

LE PREFET,

ORLEANS, LE 28 JAN. 2013

**AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE**  
**Projet de Zone d'aménagement concerté (ZAC) « de l'Aubépin »**  
**à Saint-Gervais-la-Forêt (41)**  
**Dossier d'enquête publique 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) « de l'Aubépin », située en limite sud-ouest du territoire communal de Saint-Gervais-la-Forêt, en bordure de la forêt de Russy, dans la continuité des lotissements récemment créés.

Le dossier décline un projet d'aménagement offrant 371 logements, dont 170 annoncés dans la première phase de constructions allant de 2013 à 2015. La construction de cette ZAC prévoit un programme d'habitations diversifié : 40 logements en primo accession, 72 logements de locatif social, 32 logements en accession sociale, 30 unités en éco-quartier et 197 logements en lots libres.

L'avis de l'autorité environnementale est rendu à ce stade, sur la base du dossier préalable à la DUP comprenant l'étude d'impact de 2008 et son complément de juin 2012, ainsi que l'ensemble des pièces indispensables à la procédure, réceptionné le 6 décembre 2012 complet et définitif.

Il porte à ce stade sur la qualité de l'étude d'impact et la prise en compte de l'environnement par 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 principaux du projet s'articuleront autour :

- *de la biodiversité ;*
- *de la ressource en eau ;*
- *du paysage et de la consommation d'espace ;*
- *des mouvements de sol.*

### **III - Qualité de l'étude d'impact :**

#### **III-1 Description du projet**

D'une superficie de 22 hectares, la ZAC prévue est située à Saint-Gervais-la-Forêt, aux portes de l'agglomération blésoise, au sud-ouest de la commune et au contact de la forêt domaniale de Russy. Ce projet s'inscrit dans une évolution urbaine mesurée et adaptée à la commune et dans le cadre plus global du Programme Local de l'Habitat (PLH) de l'agglomération de Blois.

Le site est actuellement occupé majoritairement par des parcelles agricoles (friches, prairies, vergers et jardins) à l'orée des vastes espaces boisés occupant les terres entre le Cosson et le Beuvron.

Le projet de ZAC vise la création de 371 logements en trois phases s'étalant de 2013 à 2022, le tout articulé autour des principes d'aménagement suivants :

- diversification de l'habitat (maisons individuelles, individuels-groupés, logements collectifs) ;
- organisation à partir des trois ambiances existantes (hameau, verger et forêt) ;
- espace en continuité des derniers secteurs construits sur la commune ;
- création de deux places, la place de Sully et la place de la Tour du pigeonnier (Ferme de l'Aubépin) ;
- création d'une zone écologique permettant notamment la gestion d'une partie des eaux pluviales ;
- sobriété énergétique du bâti et création d'un éco-quartier.

Il prévoit également la réalisation d'un espace public multi-sports à ciel ouvert.

La cohérence du projet avec le Plan local de l'habitat et le Schéma de Cohérence Territoriale du Blésois est démontrée. Le dossier précise, page 131, que si le projet est compatible avec le Plan Local d'Urbanisme (PLU), car il est situé en zone 1Auz (zone d'urbanisation future à vocation d'habitat), une modification devra néanmoins être engagée pour une légère adaptation des orientations d'aménagement et des dispositions réglementaires liées.

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 une approche des différents types de milieux, ainsi que sur des expertises de terrain réalisées à des périodes propices en 2006, 2008, et au printemps 2010.

Il signale que le projet, bien que situé en dehors de tout périmètre réglementaire ou d'inventaire, est en bordure de la Zone Naturel d'Intérêt Faunistique et Floristique (ZNIEFF) « Forêt de Russy » et à environ 1 km de la ZNIEFF « Basse vallée du Cosson ». Il précise également la présence à environ 3 km de la Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux (ZICO) « Vallée de la Loire » et du site Natura 2000 « Vallée de la Loire du Loir-et-Cher ».

Malgré une faune et une flore diversifiée, aucune espèce remarquable ou sensible n'a été relevée sur un sol majoritairement occupé par des prairies, quelques friches, et des vergers.

L'analyse des incidences sur cet enjeu apparaît en adéquation avec la nature du projet et l'intérêt du site. Etant donné la moindre sensibilité écologique de la zone, le dossier démontre que les impacts seront limités et les mesures proposées sont proportionnées (transition en douceur prévue entre la forêt de Russy et la zone habitée, respect des alignements d'arbres existants, plantation d'arbres fruitiers, aménagement écologique d'une mare au sud de la ZAC).

L'étude conclut correctement à une absence d'impact significatif direct ou indirect sur l'état de conservation du site Natura 2000 « Vallée de la Loire du Loir-et-Cher ».

### Ressource en eau

L'état initial présente de manière appropriée le contexte réglementaire s'appliquant au site. Les informations contenues dans l'étude d'impact de 2008 ont été actualisées après la réalisation d'une étude approfondie.

Le dossier, notamment le document « caractéristiques des ouvrages les plus importants », précise que le réseau entourant le site n'est pas en capacité pour récupérer les eaux pluviales. En outre, aucun exutoire n'a été identifié à proximité du site.

Le dossier identifie à juste titre les risques de désordres hydrauliques générés par l'augmentation de l'imperméabilisation des surfaces à urbaniser.

Il apporte la démonstration que des mesures adaptées seront mises en œuvre telles que :

- la création d'un grand réseau de noues végétalisées destinées à faciliter l'infiltration des eaux ;
- la mise en place de dispositifs de récupération d'eau pluviale sur les parcelles de plus de 500 m<sup>2</sup> ;
- la création de deux massifs drainants est prévue afin de permettre le stockage de 30m<sup>3</sup> d'eau pluviale supplémentaire ;
- les eaux pluviales des parcelles de taille inférieure à 350 m<sup>2</sup> et des collectifs seront envoyés dans un ouvrage de gestion des eaux pluviales « mare écologique ».

Si le dossier démontre correctement comment tous ces éléments contribueront à l'infiltration des eaux pluviales, la question de leur traitement aurait mérité d'être abordée dans le dossier ( nettoyage des noues, mise en place de filtres de décantation...).

### Paysage et Consommation d'espace

L'analyse paysagère présente, de façon pertinente, les éléments paysagers qui jouxtent le projet, notamment son inclusion dans la zone tampon du périmètre inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO « Loire ». Elle démontre clairement, outre le besoin de laisser une zone de respiration entre la forêt de Russy et les habitations qui seront construites en limite de cet espace, que les choix retenus pour la mise en valeur du projet seront respectueux des ambiances existantes.

Si le paysage va être modifié (passage de terrains agricoles à la construction de logements), le dossier permet de s'assurer que le projet, situé en continuité des espaces récemment construits, s'inscrit dans la trame du bâti existant. Les référentiels de l'aménagement, présentés en annexe dans le dossier « Caractéristiques des ouvrages les plus importants » permettent de bien appréhender la volumétrie des différents bâtiments envisagés, en adéquation avec l'existant.

La réalisation, en matériaux rappelant l'existant, de la place du Pigeonnier, destinée à mettre en valeur cet élément patrimonial de la commune, contribue à justifier de la volonté d'une bonne intégration paysagère.

Les modifications du projet présenté, dont les longueurs de voiries ont volontairement été réduites et dont le traitement de celles-ci a fait l'objet de recherches qualitatives, incluant des cheminements piétons et cyclables cohérents, participent également à l'insertion du nouveau quartier dans son environnement.

Le volet consommation de l'espace n'est pas spécifiquement développé dans le dossier. La densité de logements prévue aurait toutefois mérité d'être précisée afin d'assurer que les possibilités de densification les plus adaptées à l'économie d'espace ont bien été recherchées.

#### Mouvement de sol

Le dossier précise correctement que le projet se situe en zone AUz du PLU. En revanche il aurait été souhaitable qu'il fasse état des risques d'effondrements relevés suite à une étude réalisée en 1985 par le laboratoire régional de Blois du CETE Normandie Centre, notés au PLU et qu'il apporte l'assurance que l'étude de sol prévue avant toute construction a bien été réalisée et que ses conclusions permettent l'aménagement projeté.

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

L'aménagement envisagé est cohérent. Il concerne un projet dont le phasage permettra une intégration progressive des nouvelles populations.

En matière de déplacements, les mesures proposées pour faire face à une augmentation non négligeable du trafic (2000 véhicules par jour estimés pour l'ensemble de la ZAC) sont correctement développées pour la gestion interne de la ZAC (accès par carrefours peu nombreux et aménagés, création d'un réseau de cheminements piétons/cyclistes, aménagement de stationnements, incitation à l'utilisation des transports en commun). Toutefois, l'étude aurait mérité d'apporter des précisions sur les mesures nécessaires pour adapter l'existant en continuité du projet afin de fluidifier les migrations de la ZAC.

Il convient également de souligner la volonté de promouvoir des formes urbaines économes en énergie (orientation des bâtiments au regard des ombres portées, 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.

#### **V - Résumé non technique :**

Les résumés non techniques, dans l'étude d'impact et dans son complément joint sont de bonne qualité et permettent 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 précis sur la volonté de densification urbaine pour optimiser l'emprise sur les espaces agricoles.

Il aurait été judicieux d'apporter des précisions sur les moyens qui seront utilisés pour s'assurer de la qualité des eaux pluviales, notamment avant leur déversement dans la mare écologique.

Enfin, le dossier aurait dû démontrer que l'étude de sol préconisée dans le PLU pour cette zone a bien été conduite et que ses conclusions permettent l'aménagement de ce secteur.

  
**Pierre-Etienne BISCH**

## 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	++	Cf : corps de l'avis
Connectivité biologique (trame verte et bleue)	L	0	
Eaux superficielles et souterraines : quantité et qualité	L	+	Présence du Cosson et de la Loire à bonne distance du projet.
Captages d'eau potable (dont captages prioritaires)	L	0	Présence d'un captage « l'Aubépin » qui n'est plus exploité et qui est sans périmètre de protection. En dehors des périmètres de captages exploités.
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.
Sols	L	++	Cf : Corps de l'avis
Air (pollutions)	L	+	Augmentation limitée des émissions de polluants liée au trafic routier
Risques naturels (inondations, mouvements de terrains, ...) et technologiques	L	+	Risque retrait/gonflement des argiles en aléa faible.
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 propre adaptés.
Consommation des espaces naturels et agricoles, lien avec corridors biologiques	L	++	Cf : Corps de l'avis
Patrimoine architectural, historique	L	+	Pas de monument historique mais quatre éléments de patrimoine local remarquables bien pris en compte. A priori pas de site archéologique recensé sur le secteur.
Paysages	L	++	Cf : Corps de l'avis
Emissions lumineuses	NC		
Trafic routier	L	+	Augmentation limitée du trafic routier. Amélioration des déplacements par transport en commun.
Sécurité et salubrité publique	L	+	Éléments correctement abordés.
Santé	L	+	Les risques de pollution de l'eau, de l'air et sonore sont correctement abordés.
Bruit	L	+	Lié au trafic routier. Mise en place de réduction de vitesse et de circulations douces. Valorisation de la végétation dans son rôle d'écran sonore.

### \* 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,