



Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET DE LA REGION CENTRE

LE PREFET,

ORLEANS, LE 08 FEV. 2013

**AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE**  
**Projet de Zone d'aménagement concerté (ZAC) du**  
**« Clos Renard, les Cigales et la Gare »**  
**à Châteauneuf-sur-Loire (45)**  
**Dossier de demande de déclaration d'utilité publique**

La commune de Châteauneuf-sur-Loire a déposé un dossier de demande de déclaration d'utilité publique pour la réalisation de la ZAC multisite du « Clos Renard, les Cigales et la Gare » d'une superficie de 25 ha.

Ce projet a fait l'objet d'un avis de l'autorité environnementale en date du 8 juin 2011 (copie ci-jointe) dans le cadre du dossier de réalisation de la ZAC.

Le dossier de demande de déclaration d'utilité publique ne contient pas d'élément complémentaire au dossier précité.

En conséquence, les termes de l'avis de l'autorité environnementale du 8 juin 2011 restent valides.



**Pierre-Étienne BISCH**





COPIE

PREFET DE LA REGION CENTRE

LE PREFET,

ORLEANS, LE - 8 JUIN 2011

**AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE**  
**Projet de Zone d'aménagement concerté (ZAC) du**  
**« Clos Renard, les Cigales et la Gare » (45)**  
**Dossier de réalisation de ZAC**

**I - Contexte et présentation du projet :**

Le projet concerne la réalisation de la ZAC multisite du « Clos Renard, les Cigales et la Gare » sur le territoire de la commune de Chateauneuf-sur-Loire d'une superficie de 25 ha.

Les objectifs concernent le développement d'une offre de logement diversifiée afin de répondre aux besoins de la commune en cohérence avec l'urbanisation existante.

L'avis de l'autorité environnementale porte, à ce stade, sur la qualité du dossier de création (étude d'impact datée de mai 2007) et du dossier de réalisation (complément à l'étude d'impact datée de novembre 2010, charte et référentiel d'aménagement) réceptionnés le 15 avril 2011 complet et définitif.

Le présent avis ne préjuge en rien de l'opportunité du projet.

Le projet, prévu dans le cadre de la réalisation de cette ZAC, est soumis de manière autonome à autorisation au titre de l'article L214-1 et suivants du code de l'environnement, dits « Loi sur l'eau ». Cet aménagement fera l'objet d'un avis spécifique de l'autorité environnementale dans le cadre du dossier de demande d'autorisation.

**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 ;
- du paysage.

### III - Qualité de l'étude d'impact et de son complément :

#### III-1 Description du projet

Le projet de ZAC de 25 ha sera mis en œuvre sur une durée de 7 ans afin de permettre l'installation d'environ 1100 habitants.

Il comprend environ 500 logements (petits collectifs ou maisons groupées, maisons individuelles ou lots libres) afin de répondre à une demande de logement diversifiée (jeunes, seniors, ménages à bas revenus) répartis sur trois sites :

- le Clos Renard (5,8 ha), à l'ouest du centre urbain de Châteauneuf-sur-Loire, qui correspond à une dent creuse de l'urbanisation : 126 logements prévus ;
- le secteur Déportés-Gare (16,5 ha), en cœur de ville, qui comprend une zone déjà urbanisée (requalification), une friche industrielle et l'ancienne gare : 101 logements prévus (dont 93 reconstructions sous formes de logements sociaux) ;
- les Cigales (2,7 ha), en périphérie est du centre urbain : 274 logements prévus.

Par ailleurs, il prévoit la réalisation de différents équipements (groupe scolaire, terrain de sport..).

L'autorité environnementale regrette que la différence de superficie (25 ha dans le dossier de réalisation contre 23,2 ha dans le dossier de création) ne fasse l'objet d'aucune justification ni de localisation et de vocation précise des terrains concernés. Ces éléments auraient permis d'apprécier si les informations de l'état initial de l'environnement auraient mérité d'être complétées au regard du périmètre effectif du projet de ZAC.

Le complément à l'étude d'impact précise de manière adaptée la compatibilité du projet avec le Plan d'occupation des sols.

#### 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

L'étude d'impact décrit les impacts du projet en phase travaux et en phase d'exploitation.

Si le complément à l'étude d'impact apporte certaines informations environnementales (étude d'incidences Natura 2000, gestion des eaux, aménagements paysagers), l'actualisation de certaines données (datant de mai 2007) aurait été appréciable au regard du projet (trafic routier, bruit..).

En outre, la recherche de pollutions des sols n'a pas été effectuée dans le cadre de l'étude d'impact ni dans le complément. Une information à ce sujet, à l'appui des bases de données existantes (BASOL, BASIAS) permettrait d'éliminer toute suspicion de pollution.

#### Biodiversité

L'étude faune-flore-milieus, basée sur des données d'inventaires ainsi que sur une expertise de terrain réalisée à une période propice est de bonne qualité.

Elle est accompagnée de restitutions cartographiques et complétée d'une évaluation des incidences sur les sites Natura 2000 de la vallée de la Loire, présents à quelques centaines de mètres au sud du projet (Zones de protection spéciale « Vallée de la Loire et du Loiret » et Zone spéciale de conservation « Vallée de la Loire de Tavers à Belleville-sur-Loire »).

Les trois sites de la ZAC, d'une surface globale de 25 ha, sont localisés en continuité de l'urbanisation existante. La majorité des emprises est occupée par des friches, fourrés et terrains

anthropisés (vergers, jardins, bâtiments...) de faible intérêt écologique, quelques boisements (au niveau du secteur « les Cigales »). Aucune espèce de faune ou de flore patrimoniale n'a été relevée.

La conservation de la trame arborée existante (vergers, boisements et arbres remarquables) et le traitement paysager de la ZAC via des plantations arborées permettront de maintenir et de compléter les coupures vertes (en particulier du secteur des « Cigales »). Ainsi, le dossier démontre que l'impact de l'urbanisation sera faible pour la biodiversité.

L'évaluation des incidences Natura 2000 conclut de manière justifiée à l'absence d'impacts résiduels à distance sur les sites de la vallée de la Loire.

#### Gestion des eaux

L'analyse de l'état initial est complet et les informations appropriées même si les références sont obsolètes (avant 2005).

Les eaux usées seront collectées et acheminées vers la station d'épuration dont le dimensionnement (17 000 équivalent habitant) est suffisant pour traiter les effluents issus de la ZAC. Le dossier indique que les besoins en eau potable de la ZAC pourront être satisfaits mais sans précision, il est impossible d'évaluer les impacts de la ZAC sur les disponibilités de la ressource en eau potable.

L'assainissement des eaux pluviales sera réalisé par des dispositifs de régulation (noues paysagères), permettant de contrôler les débits d'eaux pluviales rejetés dans les réseaux.

Le dossier loi sur l'eau devra détailler cet aspect notamment en ce qui concerne les aménagements hydrauliques (besoins, dimensionnement...) nécessaires pour limiter les débits rejetés dans le réseau d'eaux pluviales et assurer un traitement des eaux pluviales générées par la future ZAC.

#### Paysage

Les trois sites de la ZAC sont totalement enclavés dans l'enveloppe urbaine communale et ne présentent pas de relation directe avec le Val de Loire patrimoine mondial de l'UNESCO.

Les trois sites sont en continuité de l'urbanisation existante et côtoient des tissus bâtis très hétéroclites, où se mêlent des pavillons individuels, de grandes surfaces d'activités ainsi que des fragments arborés et des parcelles ouvertes. Pour chaque site, l'étude s'est attachée à identifier les spécificités de chaque site, en relevant les ensembles végétaux de qualité à préserver, les itinéraires en place, les usages en activité ou potentiels...

Ainsi, le projet vise de manière pertinente à instaurer une cohérence et une identité spécifique à la commune qui fait actuellement défaut par des mesures adaptées : traitement qualitatif des dessertes, recherche d'une cohésion urbaine, extension des jardins familiaux, mise en place de coulées vertes, d'un parc bocager...

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

Le projet prend globalement bien en compte l'environnement par :

- le choix des terrains en continuité du centre-ville (entrée de ville ou cœur de ville) évitant le mitage ;
- une maîtrise de l'étalement urbain grâce à la densité recherchée (500 logements sur 25 ha soit 20 logements à l'ha pour des petits collectifs et des maisons individuelles) ;
- le développement des modes de déplacements doux (pistes cyclables, piétons) qui a été pensé à l'échelle de la commune excepté toutefois la liaison cyclable entre les Cigales et le Clos Renard et le pôle gare qui n'est pas clairement défini ;
- les mesures pour limiter les nuisances sonores (zones 30, merlons paysagers) ;

- l'aménagement d'espaces verts (gestion différenciée, espèces indigènes, création de noues) qui généreront une plus-value écologique ;
- le traitement paysager qui vise à donner une identité à la commune : les recommandations du document « charte et référentiel d'aménagement » témoignent d'une recherche qualitative mais ce document ne garantit toutefois pas l'effectivité des engagements annoncés ;
- la recherche d'une gestion économe de l'énergie : orientation nord/sud des logements, éclairage public optimisé ou encore recours aux énergies renouvelables (mais sur ce dernier point le dossier ne précise pas les aménagements qui seront effectivement mis en œuvre et les moyens de cette mise en œuvre).

#### **V - Méthode et résumé non technique :**

L'autorité environnementale regrette que le résumé non technique de l'étude d'impact initiale (mai 2007) n'ait pas été actualisé afin de tenir compte des compléments apportés par le dossier de réalisation (incidences Natura 2000, superficie et nombre de logements effectifs du projet, compatibilité du projet avec le Plan d'occupation des sols..).

Cette absence ne lui permet pas de jouer son rôle, c'est à dire de présenter une vision synthétique du projet éclairant le public sur les différentes problématiques environnementales. C'est pourquoi, l'autorité environnementale recommande son actualisation qui pourrait être accompagnée d'illustrations afin de faciliter son appropriation.

#### **VI - Conclusion :**

L'autorité environnementale relève que le dossier présenté apparaît de bonne qualité et témoigne de la volonté d'intégrer l'environnement au projet. L'actualisation des données de l'étude d'impact initiale aurait été toutefois appréciable.

Pour le préfet de région  
et par délégation  
le secrétaire général pour les affaires  
régionales

*Michel CAMUX*

  
**Pierre BESSIN**

## 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                            |                                                                                                                                                                            |
| Milieux naturels dont les milieux d'intérêts communautaires (Natura 2000), les zones humides | L                         | ++                           |                                                                                                                                                                            |
| Connectivité biologique (trame verte et bleue)                                               | L                         | ++                           |                                                                                                                                                                            |
| Eaux superficielles et souterraines : quantité et qualité                                    | L                         | ++                           |                                                                                                                                                                            |
| Captages d'eau potable (dont captages prioritaires)                                          | L                         | ++                           |                                                                                                                                                                            |
| Energies (utilisation des énergies renouvelables) et changement climatique (émission de CO2) | L                         | +                            | Efforts de recherche d'économies d'énergies                                                                                                                                |
| Sols (pollutions)                                                                            | NC                        |                              |                                                                                                                                                                            |
| Air (pollutions)                                                                             | L                         | +                            | Lié au trafic routier                                                                                                                                                      |
| Risques naturels (inondations, mouvements de terrains, ...) et technologiques                | L                         | +                            | En dehors du Plan de prévention des risques inondation                                                                                                                     |
| Déchets (gestions à proximité, centres de traitements)                                       | L                         | +                            | Pris en compte                                                                                                                                                             |
| Consommation des espaces naturels et agricoles, lien avec corridors biologiques              | L                         | +                            | Espaces en continuité de la trame urbaine                                                                                                                                  |
| Patrimoine architectural, historique                                                         | L                         | +                            | Périmètre de protection des monuments historiques sur le site Déportés-Gare, l'avis de l'Architecte des bâtiments de France sera sollicité                                 |
| Paysages                                                                                     | E                         | ++                           |                                                                                                                                                                            |
| Emissions lumineuses                                                                         | L                         | +                            | Recherche d'une gestion économe                                                                                                                                            |
| Trafic routier                                                                               | L                         | +                            | Modéré étant donné le caractère d'habitation de la ZAC                                                                                                                     |
| Sécurité et salubrité publique                                                               | NC                        |                              |                                                                                                                                                                            |
| Santé                                                                                        | L                         | +                            |                                                                                                                                                                            |
| Bruit                                                                                        | L                         | +                            | La création d'un merlon paysager, de zones 30, de ralentisseurs et le développement des modes doux limiteront l'augmentation du niveau sonore généré par le trafic routier |
| archéologie                                                                                  | L                         | +                            | Présence de site archéologique à proximité du secteur « les Cigales ». La possibilité de diagnostic préalable est bien indiqué                                             |

**\* 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,

