements, les mesures proposées face à une augmentation modérée du trafic (272 véhicules par jour estimés pour les logements et les activités commerciales) sont pertinentes : accès par carrefours peu nombreux et aménagés, création d'un réseau de cheminements piétons/cyclistes, aménagement de stationnements de regroupement d'usagers du covoiturage....

Il convient également de souligner la volonté de promouvoir des formes urbaines économes en énergie (orientation Nord/Sud des bâtiments, utilisation des énergies renouvelables, emploi de matériaux peu émissifs). La recherche d'une gestion économe de l'éclairage public et de limitation des émissions lumineuses aurait toutefois pu être évoquée.

L'analyse des impacts du projet de cimetière aurait mérité d'être plus poussée.

V - Méthode et résumé non technique :

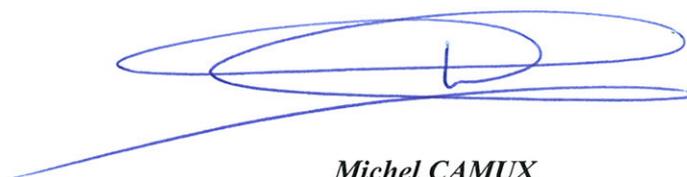
Le résumé non technique est de bonne qualité et permet d'identifier les enjeux majeurs du site et d'appréhender clairement le projet.

VI - Conclusion :

L'étude d'impact est de bonne qualité et identifie correctement les problématiques environnementales.

Les choix d'aménagement retenus sont cohérents et prennent en compte l'environnement de manière satisfaisante. Toutefois le dossier aurait mérité d'être plus ambitieux sur la volonté de densification urbaine pour optimiser l'emprise sur les espaces agricoles.

Comme il est indiqué dans le dossier, des précisions complémentaires devront être introduites dans les dossiers ultérieurs notamment celui relatif à la loi sur l'eau.



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	0	Pas de présence d'espèce rare ou protégée
Milieux naturels dont les milieux d'intérêts communautaires (Natura 2000), les zones humides	L	++	En limite de la zone Spéciale de Conservation « Petite Beauce »
Connectivité biologique (trame verte et bleue)	L	0	Zone en dent creuse entre le bourg et un hameau.
Eaux superficielles et souterraines : quantité et qualité	L	++	Zone vulnérable aux nitrates
Captages d'eau potable (dont captages prioritaires)	L	0	Aucun captage présent sur site ou à proximité
Energies (utilisation des énergies renouvelables) et changement climatique (émission de CO2)	L	+	Augmentation de la consommation d'énergie – Proposition de mesures adaptées pour réduire les consommations et les émissions de polluants
Sols (pollutions)	L	0	Eventuelle pollution à vérifier (suite à la démolition d'un garage)
Air (pollutions)	L	+	Lié au trafic routier
Risques naturels (inondations, mouvements de terrains, ...) et technologiques	L	+	Risque retrait/gonflement des argiles en aléa moyen.
Déchets (gestions à proximité, centres de traitements)	L	+	Collecte sélective étendue au site possible. Déchets de chantier gérés dans le cadre de protocoles de chantier adaptés.
Consommation des espaces naturels et agricoles, lien avec corridors biologiques	L	++	Suppression de 8 ha de terres agricoles
Patrimoine architectural, historique	L	+	Pas de monument historique mais 4 éléments de patrimoine local remarquables bien pris en compte. A priori pas de site archéologique recensé sur le secteur.
Paysages	L	++	Développé dans l'avis
Emissions lumineuses	L	+	Augmentation limitée d'émissions lumineuses
Trafic routier	L	+	Amélioration des déplacements par transport en commun
Sécurité et salubrité publique	L	+	Eléments correctement abordés
Santé	L	+	Lié au trafic routier
Bruit	L	+	Lié au trafic routier. Mise en place de réduction de vitesse et de circulations douces. Implantation des constructions particulièrement étudiée.

* 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,