

LE PREFET,

ORLEANS, LE 20 AVR. 2012

AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE
Projet de Zone d'aménagement concerté (ZAC) multi-sites
« Eco cœur » à Villemeux-sur-Eure (28)
Dossier de Création

I - Contexte et présentation du projet :

Villemeux-sur-Eure, commune de 1603 habitants située à environ 10 km de Dreux, souhaite créer une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) à vocation principale d'habitat (environ 260 logements à l'horizon 2030) sur une surface de 21 hectares. Le périmètre de la ZAC Eco-cœur compte deux sites distincts :

- des terrains situés au sud de la RD 929 destinée à la restructuration du bourg et,
- le secteur du lieu-dit le Bois des Gâts plus à l'Est situé sur des terres agricoles.

Les aménagements projetés prévoient un habitat individuel groupé situé à proximité du pôle d'équipement central de la commune qui sera lui-même réaménagé, ainsi que le long de l'emprise de l'ancienne voie de chemin de fer désaffectée et des maisons individuelles de type pavillonnaire sur la partie Est du secteur d'étude.

Une requalification de la RD 929 est également prévue ainsi que l'aménagement de nouvelles voies transversales. Enfin 3000 m² d'équipements et 500 m² de commerces sont intégrés au programme prévisionnel.

L'avis de l'autorité environnementale porte, à ce stade, sur la qualité de l'étude d'impact du dossier de création de la ZAC réceptionnée le 8 mars 2012 réputée complète et définitive et la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet.

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 des eaux pluviales et usées ;*
- *des paysages ;*
- *de la consommation de l'espace agricole ;*
- *des autres thématiques environnementales dont la sensibilité n'est pas déterminée dans l'étude d'impact.*

III - Qualité de l'étude d'impact :

III-1 Description du projet

Si les objectifs du projet font l'objet d'un exposé précis, la description du projet est sommaire : outre le nombre de logements (environ 260 dont une cinquantaine sur parc privé en fond de parcelle), le dossier comporte peu de détails permettant d'appréhender les différentes composantes du projet (description et situation des différents types d'habitat, plan de phasage permettant d'identifier le secteur concerné par les différentes tranches de travaux, représentation schématique et cartographique, taille des zones concernées par les différents types de construction...) et leurs calendriers approximatifs de mise en œuvre. Ces éléments sont nécessaires à l'évaluation ultérieure des effets de la ZAC.

En outre, le dossier présente sommairement page 87 des scénarios préalables d'aménagement qui ne permettent pas d'apprécier les choix environnementaux ayant guidé à l'évolution du projet.

III-2 Description de l'état initial de l'environnement, 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

Biodiversité

L'état initial du site qui aurait mérité de faire mention de données sur la faune et sur la flore présentes au sein de l'emprise, se base sur les données d'inventaires et de protections réglementaires : proximité notamment du site Natura 2000 « Vallée de l'Eure de Maintenon à Anet et vallons affluents ». L'autorité environnementale relève que l'étude mentionne, à tort, qu'une ZNIEFF de type II (Vallée de l'Eure de Maintenon à Cherisy) est impactée par le projet. Il s'agit d'une ZNIEFF de première génération qui a été supprimée dans le cadre de l'actualisation récente de l'inventaire.

L'analyse de l'occupation du sol montre de manière adaptée que le site d'implantation est majoritairement prévu sur des terres agricoles cultivées, des zones anthropisées à l'intérieur du bourg, auxquelles s'ajoutent des haies et des bosquets qui viennent apporter une diversité relative. Le projet prévoit de manière adaptée, de conserver au maximum les bosquets et les haies et de les intégrer à la création de corridors végétaux gérés.

Eu égard à la proximité avec le site Natura 2000 « Vallée de l'Eure de Maintenon à Anet et vallons affluents », une notice environnementale de qualité a été produite et l'évaluation des incidences ne relève pas, à juste titre, d'effets significatifs du projet sur les espèces et habitats ayant motivé la création de cette zone. En conséquence, le dossier conclut de manière justifiée à l'absence d'effet du projet sur la biodiversité

Gestion des eaux

La description de l'état initial du site et de son environnement est relativement complète.

La présentation du contexte géologique, hydrographique et hydrogéologique est correcte et les contraintes sont relativement bien identifiées. Toutefois la présence des vallées « de l'Enfer et

Vaseuse » n'est pas évoquée dans l'étude alors qu'elles traversent l'emprise du projet et seront probablement impactées par les aménagements.

L'étude identifie les actions à mener pour limiter l'impact quantitatif et qualitatif des eaux pluviales notamment sur la nappe souterraine de la craie altérée du Neubourg très dégradée par les nitrates et pesticides ainsi que le cours d'eau « l'Eure ». Le projet s'appuie sur le principe de privilégier une collecte en surface des eaux pluviales, d'assurer leur traitement et infiltration sur le site afin de limiter les apports au cours d'eau.

Le parti de favoriser principalement l'infiltration des eaux pluviales retenu dans le projet nécessitera des investigations géotechniques ultérieures plus fines afin d'en préciser la faisabilité. L'autorité environnementale regrette que l'étude d'impact n'apporte pas clairement l'assurance de la faisabilité de ce projet notamment par des résultats de tests de perméabilité du sol.

Les eaux usées de la commune, intégrant le projet de ZAC, seront raccordées à la station d'épuration de Dreux. Le dossier démontre que cette station est suffisamment dimensionnée et adaptée pour recevoir l'ensemble des effluents communaux de Villemeux-sur-Eure.

Des études complémentaires de précision sur la faisabilité et le dimensionnement des outils de gestion des eaux sont prévues par la suite dans le cadre de la réalisation du dossier loi sur l'eau. Elles devront notamment apporter des précisions sur l'impact du projet sur les deux vallées qui traversent le village de Villemeux-sur-Eure.

Paysages

Les éléments du dossier ne semblent pas refléter cet enjeu à sa juste valeur puisque le dossier ne contient aucune analyse présentant les différentes séquences paysagères permettant d'apprécier l'intégration ultérieure du projet et les atouts du site et de ses environs.

L'autorité environnementale relève que le dossier conclut de manière non justifiée à un « impact paysager très limité » alors que, même échelonnée dans le temps, la création de 260 habitations supplémentaires sur la commune n'est pas imaginable sans impact. L'étude d'impact aurait mérité de faire un zoom sur les secteurs qui concernent le passage d'une zone agricole à une zone résidentielle notamment en entrée de ville et le réaménagement du centre ville (effet « vitrine »), d'autant que la volumétrie des éléments de la ZAC n'est pas définie.

A ce stade du projet, des principes d'aménagement auraient mérité d'être évoqués (schéma de principe représentant les axes de raccordements, cohérence avec l'architecture du centre-bourg), mais ils restent hypothétiques en l'absence de précision et difficiles à apprécier sans rendu visuel (photomontages).

Agriculture

Cet enjeu est abordé succinctement par le dossier qui indique simplement que la ZAC prévoit l'implantation de jardins familiaux sur une partie des zones agricoles intégrées au projet.

Le dossier aurait mérité de qualifier l'impact pour les exploitants (part de leur exploitation, qualité agronomique) et les mesures prises pour y répondre (accompagnement, indemnisation, etc).

Enjeux dont la sensibilité n'est pas déterminée dans l'étude d'impact

L'autorité environnementale regrette que l'ensemble des thématiques environnementales n'ait pas été traité exhaustivement afin de s'assurer de l'absence d'enjeux. L'autorité environnementale recommande que les thématiques pouvant conduire à des impacts environnementaux et relatives aux risques technologiques, à l'estimation du potentiel de développement en énergie renouvelable et aux émissions lumineuses, pouvant induire des contraintes à l'implantation de logements, et celles relatives à la gestion et à la collecte des déchets et aux modalités de mise en œuvre de l'infiltration des eaux pluviales soient examinées.

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

Insertion du projet dans l'environnement

Les choix opérés en termes de densité ne sont pas suffisamment précisés, pour vérifier leur complète adéquation avec le SCOT du Drouais et pour que l'autorité environnementale puisse se prononcer sur la modération de la consommation d'espace au regard des objectifs nationaux.

L'autorité environnementale relève que la bonne prise en compte de l'environnement ne peut être appréciée au regard des informations contenues dans le dossier, soit par manque de détails dans la description du projet (comme un schéma d'aménagement écologique, architectural et paysager), soit par l'absence d'exhaustivité des thématiques environnementales (risques technologiques, déchets) qui ne permet pas d'identifier l'ensemble des enjeux environnementaux.

Energies

L'autorité environnementale regrette que l'étude de faisabilité du développement des énergies renouvelables soit reportée à la phase de réalisation du projet. Une présentation, même assez générale, des choix d'architecture recherchés, des qualités énergétiques et du positionnement des bâtiments, sous forme de plans, aurait mérité d'être produite.

V - Méthode et résumé non technique :

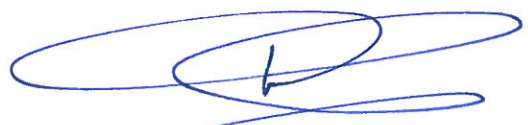
L'étude d'impact contrairement à ce qui est annoncé dans le préambule, page 9, ne présente pas d'analyse des coûts ni d'analyse des méthodes d'évaluation utilisées. Ces chapitres pourtant indispensables permettraient notamment de préciser les auteurs des différentes études, leur qualité et leurs compétences ainsi que les dates de travail sur le terrain. L'autorité environnementale rappelle que ces éléments participent à la crédibilité du dossier.

Le résumé non technique reprend sous forme de tableau l'ensemble des éléments présentés dans l'étude d'impact. Son contenu devant être autonome, il aurait été appréciable de pouvoir y retrouver des plans et photographies permettant de situer le projet et d'en apprécier les impacts potentiels.

VI - Conclusion :

L'étude d'impact présentée dans le cadre du dossier de création est de qualité médiocre et ne correspond pas au niveau attendu pour ce type de dossier. Le manque de détails sur le projet et ses composantes le rend difficilement appropriable et le niveau d'évaluation proposé est parfois très succinct.

Compte tenu des points signalés dans cet avis, l'autorité environnementale n'est pas en mesure d'apprécier la prise en compte de l'environnement par le projet et recommande de compléter solidement l'étude d'impact pour garantir une bonne intégration environnementale.



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	Commentaires
Faune, flore (en particuliers les espèces remarquables dont les espèces protégées)	L	+	Pas d'espèces remarquables ou protégées.
Milieus naturels dont les milieux d'intérêts communautaires (Natura 2000), les zones humides	L	++	Cf corps de l'avis
Connectivité biologique (trame verte et bleue)	L	+	
Eaux superficielles et souterraines : quantité et qualité	L	++	Cf corps de l'avis
Captages d'eau potable (dont captages prioritaires)	L	0	Hors périmètre de protection de captage d'eau potable. Les besoins en eau potable ont correctement été précisés.
Assainissement et gestion des eaux usées et pluviales	L	++	Cf corps de l'avis
Energies (utilisation des énergies renouvelables) et changement climatique (émission de CO2)	NC		Cf corps de l'avis
Sols (pollutions)	L	0	L'absence de site pollué identifié doit être analysée afin d'exclure tout risque rédhibitoire au projet.
Air (pollutions)	L	+	La qualité de l'air est bonne, le dossier identifie correctement que la faible augmentation du trafic n'est pas en mesure d'engendrer une pollution importante.
Risques naturels (inondations, mouvements de terrains, ...) et technologiques	L	+	En dehors des limites de zone inondable. Le risque de sismicité n'est pas précisé.
Risques technologiques	NC		L'état des risques technologiques n'est pas caractérisé. La présence de la Société REICO à proximité du projet aurait dû générer une information plus complète sur les potentiels risques industriels.
Déchets (gestions à proximité, centres de traitements)	NC		La gestion et collecte des déchets ne sont pas caractérisées.
Consommation des espaces naturels et agricoles, lien avec corridors biologiques	L	++	Cf corps de l'avis
Patrimoine architectural, historique	L	+	Le dossier démontre correctement que le projet n'aura pas d'incidence sur le site classé de l'Eglise Saint Maurice.
Paysages	L	++	Cf corps de l'avis
Odeurs	NC		
Emissions lumineuses	NC		
Trafic routier et déplacement	L	++	Cf corps de l'avis
Sécurité et salubrité publique	L	+	L'ensemble des effets des polluants potentiels est étudié et le dossier précise qu'aucun traceur de risque ne peut être retenu.
Santé	L	+	
Bruit	L	+	L'augmentation du bruit sera principalement liée à l'augmentation du trafic routier. Des mesures adaptées sont prévues.
Archéologie	L	+	La possibilité de découverte fortuite de vestiges archéologiques et la procédure à mettre en œuvre ont été correctement abordées.

*** 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