

LE PREFET,

Orléans, le 19 FEV. 2013

AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE
Projet de zone d'aménagement concerté (ZAC) « des Coutures »
sur la commune de Menars (41)
Dossier de création

I - Contexte et présentation du projet :

La commune de Menars est située en val de Loire, à 9 kilomètres au Nord-Est de Blois. Avec une superficie de 450 hectares et une population de 611 habitants en 2010, il s'agit d'un pôle secondaire de l'agglomération blésoise.

Afin de faciliter l'accès au logement et d'augmenter la mixité sociale sur la commune, la municipalité a prévu la création d'une ZAC à vocation d'habitat sur le site « des Coutures », localisée au Sud-Ouest du bourg entre la route départementale 2152 et la voie ferrée Paris-Tours. La superficie de ce site est de 11,5 hectares, son affectation est principalement agricole à ce jour.

Le présent avis est rendu sur la base du dossier de création, réputé complet et définitif et notamment d'une étude d'impact et d'une étude de faisabilité du développement des énergies renouvelables.

L'avis de l'autorité environnementale porte à ce stade sur la qualité de l'étude d'impact et la prise en compte de l'environnement par le projet.

Il 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.

De par la nature du projet, les enjeux environnementaux les plus forts s'articulent autour :

- ☐ de la consommation d'espace agricole ;
- ☐ du paysage et du patrimoine ;
- ☐ de la pollution atmosphérique et des gaz à effet de serre.

III - Qualité de l'étude d'impact :

III-1 : Description du projet

L'étude d'impact contient un descriptif détaillé des objectifs du projet et des orientations d'aménagement générales (p. 142 et s.).

Le phasage des travaux est indiqué comme « s'étalant sur une dizaine d'années » et « programmé en plusieurs tranches » (p. 144). Il aurait été souhaitable que l'étude d'impact donne plus de précisions sur la réalisation des différentes tranches, compte tenu notamment de l'ampleur du projet par rapport à la démographie actuelle de la commune de Menars.

L'étude d'impact indique que le programme des constructions prévoit la création de 120 à 140 logements, ce qui correspondrait à l'arrivée d'environ 315 nouveaux habitants (étude d'impact, p. 185). Cependant, le programme global prévisionnel des constructions évoque une opération potentiellement plus grande, pouvant atteindre les 160 logements. Compte tenu de l'impact potentiel du projet sur la démographie, les transports et l'énergie, des orientations plus précises seraient utiles.

Le dimensionnement du projet aurait mérité davantage de justification compte tenu du nombre d'habitants attendu, qui supposerait une croissance de 50 % de la population communale à l'issue de l'opération, soit un taux de 2,4 % par an, très nettement supérieur au rythme d'accroissement observé à Menars depuis 1990 (+ 0,5 % / an) et aux projections établies par l'INSEE pour le bassin de Blois à l'horizon 2030 (+ 0,33 % / an). A cet effet, l'étude d'impact aurait pu mettre en perspective les projections démographiques de la ZAC avec les tendances observées et attendues à l'échelle communale, intercommunale et départementale.

Le mode d'aménagement est argumenté dans l'étude d'impact (p. 142 et s.). Le choix du site « des Coutures » est justifié par le fait que ce secteur serait la dernière zone urbanisable de Menars en application du plan d'occupation des sols (POS). Cette affirmation aurait mérité d'être étayée avec un extrait du plan de zonage de la commune.

Plusieurs solutions de substitution sont présentées dans l'étude d'impact (p. 207 et s.). Il s'agit de scénarios d'aménagement interne de la zone qui permettent de mieux comprendre les choix retenus en termes de voirie et d'espaces publics. Toutefois, il aurait été appréciable que les plans permettent de localiser certains équipements prévus qui ont été retirés du périmètre de la ZAC (salle polyvalente, jardins familiaux, équipement sportif dit « city stade », cf. étude d'impact, pp. 143-144).

La compatibilité du projet avec les documents d'urbanisme et de planification et les servitudes d'utilité publique est argumentée dans l'étude d'impact (p. 204 et s.), de manière appropriée par rapport aux caractéristiques du projet.

Toutefois, un développement plus important aurait été nécessaire pour prouver la prise en compte :

- des remarques de l'Architecte des Bâtiments de France sur le périmètre de protection du château de Menars ;
- de la servitude d'inconstructibilité autour du cimetière, qui affecte l'emprise du projet dans sa partie Nord.

Les méthodes utilisées et les difficultés rencontrées pour réaliser l'étude d'impact sont exposées aux pages 216 et suivantes de ce document, de même que les noms et qualités des auteurs de l'étude, comme le prescrivent les dispositions des points II-8° à II-10° de l'article R. 122-5 du code de l'environnement.

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 les effets négatifs importants et si possible, y remédier

L'étude d'impact caractérise l'état initial du secteur sur l'ensemble des différentes thématiques environnementales. La définition des aires d'études pour chaque thématique et les raisons de leur choix sont présentées en détail en préambule à l'état initial.

Consommation d'espace agricole

L'étude d'impact établit que la réalisation de la ZAC entraînera la perte de 9,2 hectares de terres agricoles (p. 186 et s.). Elle atteste que ces terres sont cultivées par un seul exploitant, et ne représentent que 4,5 % de la surface agricole utile (SAU) cultivées par cet exploitant sur le territoire communal, en sus d'autres terrains dans les communes voisines.

Elle considère que l'opération n'entraîne pas un déséquilibre de l'exploitation, en se fondant sur la doctrine de la chambre d'agriculture du Loiret qui estime que cela est impactant quand l'emprise est égale ou supérieure à 5 % de la SAU.

L'étude d'impact justifie aussi la consommation d'espace agricole (p. 131 et 142) par le fait que le terrain d'emprise du projet est pour l'essentiel une propriété de la commune classée comme zone à urbaniser (« zone 1NA ») dans son POS.

Paysage et patrimoine

Ainsi que le montre l'étude d'impact (p. 98 et s.), le projet est inclus dans un territoire à très haute valeur paysagère, compris dans le périmètre de protection du monument historique « château de Menars » et partiellement dans le site du Val de Loire classé au titre du Patrimoine mondial de l'Humanité par l'UNESCO.

L'état initial évoque la présence d'un bâti ancien et typique dans le bourg et celle de lotissements pavillonnaires récents qui dénotent dans le paysage (p. 94-95).

Une analyse plus fine du bâti ancien, avec des illustrations adaptées à l'appui, aurait été utile notamment pour inspirer des prescriptions architecturales et urbanistiques plus précises dans le nouveau quartier à créer.

L'enjeu d'intégration du nouveau quartier dans le contexte urbain et paysager du bourg est correctement identifié, de même que l'impact paysager d'un urbanisme trop standardisé.

Toutefois, les prescriptions paysagères se limitent essentiellement aux espaces publics et à l'accompagnement végétal du projet (étude d'impact, pp. 147 et s.). Les prescriptions concernant le parcellaire, les clôtures et le bâti ne figurent pas dans l'étude d'impact, alors qu'elles sont nécessaires pour évaluer l'impact paysager du projet.

Parmi les mesures paysagères, l'étude d'impact prévoit l'aménagement d'une « coulée verte » traversant le site, présentée comme « un cône d'ouverture visuelle depuis le site vers le château de Menars » (p. 177). La mise en valeur de ce cône de vue est toutefois insuffisamment précisée et il serait souhaitable que cette « coulée verte » soit mieux décrite et le cas échéant redimensionnée.

De même, la bande plantée prévue en limite Sud-Ouest du site paraît insuffisante pour constituer une lisière de qualité. Une épaisseur plus importante permettrait d'en faire un véritable espace public, conformément à l'intention inscrite dans le dossier (« plantation de fruitiers, de noisetiers et/ou de noyers », cf. étude d'impact, p. 147) et de dépasser une simple fonction d'occultation des espaces urbanisés.

Pollution atmosphérique et gaz à effet de serre

L'étude d'impact traite de la pollution atmosphérique, qui est, dans le cadre d'une ZAC à vocation d'habitat, principalement liée à la circulation automobile et au logement (p. 108 et s.). Elle établit que la qualité de l'air est bonne à Blois et dans son agglomération, avec un état dégradé au bord des routes et lors des pics de pollution par l'ozone et les particules. La problématique spécifique des émissions de gaz à effet de serre aurait pu être abordée plus en détail.

L'étude indique que la réalisation de la ZAC des Coutures entraînera une hausse locale du trafic routier, estimée à 1 050 véhicules par jour dans l'hypothèse haute (p. 179).

Néanmoins, elle ne quantifie pas les émissions de polluants – incluant le dioxyde de carbone (CO₂) – liées au fonctionnement de la ZAC. Il serait souhaitable que l'étude d'impact apporte ces précisions dans le cadre de l'évaluation de l'impact du projet sur l'état local de l'atmosphère et les émissions de gaz à effet de serre.

Afin de réduire la pollution de l'air liée à la ZAC, l'étude d'impact prévoit des mesures appropriées pour promouvoir les déplacements doux (voies piétonnes et cyclables). Elle fait aussi référence à des pratiques (pédibus, covoiturage...) et à des facteurs socio-économiques qui peuvent réduire l'usage de la voiture individuelle sur le long terme (p. 180-181). Toutefois, les emplois de ces nouveaux habitants n'étant pas situés à Menars, la faiblesse de la desserte en transports en commun met ces derniers en situation de précarité énergétique.

L'étude de faisabilité du développement des énergies renouvelables incluse dans le dossier participe aussi à une démarche de réduction des polluants issus du chauffage urbain.

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

IV-1 : Phase chantier

L'étude d'impact évoque les effets de la phase chantier de manière détaillée (p. 160 et s.).

Elle propose des mesures adaptées pour réduire les incidences des travaux sur l'environnement et sur les riverains.

IV-2 : Insertion du projet dans son environnement

Les orientations générales de l'aménagement de la ZAC et les effets du projet sur son environnement sont bien décrites dans l'étude d'impact.

L'étude d'impact comprend une analyse des incidences de l'opération sur l'état de conservation des sites Natura 2000 proches du périmètre du projet (« Vallée de la Loire » et « Petite Beauce »). Cette analyse, qui conclut à l'absence d'incidence de l'opération, est pertinente compte tenu des dimensions du projet, de sa distance par rapport aux sites Natura 2000 et des caractéristiques de son terrain d'emprise, sans habitat ni espèce d'intérêt communautaire.

L'étude d'impact préconise diverses mesures destinées à atténuer les impacts négatifs du projet, avec un suivi dans le temps et une estimation de leur coût (p. 211-214).

L'insertion des formes urbaines et autres aménagements dans le secteur à haute valeur paysagère du Val de Loire aurait mérité d'être davantage argumentée.

IV-3 : Conflit d'usage avec les activités existantes

L'étude d'impact évoque les éventuelles nuisances de l'opération sur l'agriculture.

Outre l'artificialisation définitive des sols, des dommages plus ponctuels peuvent être causés lors de la réalisation des travaux.

L'étude d'impact prévoit que l'exploitant concerné sera prévenu suffisamment à l'avance du phasage des travaux (p. 164 et 187). Cette mesure pourrait utilement être précisée par un échéancier, pour éviter l'interruption prématurée d'un cycle cultural.

IV-4 : Gestion des déchets

L'étude d'impact décrit de manière appropriée les impacts du projet en termes de déchets, qu'il s'agisse des déchets de chantier (p. 162 et s.) ou de l'augmentation de la production de déchets ménagers une fois que la ZAC sera habitée (p. 189). Elle préconise des mesures proportionnées aux dimensions du projet.

IV-5 : Energies

L'étude d'impact reprend les conclusions de l'étude de faisabilité du développement des énergies renouvelables, en ce qui concerne la consommation énergétique du bâti et les solutions de recours aux énergies renouvelables pertinentes pour le site (p. 197 et s.).

Toutefois, l'autorité environnementale relève que l'étude d'impact prévoit une consommation énergétique de la ZAC de 1 000 à 1 400 kilowattheures (kWh) par an, alors que l'étude « énergies renouvelables » indique une consommation annuelle de 934 à 1 215 mégawattheures (MWh).

Des mesures comme les voies dédiées aux déplacements doux et l'approche bioclimatique du bâti (étude d'impact, p. 150 et s.) contribuent à réduire les consommations d'énergie.

IV-6 : Effets cumulés

Une analyse des effets cumulés est reprise dans l'étude d'impact (p. 202) et ne conclut à l'existence d'aucun autre projet connu aux alentours. L'autorité environnementale relève toutefois que le périmètre pris en compte se limite à Menars et à son voisinage immédiat.

L'analyse aurait pu prendre en compte un périmètre plus large, incluant l'agglomération de Blois, qui est un pôle économique important et emploie de nombreux actifs résidant à Menars (cf. étude d'impact, p. 121).

V - Résumé non technique :

Un résumé non technique est inclus dans l'étude d'impact (pp. 9-44). Il rend bien compte des caractéristiques et des enjeux du projet, mais il reste très long et détaille de nombreux éléments sous la forme de tableaux assez difficiles à appréhender. L'objectif du résumé non technique étant de présenter une vision synthétique des enjeux du projet, l'autorité environnementale recommande de le simplifier.

VI - Conclusion :

Le dossier présente de façon détaillée les orientations du projet, les enjeux et les impacts attendus.

Toutefois l'étude comporte un certain nombre de lacunes :

- le dimensionnement du projet aurait mérité d'être mieux justifié par rapport au contexte démographique local et à la consommation d'espace agricole ;
- les prescriptions paysagères fournies dans l'étude d'impact ne concernent pas le parcellaire et le bâti, éléments essentiels pour s'assurer de l'insertion du projet dans le cadre urbain et patrimonial de Menars et du Val de Loire ;
- la pollution atmosphérique et les émissions de gaz à effet de serre liées à l'opération auraient pu faire l'objet d'estimations chiffrées.

Le résumé non technique aurait pu être présenté d'une manière plus synthétique.

LE PRÉFET,

Pierre-Etienne BISCH

Annexe : Identification des enjeux environnementaux

Les enjeux environnementaux du territoire susceptibles d'être impactés par le projet et l'importance de ceux-ci 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 et flore communes, propres aux milieux agricoles et friches.
Milieux naturels dont les milieux d'intérêts communautaires (Natura 2000), les zones humides	L	+	Pas de milieu sensible sur le site (cultures et friches).
Connectivité biologique (trame verte et bleue)	L	+	Pas de milieu sensible ; des espaces verts avec végétaux indigènes, bassins et noues seront aménagés sur la ZAC.
Eaux superficielles et souterraines : quantité et qualité Prélèvements en Zone de répartition des eaux (ZRE)	E	+	Risque de pollution des eaux par ruissellement ou infiltration, pris en compte dans le projet.
Captage d'eau potable (dont captages prioritaires)	E	+	Projet situé dans la zone de vigilance du captage en Loire de Blois.
Energies (consommation énergétique, utilisation des énergies renouvelables)	L	+	Etude d'opportunité énergétique, approche bioclimatique du bâti, incitation aux déplacements doux.
Lutte contre le changement climatique (émission de gaz à effet de serre) voire adaptation au dit changement	L	++	Cf. corps du texte.
Sols (pollutions)	ABS	0	Pas de pollution des sols répertoriée.
Air (pollutions)	L	++	Cf. corps du texte.
Risques naturels (inondations, mouvements de terrains ...)	L	+	Risques faibles dans le périmètre du projet.
Risques technologiques	L	+	Liés aux installations classées proches du périmètre de la ZAC et au transport de matières dangereuses, pris en compte.
Déchets (gestions à proximité, centres de traitements)	L	+	Production de déchets de chantier et déchets ménagers, prise en compte.
Consommation des espaces naturels et agricoles, lien avec corridors biologiques	L	++	Cf. corps du texte.
Patrimoine architectural, historique	E	++	Cf. corps du texte.
Paysages	E	++	Cf. corps du texte.
Odeurs	NC	0	
Emissions lumineuses	L	+	Liées à l'aménagement urbain.
Trafic routier	L	+	Hausse du trafic routier prise en compte.
Déplacements (accessibilité, transports en commun, modes doux)	L	+	Des voies dédiées aux modes doux sont prévues.
Santé, sécurité et salubrité publique	L	+	Risques et nuisances pris en compte.
Bruit	L	+	Hausse du niveau de bruit liée au chantier et à la circulation automobile, prise en compte.
Autres à préciser (archéologie, servitudes radioélectriques, lignes, aires géographiques protégées...)	L	+	Servitudes diverses (monument historique « Château de Menars », cimetière, alignement), potentiel archéologique dans le secteur.

* Etendue du territoire impacté

E : ensemble du territoire,
L : localement,
NC : non concerné,
ABS : absence d'informations

** Hiérarchisation des enjeux

+++ : très fort,
++ : fort,
+ : présent mais faible,
0 : pas concerné