Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA RÉGION CENTRE

LE PRÉFET,

Orléans, le 13 MARS 2012

AVIS DE L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE

ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ (ZAC) DE LA COUTURE À SAINT-DYÉ-SUR-LOIRE (41) DOSSIER DE CRÉATION

1. Contexte et présentation du projet

Le projet de zone d'aménagement concerté (ZAC) de la Couture à vocation d'habitat se situe sur le territoire de la commune de Saint-Dyé-sur-Loire dans le département du Loir-et-Cher, dans un secteur compris entre le bourg et un lotissement récent, entourée en partie par des constructions.
Le périmètre de la ZAC d'une superficie d'environ 9 ha comprend de multiples parcelles occupées à l'ouest par de l'agriculture, au centre et à l'est par des jardins et des vergers ponctués de petites constructions de type serres, abris à bois ...

Le projet prévoit la réalisation d'environ 80 logements dont une douzaine de logements locatifs sociaux, des espaces publics et des voiries de dessertes.

Le présent avis est rendu sur la base du dossier de création réceptionné le 16 janvier 2012, réputé complet de définitif, comprenant notamment un rapport de présentation et une étude d'impact datée de décembre 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.

181, rue de Bourgogne 45042 ORLEANS CEDEX - standard : 0821 80 30 45 - Télécopie : 02.38.81.46.02
Site internet : www.loiret.pref.gouv.fr

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 :

- de l'eau,
- de la consommation d'espaces naturels et agricoles,
- des paysages et du patrimoine architectural et historique.

3. Qualité de l'étude d'impact

3.1. Description et justification du projet

La compatibilité de la ZAC avec le plan local d'urbanisme (PLU) est correctement établie. Le projet se situe en zone à urbaniser 1AU et a pour objectif de répondre aux besoins en logements de la commune au regard de la croissance démographique importante observée. Il est précisé qu'il n'existe plus de « dents creuses » dans le tissu bâti existant au sein du bourg pour répondre aux besoins de constructions neuves et que l'offre foncière est donc constituée aujourd'hui par les zones AU. Afin de mieux établir cet argument de manque de disponibilité foncière, des éléments chiffrés détaillés, et illustrés auraient du être fournis dans l'étude.

L'étude expose que le choix du projet repose notamment sur les justifications suivantes :

- des formes d'urbanisation correspondant aux caractéristiques du paysage urbain communal afin de privilégier une économie du foncier,
- une bonne intégration de la zone dans le paysage,
- une densification de l'habitat autour des espaces publics,
- une trame de circulation en modes doux confortée,
- une nécessité de répondre aux contraintes fortes de gestion des eaux pluviales existantes sur le site.

Les éléments apportés au dossier ne permettent toutefois pas de démontrer de manière claire que le projet intègre l'ensemble de ces critères.
En particulier, concernant l'économie du foncier, aucun élément chiffré n'est fourni dans le dossier pour préciser la taille des parcelles et la part des espaces publics. Il n'est donc pas possible de déterminer la densité du bâti visée. Il est seulement mentionné dans l'étude d'impact que le projet prévoit environ 80 logements pour 9 ha (le rapport de présentation évoquant lui une centaine de logements). Il ne peut pas non plus être vérifié que l'objectif affiché de continuité avec la forme urbaine du bourg est atteint : seuls la localisation des zones dédiées à l'habitat, aux espaces publics et aux voiries est indiquée sur le schéma définissant le parti d'aménagement.

De même pour le développement de la trame de circulation en modes doux, les réseaux existants ou projetés ne figurent pas sur le schéma du « parti d'aménagement », qui fait seulement apparaître la hiérarchisation des voies de desserte.

Il n'est pas présenté - ou justifié l'absence - de choix de variante pour le projet en terme de localisation ou en terme de choix d'aménagement.

3.2. 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 les effets négatifs importants et si possible, y remédier : :

L'étude d'impact caractérise, de manière plus ou moins développée, l'état initial du secteur sur l'ensemble des thématiques environnementales.

- ***L'eau :***

État initial :
La description de l'état initial du site et notamment du contexte physique, géologique, hydrologique et hydrogéologique est correcte et les contraintes sont bien identifiées. Des cartes adaptées en font l'illustration. Les informations contenues dans l'étude sont pertinentes, suffisantes à ce stade et appropriées au site.

Effets et mesures :
Le projet présente une ambition environnementale de traitement des espaces et réseaux techniques en s'appuyant en particulier sur le principe de privilégier une collecte en surface des eaux pluviales et leur infiltration sur le site. Des études complémentaires de précision sont prévues par la suite.
Les débits supplémentaires de rejets d'eaux usées et d'eaux pluviales engendrés par le projet sont bien pris en compte par l'étude.
Les eaux de ruissellement des voiries, chaussées et toitures contiennent un certain nombre de produits polluants (matières en suspension, plomb, hydrocarbures par exemple) et l'étude a bien identifié cette incidence qualitative et quantitative.

Incidences sur les eaux souterraines :

Le risque d'atteinte aux eaux souterraines est important sur le site du fait de la présence des calcaires de Beauce, sensibles aux pollutions par infiltration, bien que le sol soit hétérogène et présente, d'après les premières études, des secteurs argileux moins perméables. Le parti pris étant de favoriser l'infiltration des eaux pluviales, l'étude envisage clairement la nécessité d'investigations géotechniques ultérieures plus fines.

Incidences sur les eaux superficielles :

Des risques de désordres hydrauliques générés par l'augmentation de l'imperméabilisation des surfaces à urbaniser sont identifiés. Actuellement, les eaux de ruissellement sont absorbées par le sol agricole ou s'écoulent vers les fossés de route.
Le rejet des eaux pluviales du site est un problème soulevé dans l'étude dans la mesure où il n'existe pas à proximité de réseaux d'écoulement collectifs suffisamment dimensionnés.
Le dossier identifie correctement les incidences temporaires et permanentes du projet sur les milieux aquatiques.

Mesures envisagées :

Des mesures pertinentes nécessaires à la prévention des impacts identifiés dans l'étude seront mises en place. Leurs définitions restent à préciser dans les dossiers ultérieurs.

A ce stade, il est prévu un certain nombre de mesures pérennes ou pendant le chantier visant à limiter les incidences qualitatives et quantitatives :

- les eaux usées de la ZAC seront collectées et raccordées au réseau collectif qui aboutit à la station d'épuration communale ayant une capacité d'accueil compatible avec le projet ;
- des hypothèses de gestion des eaux pluviales sont avancées à ce stade et des études complémentaires de faisabilité sont prévues par la suite ;
- des noues paysagères de collecte avec des zones d'infiltration sont envisagées ;
- des bassins de rétention seront construits pour tamponner le rejet au réseau pluvial collectif existant ou à modifier, pour les débits d'eaux pluviales recueillis et non infiltrés;
- des mesures temporaires sont prévues en phase de chantier, notamment la construction d'ouvrages de stockage et un plan de prévention des pollutions en lien avec les entreprises de travaux.

L'autorité environnementale relève que les études complémentaires annoncées, sur la perméabilité des sols par exemple, et l'ingénierie de la gestion des eaux pluviales devront permettre de nourrir le dossier loi sur l'eau qui devra être déposé par la suite. Bien que les enjeux et les incidences du projet sur les milieux aquatiques soient correctement identifiés, il n'est donc pas possible à ce stade du dossier de se prononcer sur le caractère approprié des mesures envisagées.

- ***La consommation d'espaces naturels et agricoles***

Etat initial :
Il n'est pas apporté d'informations sur la qualité agronomique des sols pour les parcelles actuellement cultivées. Il est néanmoins précisé que celles-ci sont couvertes par l'appellation viticole « Appellation d'origine contrôlée » (AOC) qui n'est actuellement pas utilisée.

Effets et mesures :
Le phasage prévu pour la réalisation du projet semble être justifié uniquement par une question de maîtrise foncière mais pas au regard des questions environnementales et en particulier de l'enjeu de limitation de la consommation d'espaces naturels et agricoles.
De plus, ce choix présente une incohérence avec l'objectif affiché « d'assurer une couture urbaine dans le prolongement et en cohérence avec l'existant » : la phase 1 concerne les parcelles situées à l'ouest, les plus éloignées de la jonction entre le bourg et le lotissement récent.

- ***Les paysages et le patrimoine architectural et historique***

État initial :
Le dossier d'étude d'impact évoque l'inscription du Val de Loire au patrimoine mondial de l'humanité par l'UNESCO sans préciser ses contours ni les motifs de son inscription au titre des « paysages culturels vivants ». Il établit par ailleurs une confusion entre cette inscription et la protection réglementaire des monuments historiques (p73).

Le dossier devrait donc préciser que le site concerné se situe en bordure immédiate du périmètre UNESCO (délimité par la rue de la Couture et la route de Chambord), et mentionner les enjeux paysagers associés à l'inscription du val de Loire au patrimoine mondial. Ces enjeux incluent notamment la préservation de l'écrin paysager des secteurs bâtis patrimoniaux, en particulier dans ce secteur à l'interface du Val de Loire et du Domaine de Chambord.[1]

Le volet paysager de l'état initial de l'environnement (p59) s'avère succinct et lacunaire : il énumère les différentes entités paysagères rencontrées à l'échelle du Val de Loire et de la commune, sans procéder à une analyse paysagère satisfaisante du périmètre du projet, décrit par ailleurs (p117) comme « un espace de transition en partie à l'abandon ». Cette qualification apparaît peu justifiée : l'intérêt que présente -même à l'état relictuel- ce paysage composite de jardins et de vergers, caractéristique des lisières urbaines de nombreux villages du Val de Loire, offrant un espace de transition entre secteurs urbains et agricoles, aurait pu être relevé. Seules les photos et leur légende -complétées par des informations éparses dans le reste du document- permettent d'appréhender cette identité paysagère spécifique.

Ces lacunes de l'analyse paysagère induisent des imprécisions dans l'énoncé des principes d'intégration paysagère du projet. Le traitement de sa lisière sud-ouest, pour laquelle le dossier évoque à la fois l'ouverture visuelle du site sur son environnement agricole, et l'objectif de « redéfinir de manière plus claire et cohérente la lisière de la commune » (p117), se traduit uniquement dans le projet par l'implantation d'une haie de séparation avec l'espace agricole.

Il convient par ailleurs de signaler qu'à la page 100 de l'étude d'impact, la référence au lotissement des Grèves (au sud du site) comme forme urbaine économe en foncier, -au même titre que le centre-bourg- n'est pas démontrée au regard de sa forme « standardisée » (parcellaire, implantations, voirie), sans intégration paysagère particulière observée.

Concernant le patrimoine historique et architectural, l'état initial met en avant le caractère rural caractéristique du patrimoine de la commune ainsi que la présence de monuments historiques et classés. Une cartographie permettant de les localiser clairement et de visualiser que le site est en dehors du périmètre de protection de ces différents monuments et hors de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural et Urbain et Paysager (ZPPAUP) aurait été utile.

Effets et mesures :
Aucune réflexion spécifique n'est conduite dans l'étude pour analyser les impacts du projet au regard de l'inscription Unesco. Le parti d'aménagement présenté apparaît cohérent, dans ses intentions, avec les orientations retenues par le plan de gestion pour le Val de Loire en matière d'extension urbaine (orientation 3.4 - objectif 1 - action2 : *Assurer la continuité ou la transition des formes urbaines entre centres anciens et nouveaux quartiers*). Toutefois, un schéma d'aménagement et des dispositions réglementaires suffisamment précises et contraignantes -notamment pour l'implantation des constructions- devront être élaborés, dans le cadre du dossier de réalisation, pour garantir la mise en œuvre effective des formes urbaines annoncées, qui ne correspondent pas aux modèles les plus couramment proposés.

[1] *Il convient de préciser à ce titre l'existence d'une étude consacrée aux enjeux paysagers des abords du Domaine de Chambord, réalisée en 1996 par le paysagiste Alain Mazas pour la DIREN Centre.*

L'évaluation de l'impact paysager du projet est succincte. L'étude d'impact signale à juste titre que le projet va transformer le paysage ouvert agricole au profit d'un paysage plus urbanisé, mais ce constat est contredit par l'affirmation suivante, non argumentée, selon laquelle « *le futur quartier sera en continuité (...) de l'environnement naturel existant et conservera l'organisation générale des lieux* » (p117). En outre les « mesures à prendre » n'évoquent que le choix des essences des plantations.

Le traitement de la limite sud-ouest du site par une simple haie séparant l'espace urbanisé de l'espace agricole apparaît brutale et ne permettra pas d'atténuer la perception d'une colonisation de l'espace agricole par une excroissance urbaine. Un aménagement de cet espace de transition de façon plus progressive, en s'inspirant des lisières urbaines traditionnelles composées de jardins et de vergers, et en ménageant des perméabilités visuelles entre ces espaces, aurait pu être envisagé.

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

- Le développement urbain :

L'analyse ne comporte pas d'argumentation étayée pour justifier que l'urbanisation de cette zone est prioritaire par rapport aux autres zones classées AU dans le PLU communal et situées plus au cœur de l'urbanisation existante.
Le phasage du projet en trois étapes a pour objectif d'adapter la consommation du foncier aux besoins avérés. Cependant l'aménagement en première phase de la partie ouest du site s'accorde mal avec le principe de greffe urbaine mis en avant par le dossier et ne préserve pas la possibilité d'une modification ultérieure du projet dans le sens d'une moindre consommation d'espace.

- Les économies d'énergie et le développement des énergies renouvelables :

Le dossier indique à ce stade que des études seront menées en phase de réalisation pour favoriser les économies d'énergie, en indiquant quelques pistes d'action telles que l'orientation des constructions, l'installation de double vitrage argon ou triple vitrage, le respect de la réglementation thermique 2012 (RT 2012), le recours à des matériaux respectueux de l'environnement et une optimisation de l'éclairage public. Il est en outre précisé que l'utilisation d'énergies renouvelables en particulier la géothermie et le chauffage bois seront incitées sans préciser par quelles dispositions.
Certaines de ces pistes de réflexion correspondent à des obligations réglementaires et ne relèvent donc pas d'une réelle ambition en matière d'économies d'énergie et de développement des énergies renouvelables. Aucune donnée chiffrée n'est fournie. Le dossier pourra être utilement complété par une estimation des besoins énergétiques induits par le projet et une analyse précise des modes de production, dont celles d'origine renouvelable, qui seront utilisés pour y répondre.

5. Résumé non technique

Le résumé non technique est clair et complet. La présentation thématique sous forme de tableaux des principaux constats de l'état initial, des impacts du projet et des mesures prévues en permet une bonne compréhension. Néanmoins, les remarques formulées dans l'avis se répercutent de la même façon sur le contenu de ce résumé.

6. Conclusion

L'étude d'impact évoque l'ensemble des thématiques environnementales mais aborde de manière trop succincte les enjeux paysagers dans l'état initial.
Le dossier présente des lacunes en terme d'analyse des effets du projet et de mesures de réduction proposées au regard :

- de l'enjeu de la limitation de la consommation d'espaces agricoles. Une densification significative du parcellaire serait plus en phase avec le cadre législatif récent en la matière.
- de la qualité des paysages et de l'inscription du Val de Loire au patrimoine mondial de l'Unesco. La mise au point de prescriptions précises sur les implantations des bâtiments, la transition espace bâti/espace agricole, les haies en limite de parcelles … permettrait, à partir de l'analyse de l'existant, de retrouver les séquences des bourgs ruraux Val de Loire.

De la même manière, compte tenu des contraintes identifiées dans l'étude pour ce site, des précisions indispensables seront à apporter par la suite, en particulier lors du dossier loi sur l'eau, pour justifier du moindre impact du projet sur les milieux aquatiques.

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	+	Espèces faune et flore banales recensées sur le périmètre de la ZAC.
Milieux naturels dont les milieux d'intérêts communautaires (N2000), les zones humides	L	+	Périmètre ZAC hors sites Natura 2000 Loire et Forêt de Chambord. Pas d'impact du projet sur ces sites compte tenu éloignement et obstacles. Milieu naturel présentant peu d'intérêt car déjà fortement modifié par l'homme
Connectivité biologique (trame verte et bleue)	NC		
Eaux superficielles et souterraines : quantité et qualité Prélèvements en Z.R.E.	E	++	Problématique de gestion des eaux pluviales forte en raison de la nature des sols. Risque de remontée de nappe moyen sur la partie nord-est de la zone.
Captages d'eau potable (dont captages prioritaires)	L	+	Captages situés hors de la ZAC. Capacité estimée suffisante pour satisfaire les nouveaux besoins engendrés par le projet.
Energies (utilisation des énergies renouvelables) et changement climatique (émission de CO2)	L	+	Souhait affiché mais non explicité d'inciter à l'utilisation d'énergies renouvelables en particulier la géothermie et le bois et de favoriser les constructions énergétiquement performantes
Sols (pollutions)	L	+	Site occupé en partie cultivé et en jardin et verger. Risque de pollution par infiltration des eaux de ruissellement.
Air (pollutions)	E	+	Sources de pollution essentiellement d'origine trafic routier. Qualité de l'air globalement « bonne ».
Risques naturels (inondations, mouvements de terrains, ...) et technologiques	L	+	Risque inondation ne concerne pas le périmètre de la ZAC. Pas de risque « cavités ». Risque argile faible mais étude géotechnique avant construction recommandée. Risque sismique négligeable et présence de 2 installations classées sur la commune n'impactant pas la ZAC
Déchets (gestions à proximité, centres de traitements)	E	+	Tri sélectif existant par collecte et apports volontaires. Accès possible à plusieurs déchetteries situées hors commune.
Consommation des espaces naturels et agricoles, lien avec corridors biologiques	L	++	Périmètre de 9 ha, classé en zone 1AU au PLU, constitué de parcelles cultivées (AOC Cheverny non utilisée) et de parcelles en jardins et vergers. Cette zone est située entre le bourg et un lotissement récent, et encerclée pour partie de constructions.
Patrimoine architectural, historique	L	++	Caractère patrimonial fort avec villages et châteaux. Commune présentant un habitat rural caractéristique et du patrimoine historique classé et inscrit. ZAC située en dehors de la ZPPAUP mais en limite de ce périmètre.
Paysages	E	++	Zone incluse dans la zone tampon du périmètre Val de Loire Patrimoine mondial de l'Unesco. Paysage riche avec différentes entités entre les bords de la Loire et la Forêt de Chambord.
Odeurs	ABS		
Emissions lumineuses	E	+	Émissions dues à l'éclairage public sur lequel une réflexion 0aprticulière est portée également dans un souci d'économie d'énergie
Trafic routier	E	+	Trafic important sur la RD 951 et également sur la RD 112a, mais ZAC non concernée directement. Trafic dans la zone du projet estimé à 10% du trafic moyen journalier sur la commune
Sécurité et salubrité publique	NC		

	Enjeu* pour le territoire	Enjeu ** vis à vis du projet	Commentaire et/ou bilan
Santé	E	+	Impact santé lié à l'augmentation des sources pollution liées au trafic et au chauffage et au bruit engendré également par le trafic
Bruit	L	+	Bruit du au trafic routier
Autres à préciser (archéologie, servitudes radioélectriques, lignes, aires géographiques protégées, ...)	L	+	Présence de sites archéologiques sur la commune.

* 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