

LE PRÉFET,

Orléans, le 14 JUI 2012

AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE

**ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ (ZAC) DE LA CROIX DES
VALLEES A SAINT-CYR-EN-VAL (45)
DOSSIER DE CREATION**

1. Contexte et présentation du projet

Le projet de zone d'aménagement concerté (ZAC) de la « Croix des Vallées » à vocation d'habitat se situe sur le territoire de la commune de Saint-Cyr-en-Val entre le bourg, en continuité des derniers lotissements, et la zone industrielle de la Saussaye.

Le périmètre de la ZAC, d'une superficie d'environ 28 ha, est occupé en majorité par des boisements encadrant des parcelles de grandes cultures.

Le projet prévoit la réalisation d'environ 260 logements collectifs et individuels, dont 27 % de logements sociaux, d'espaces publics et de voiries de desserte. 8000 m² sont également réservés au nord du site pour créer un équipement public ou des petits commerces.

La réalisation de ce projet nécessitera un défrichement d'environ 1000 m² de boisements qui fera l'objet d'une demande d'autorisation ultérieure.

Le présent avis est rendu sur la base du dossier de création réceptionné le 25 avril 2012, réputé complet de définitif, comprenant une étude d'impact datée de février 2012.

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.

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 la préservation des milieux et de la biodiversité,
- de la consommation d'espaces naturels et agricoles,
- des risques technologiques,
- de l'eau,
- du bruit.

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 1AUb et doit répondre à l'ensemble des besoins en logements définis par la commune dans le document d'urbanisme, correspondant à une croissance de la population communale de 24%.

La description du contenu de l'ensemble du projet et de ses principes d'aménagement est claire et compréhensible, à ce stade d'avancement du dossier. Le programme immobilier prévu est précisé.

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

- la compatibilité du projet avec les documents d'urbanisme dont le PLU et le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de l'agglomération d'Orléans, en répondant aux besoins en logements au sein de l'agglomération afin d'éviter l'étalement urbain au-delà ;
- la continuité urbaine avec le sud de la zone agglomérée communale et la bonne desserte de la zone à partir des voies existantes et des transports en commun ;
- l'intégration du projet respectueuse des milieux naturels ;
- l'adéquation du projet avec la préservation de la qualité de la ressource en eau.

Le dossier ne démontre pas clairement la cohérence entre la densité prévue par le projet et l'ambition affichée de lutte contre l'étalement urbain à l'échelle de l'agglomération et de la commune. Il manque de précisions sur les superficies consacrées à la réalisation d'espaces publics et il est constaté que la taille des parcelles peut atteindre 1300 m².

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 l'état initial du secteur sur l'ensemble des thématiques environnementales.

• ***Les milieux naturels et biodiversité :***

Etat initial :

L'état initial est détaillé et approfondi. Il caractérise les différents milieux et répertorie les espèces observées. Les inventaires ont été réalisés de façon appropriée sur une durée de plus d'un an entre juillet 2010 et décembre 2011.

Le caractère riche, mais banal, des milieux est correctement mis en avant :

- le site présente un intérêt local pour la faune qui est riche et variée en particulier au sein des espaces boisés. Quelques espèces protégées communes à très communes sont présentes (avifaune protégée, écureuil roux, présence possible du lézard des murailles...);
- pour la flore, l'intérêt des milieux boisés est relevé. L'enjeu principal est la présence d'une station d'Hélianthème à ombelle, plante protégée au niveau régional et rare dans le Loiret.

Le dossier précise que la ZAC ne se situe pas dans une zone réglementée au titre de la biodiversité et que le site Natura 2000 le plus proche, la Zone Spéciale de Conservation « Grande Sologne » qui couvre la partie sud St Cyr en Val se situe à environ 1,7 km de la ZAC. Il est correctement montré que le projet de ZAC n'a pas d'impact significatif sur l'état de préservation de ce site.

Il est enfin mentionné l'objectif de préservation ou de restauration d'une connexion biologique en bordure « est », sur un axe sud-ouest/nord-est par le SCOT de l'agglomération d'Orléans

Effets et mesures :

Il est correctement repéré que le principal impact potentiel du projet, y compris en phase travaux, est la destruction de milieux et d'espèces protégées de flore.

Il est précisé que le défrichement de 1000 m² prévu fera l'objet de mesures de compensation qui seront précisées dans le cadre du dossier de demande d'autorisation.

Des mesures appropriées sont prises pour répondre aux enjeux majeurs identifiés dans l'état initial :

- modification du projet pour assurer la préservation de la station d'Hélianthème à ombelle et mesures adaptées en phase travaux pour éviter sa détérioration accidentelle,
- végétalisation importante du site avec des espèces locales et création d'une clairière centrale avec mise en place d'une gestion raisonnée et différenciée des espaces verts,
- éclairage public adapté pour limiter les impacts sur les chiroptères.

Le dérangement possible de la circulation de la grande faune est également relevé. Mais il est souligné que le maintien des franges boisées du site limite cet impact.

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

Etat initial :

Il est précisé que l'occupation actuelle du sol est en majorité boisée. La zone comprend également des friches et des parcelles de grandes cultures sur une surface de 9 ha d'un seul tenant.

Toutefois, il n'est pas apporté d'informations sur la qualité agronomique des sols pour les parcelles actuellement cultivées.

Effets et mesures :

Il est bien souligné que le projet constitue l'essentiel du développement résidentiel prévu par le PLU. Il aurait pu être mieux rappelé pourquoi, dans le cadre du document d'urbanisme, cet espace a été privilégié par rapport à d'autres espaces.

De plus, les effets du projet sur la fonctionnalité et sur la pérennité des exploitations agricoles concernées, ainsi que sur le marché foncier et l'économie locale agricole, ne sont pas analysés.

- ***Les risques technologiques :***

État initial :

L'étude répertorie correctement les principales sources de risques technologiques à proximité du projet :

- la présence d'une dizaine d'installations classées pour la protection de l'environnement au sein de la zone industrielle de la Saussaye dont une entreprise « SEVESO » seuil haut (Primagaz) et une entreprise « SEVESO » seuil bas (Brenntag), est relevée ;
- il est noté que la commune est concernée par deux itinéraires de transports de matières dangereuses ;
- enfin, le passage d'une canalisation de transport de gaz en bordure sud-ouest de la gare, rue de la Racinerie, faisant l'objet d'une servitude d'utilité publique définissant une zone de danger de 10 m le long de cette canalisation, est également bien précisé.

Effets et mesures :

Le dossier aurait pu explicitement indiquer que la localisation du site Primagaz (à 800 m du site de la ZAC et non 1,2 km comme indiqué) ne crée pas de contrainte pour le projet.

En revanche, l'étude établit de manière claire que la servitude concernant la canalisation de gaz est prise en compte par le projet, à savoir le respect d'une zone non aedificandi de 2 m de part et d'autre de la canalisation et le respect de limitation de construction dans la zone de 10 m. Il est spécifié qu'un contact avec les concessionnaires des différents réseaux sera pris avant le début des travaux.

- ***L'eau :***

État initial :

L'état initial sur le contexte physique, hydrologique et hydrogéologique est relativement complet et les contraintes existantes sont bien identifiées.

En particulier la localisation de la ZAC en quasi-totalité dans le périmètre de protection rapproché et en totalité dans le périmètre éloigné du captage d'eau potable de Saint-Cyr-en-Val – la Jonchère ainsi que pour l'extrémité sud-est de la ZAC dans le périmètre éloigné du captage de la Saussaye, est bien signalée.

Il est utilement précisé dans le dossier que les forages d'eau potable sont séparés des zones à urbaniser par des espaces boisés et que le site est localisé dans une zone de sensibilité faible à très faible pour le risque de remontée de nappe.

Les informations contenues dans l'étude à ce stade sont pertinentes et appropriées au site.

Les masses d'eau superficielles qui peuvent être potentiellement impactées par le projet sont correctement repérées, notamment le ruisseau de Morchène et le Dhuy pour lequel les objectifs de qualité fixés par le SDAGE Loire-Bretagne sont rappelés.

Effets et mesures :

Le dossier montre que la gestion des eaux usées sera assurée par l'extension du réseau collectif qui dirige les rejets vers la station d'épuration de la Source dont les capacités sont suffisantes et le bon fonctionnement en terme de niveaux de rejets constaté en 2010.

~~Concernant la gestion des eaux pluviales, le choix d'une gestion alternative des eaux pluviales (sans tuyaux) a été fait afin de répondre à l'une des préconisations du SDAGE.~~

A ce stade du dossier, les principes de cette gestion sont posés :

- gestion des eaux pluviales à la parcelle, avec mise en place de citernes de récupération et de stockage des eaux de pluie pour l'arrosage des jardins et l'alimentation de bassins de protection incendie ;
- création d'un espace vert central, orienté est-ouest, assurant un rôle hydraulique. Les caractéristiques précises des systèmes de noues et de bassins seront précisées dans les phases ultérieures du dossier, suite à une étude de sol. Seules les eaux de ruissellement des voiries et parkings seront récupérées dans des noues.

Enfin, le dossier précise que les capacités en eau potable du captage de la Jonchère qui alimente la commune, sont suffisantes pour répondre aux besoins induits par le projet.

Sous réserve des précisions qui seront apportées par la suite, il est montré que les mesures prévues, y compris pour gérer les pollutions accidentelles, limitent les incidences qualitatives et quantitatives du projet sur la ressource en eau. L'autorité environnementale souligne que l'agence régionale de Santé (ARS) n'a pas émis d'observation sur ce dossier.

• ***Le bruit :***

État initial :

L'état initial identifie la circulation routière comme principale source de pollution sonore du secteur concerné. Il répertorie de manière complète le classement des voies bruyantes situées à proximité de la ZAC.

Il est correctement expliqué que le niveau initial de bruit étant qualifié de « modéré », les niveaux sonores engendrés par la création d'une nouvelle voirie sont soumis au respect de seuils réglementaires en façade des logements.

Effets et mesures :

L'impact du projet sur le niveau de bruit des infrastructures est qualifié de « réel mais maîtrisé ». L'analyse met en évidence la nécessité de mesures de protection sonores pour les habitations situées le long de la rue de la Gare.

Il est toutefois précisé que ces mesures seront envisagées au cas par cas pour les logements concernés, sur la base d'une étude acoustique spécifique qui devra confirmer ces besoins « une fois les premiers logements de la ZAC occupés ».

De manière adaptée, des mesures de limitation de vitesse et favorisant les modes de déplacement alternatifs à la voiture - liaisons douces, garages à vélo et extension des réseaux de bus – sont prévues au sein de la ZAC pour réduire les nuisances sonores générées par le projet.

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

- Le développement urbain :

La cohérence entre les objectifs de lutte contre l'étalement urbain, les ambitions démographiques affirmées et la densité recherchée au sein de la ZAC aurait pu être mieux remise en perspective dans l'étude, notamment au regard des tendances observées à l'échelle communale, intercommunale et départementale.

L'autorité environnementale s'interroge sur la taille prévue des parcelles quand les réflexions nationales et locales soulèvent la question d'un ralentissement de la consommation des espaces agricoles pour l'urbanisation.

Un phasage dans le temps de la réalisation de ce projet, par tranches opérationnelles, est évoqué. Toutefois, ses modalités ne sont pas précisées et sont renvoyées à une définition ultérieure. Il est à noter que le schéma p143, extrait des orientations d'aménagement fixées par le PLU, indique un principe d'urbanisation progressive du nord au sud en fonction de la réalisation des réseaux

Compte tenu de l'envergure de l'opération projetée, au regard de l'échelle communale notamment, cette réflexion sur le phasage aurait mérité d'être entamée dès la phase de création. Les critères d'ajustement possible du projet auraient pu être définis, en fonction par exemple :

- de l'évolution du taux d'occupation constaté,
- des capacités notamment financières et techniques d'adaptation de la commune en terme d'équipement et de services,
- d'objectifs de limitation et d'optimisation de la consommation des espaces naturels et agricoles.

Des hypothèses ou scénarios auraient pu être produits.

- Les paysages :

Le dossier montre que le projet, peu visible depuis l'extérieur compte tenu de son environnement forestier, ne génère pas d'impact fort sur le paysage perçu depuis les abords du site.

Le plan masse du projet présente clairement le projet d'aménagement retenu en soulignant la création d'un espace central structurant assurant une fonction hydraulique.

Les principes d'aménagement énoncés témoignent de la volonté de réaliser un « éco-quartier » adapté au contexte forestier du projet. Toutefois, des prescriptions architecturales et paysagères, en particulier pour l'implantation sur les lots libres, garantissant la mise en œuvre effective de ces principes auraient mérité d'étayer le dossier.

- L'énergie et la lutte contre le changement climatique :

Le projet présenté comporte de nombreuses dispositions en faveur de la lutte contre le changement climatique, portant sur la performance énergétique du bâti, les économies d'eau, le développement des liaisons douces... Toutefois, l'autorité environnementale regrette que

l'étude d'impact ne comporte pas de volet « climat » spécifique analysant de manière globale les impacts potentiels du projet sur le changement climatique et justifiant les mesures prises.

Il est évoqué la mise en place d'une approche environnementale de l'urbanisme (AEU) dans laquelle un certain nombre d'engagements sont pris, au travers d'une charte d'aménagement, dont notamment :

- la réalisation d'une étude de faisabilité d'un réseau de chaleur
- l'instauration d'une obligation de recourir à l'emploi d'une énergie renouvelable pour le collectif et d'une incitation pour l'individuel.

Cette réflexion devrait être élargie à une étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables de la zone, afin d'aboutir à une synthèse des besoins énergétiques et des sources de productions envisagées.

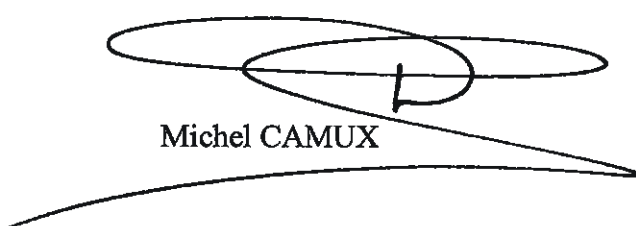
5. Résumé non technique

Le résumé non technique est très clair. Il reprend de manière synthétique, lisible et compréhensible l'ensemble des informations contenues dans l'étude et comporte des illustrations permettant de localiser le site et de visualiser les principes de l'aménagement prévu.

6. Conclusion

L'étude d'impact est globalement de bonne qualité. Elle aborde l'ensemble des thématiques environnementales de manière adaptée et proportionnée aux enjeux.

L'autorité environnementale constate cependant, que la question du phasage et de l'adaptation dans le temps du projet, qui a pour vocation de répondre à terme à l'ensemble des besoins en logements identifiés dans le PLU de la commune, n'est pas développée à ce stade du dossier.



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 particulier les espèces remarquables dont les espèces protégées)	L	++	Faune riche et variée mais relativement banale. Flore : plusieurs stations « d'Hélianthème en ombelle », plante protégée au niveau régional et rare dans le Loiret, présentant un enjeu local fort pour l'aménagement du site.
Milieux naturels dont les milieux d'intérêts communautaires (N2000), les zones humides	E	+	Aucun zonage réglementaire sur le site de la ZAC. Site Natura 2000 « Grande Sologne » au sud du territoire communal. Milieu riche mais banal au sein du périmètre de la ZAC en raison des boisements
Connectivité biologique (trame verte et bleue)	E	+	Défrichement prévu de 1000 m² mais maintien des franges boisées du site.
Eaux superficielles et souterraines : quantité et qualité Prélèvements en Z.R.E.	E	++	Site dans les périmètres de protection éloigné et rapproché du captage de la Jonchère, dans la nappe de Beauce.
Captages d'eau potable (dont captages prioritaires)	L	++	Captage de la Jonchère à proximité immédiate du futur projet.
Energies (utilisation des énergies renouvelables) et changement climatique (émissions de CO2)	E	+	Orientations concernant la performance énergétique des constructions et l'utilisation d'énergies renouvelables, sans étude de faisabilité à ce stade du dossier. Mesures pour encourager les modes de déplacements alternatifs à la voiture.
Sols (pollutions)	ABS		Pas d'information sur les éventuelles pollutions de sol répertoriées sur la commune. Les informations contenues dans les bases de données BASIAS et BASOL auraient pu être précisées.
Air (pollutions)	E	+	Qualité de l'air estimée « satisfaisante » sur la commune. Les principales sources de pollution sont liées à la circulation automobile qui va augmenter avec le projet et aux émissions des entreprises du parc de la Saussaye dont certaines sont contrôlées.
Risques naturels (inondations, mouvements de terrains, ...)	L	+	Projet hors du périmètre de zone inondable. Risque « argile » en aléa moyen en limite orientale du site et en aléa faible sur le reste. Le dossier relève que des investigations géotechniques ultérieures pourraient apporter des précisions sur les dépressions de sol observées au nord du site (anciennes carrières).
Risques technologiques	L	++	Enjeu important en raison de la zone d'activité de la Saussaye à proximité du projet et du passage d'une canalisation de gaz en limite sud-ouest.
Déchets (gestions à proximité, centres de traitements)	L	+	Adaptation du système de collecte des déchets. Mise en place de composteurs individuels et collectifs.
Consommation des espaces naturels et agricoles, lien avec corridors biologiques	L	++	Projet d'urbanisation portant sur une surface de 28 ha environ dont 9ha de parcelles en grandes cultures. Un défrichement de 1000 m ² est prévu.
Patrimoine architectural, historique	L	+	Site hors périmètre de monuments historiques. Important petit patrimoine de proximité mais sans co-visibilité avec le site du fait de sa configuration.
Paysages	L	+	Site très peu visible de l'extérieur en raison des boisements, mais avec un contexte d'entrée de ville. Quelques zones de visibilité ponctuelles à partir des voies et pour les logements riverains autour de la rue de la Gare. Enjeu local d'intégration paysagère au sein de « l'écrin boisé ».
Odeurs	ABS		

	Enjeu* pour le territoire	Enjeu ** vis à vis du projet	Commentaire et/ou bilan
Emissions lumineuses	L	+	Limitation de l'éclairage public en fonction des besoins (hiérarchisation des voies et concentration sur les points stratégiques), utilisation de lampes LED et direction adaptée de la lumière.
Trafic routier	E	+	Le trafic généré par la ZAC est estimé à 1700 veh/j sur la rue de la Gare pour l'ensemble du projet, compatible avec la capacité de cette voie.
Déplacements	E	+	Création de 2,8 km de voirie. Extension des lignes de bus au sein de la ZAC à étudier. Création prévue de près de 4 km de liaisons douces et de garages à vélo qui apparaît le mode le plus adapté pour rejoindre les autres modes de transports en commun, compte tenu des distances.
Sécurité et salubrité publique	L	+	Prise en compte adaptée des servitudes et des risques technologiques, en particulier la présence de la canalisation de gaz en limite du projet.
Santé	E	+	Les impacts potentiels liés au risque de pollution des eaux, à l'augmentation des nuisances sonores et au risque d'aggravation de la pollution atmosphérique, sont correctement identifiés et traités dans l'étude. Ils font l'objet de mesures adaptées.
Bruit	E	++	Extrémités sud-ouest et sud-est du périmètre de la ZAC sont impactées par la zone de bruit de la RD 226. Le projet va engendrer une augmentation de cette source de nuisance sonore et nécessitera des mesures d'isolation acoustique le long de la rue de la Gare.
Autres à préciser (archéologie, servitudes radioélectriques, lignes, aires géographiques protégées, ...)	L	+	Prise en compte correcte de la servitude liée au réseau hertzien Villeny Trainou-la-Source et de la servitude aéronautique de dégagement de l'aérodrome Orléans Bricy par le projet.

* 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