

LE PREFET,

ORLEANS, LE 05 JUIL. 2013

AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE
Projet d'aménagement du lotissement de « Bel Air »
à Montbazou (37)

I - Contexte et présentation du projet :

Le projet d'aménagement de « Bel Air » concerne la création d'un lotissement de 120 logements en limite sud de la ville de Montbazou sur une emprise de 8,5 hectares permettant d'accueillir 276 habitants. Le projet est envisagé en deux parties de part et d'autre d'un axe public qui sera raccordé à la RD 910 et a nécessité à cette fin le dépôt de deux permis d'aménager.

Les objectifs affichés de l'aménagement visent à :

- offrir une diversité de logements (formes et statuts) permettant de répondre aux aspirations des futurs habitants et aux exigences de mixité sociale ;
- et réaliser une voie de liaison au sud vers la RD 910.

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 dossier d'aménagement du lotissement réceptionné le 27 mai 2013 et réputé complet et définitif. Il est composé de deux demandes de permis d'aménager comprenant la même étude d'impact.

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 concernent :

- *la biodiversité ;*
- *le paysage ;*
- *les nuisances liées aux déplacements.*

III - Qualité de l'étude d'impact :

III-1 Description du projet

Pertinence du périmètre d'études

Le présent projet s'inscrit dans un programme plus vaste d'aménagement de la commune. Il prend en effet place au sud du futur quartier des « Quarts », qui prévoit la réalisation de 230 logements sur 16 hectares.

Comme la réalisation du quartier des « Quarts » est conditionnée par la réalisation d'une voirie raccordée par le sud à la RD 910, la commune envisage dans un premier temps l'urbanisation du site de « Bel Air », objet du présent avis.

Le périmètre d'études de l'étude d'impact est cependant circonscrit à l'emprise du site de « Bel Air », alors qu'il aurait été judicieux de l'étendre à l'ensemble du futur quartier afin de permettre une bonne vision des enjeux environnementaux du secteur¹.

Justification du choix de la localisation

La cohérence du choix du site est clairement expliquée. Il s'inscrit en continuité de l'enveloppe urbaine dans un vaste programme à vocation d'habitat au sud de la commune à proximité du centre-ville et des équipements de la commune.

Evolution du projet au regard de l'environnement

Le projet ne présente pas les principales solutions examinées par le pétitionnaire. Si l'architecture globale du projet est conditionnée par les orientations d'aménagement du document d'urbanisme, des variantes sur les modalités techniques (localisation des bassins de rétention, densité des logements...) auraient pu être utilement étudiées.

Détails du projet

La description du projet est complète et accompagnée de ses caractéristiques opérationnelles permettant d'appréhender les différentes composantes du projet et la forme urbaine recherchée.

Le projet prévoit 80 terrains libres de constructeur entre 400 et 850 m², 40 logements groupés (locatifs et primo accession) et une maison d'assistantes maternelles.

Le parti d'aménagement est détaillé : il vise le « droit au soleil » pour tous, prévoit une structuration de l'axe de desserte principal par des logements plus denses, un maillage de liaisons douces et prend en compte les espaces naturels proches.

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

L'étude d'impact recense exhaustivement les enjeux environnementaux et comprend l'ensemble des informations nécessaires pour juger de l'incidence sur l'environnement du projet et des décisions prises au regard de l'environnement.

Elle dispose d'un ensemble de cartographies pertinentes, de bonne définition graphique et illustrant bien les différentes thématiques.

Biodiversité

L'état initial du site se base sur les données d'inventaires et de protections réglementaires ainsi que sur une expertise de terrain réalisée à une période propice.

¹ Il est à noter également que la nature similaire des deux projets et la conditionnalité dans l'ouverture à l'urbanisation des deux sites semblent relever d'un programme de travaux au sens du code de l'environnement.

L'analyse de l'occupation du sol montre de manière adaptée que le site du projet abrite des milieux agricoles ainsi qu'une mosaïque de prairies, friches et bosquets. Si les milieux sont diversifiés, le dossier conclut correctement à l'absence de sensibilité environnementale particulière excepté pour une zone humide d'environ 4000 m² peuplée essentiellement de saules.

Le projet prévoit de manière proportionnée le maintien d'une partie de la zone humide (sur 2000 m²) et la compensation de la partie détruite (2000 m²) par la création de 2673 m² de zones humides sous la forme de dispositifs d'assainissement pluviaux (bassins de rétention et noues hygrophiles).

Paysage

L'analyse paysagère met correctement en lumière le contexte du site et sa situation à l'interface entre un paysage agricole et un paysage urbanisé mais est peu perceptible depuis la RD 910 car masqué par le boisement de la Fleuriette.

Le projet s'inscrit en cohérence avec les lotissements alentour en tissant des liaisons paysagères entre les quartiers et le vallon de la Fleuriette et en végétalisant les espaces publics. Cependant, le traitement des limites sud du lotissement aurait mérité d'être étudié afin d'offrir une transition douce entre un paysage agricole et un espace urbanisé.

Nuisances liées aux déplacements

L'ambiance sonore a été bien caractérisée par une campagne de mesures qui permet de constater que les niveaux sonores sont modérés (entre 40 et 50 décibels) même s'ils peuvent être notables ponctuellement (61 décibels) lors de passages d'avions (liés à l'aérodrome de Sorigny à 1 km).

Bien que le dossier n'estime pas le trafic induit par le lotissement, il apparaît que le projet de lotissement en lui-même est peu générateur de bruit. Cependant, les effets de l'aménagement sur le trafic de la rue des lacs d'amour, identifiée comme sous-dimensionnée, auraient mérité d'être précisés.

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

Phase chantier

Les incidences de la phase chantier sont décrites avec précision et les mesures proposées pour en réduire les impacts sont adaptées et proportionnées aux travaux nécessaires à la réalisation du lotissement.

Insertion du projet dans son environnement

L'autorité environnementale constate que le projet prend globalement bien en compte l'environnement dans les choix d'aménagement effectués.

Un élargissement du périmètre d'étude au projet futur des « Quarts » aurait toutefois permis d'améliorer la compréhension des enjeux environnement et la façon de les prendre globalement en compte.

Consommation des espaces agricoles et naturels

Le projet qui mêle habitat collectif et individuel prévoit globalement moins de 15 logements à l'hectare. Une densité supérieure conduisant à terme à réduire la consommation des espaces, aurait pu être envisagée, en cohérence avec le programme local de l'habitat de la communauté de commune du Val de l'Indre qui préconise 15 logements à l'hectare pour l'habitat individuel et 25 pour l'habitat collectif.

Performances énergétiques et développement des énergies renouvelables

Si le projet s'inscrit dans une volonté de favoriser les principes du bioclimatisme et du « droit au soleil », le dossier aurait pu exprimer davantage d'ambition en se fixant des actions volontaristes pour promouvoir les énergies renouvelables².

Articulation avec les plans, schémas, programmes ayant une incidence sur l'environnement

Le projet démontre correctement sa compatibilité avec les plans, schémas, programmes concernés notamment le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux du bassin Loire Bretagne.

Suivi des effets du projet

Le dossier précise de manière pertinente qu'un suivi du chantier sera réalisé par un expert écologue et que les mesures environnementales feront l'objet d'un bilan à moyen et long terme pour contrôler leur efficacité (suivi des plantations, des cortèges faunistiques, etc).

Effets cumulés

Le dossier démontre correctement que le projet n'interfère avec aucun autre projet connu.

V - Méthode et résumé non technique :

Le résumé non technique décrit de façon claire le projet et ses problématiques environnementales mais il apparaît très long (32 pages). Son objectif étant de présenter une vision synthétique des enjeux du projet, l'autorité environnementale recommande de le simplifier.

VI - Conclusion :

L'autorité environnementale relève que le dossier présenté est de bonne qualité et identifie correctement les problématiques environnementales et propose des mesures adaptées.

Cependant, le dossier aurait gagné à élargir son périmètre d'études au futur quartier « des Quarts » dans un objectif de cohérence des choix d'aménagement et de prise en compte globale des enjeux environnementaux, à s'interroger sur la densité de logements prévue et à offrir un traitement paysager des limites sud du projet.

LE PRÉFET,

Pierre-Etienne BISCH

² L'étude du potentiel en énergie renouvelable présente les possibilités de développement sans indiquer les choix effectués ni les modalités opérationnelles de mise en œuvre (incitation, recommandation, obligation).

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 identifiées.
Milieux naturels dont les milieux d'intérêts communautaires (Natura 2000), les zones humides	L	++	Pas de site Natura 2000 à proximité Cf corps de l'avis pour les zones humides
Connectivité biologique (trame verte et bleue)		0	Pas de connectivité biologique.
Eaux superficielles et souterraines : quantité et qualité	E	+	Proximité du vallon de la Fleuriette, exutoire naturel du site.
Captages d'eau potable (dont captages prioritaires)		0	Hors périmètre de protection de captage d'eau potable. Les besoins en eau potable mériteraient d'être précisés.
Assainissement et gestion des eaux usées et pluviales	L	+	La station d'épuration est suffisamment dimensionnée. L'ensemble des eaux pluviales transitera par deux bassins de rétention avant rejet dans le milieu naturel.
Energies (utilisation des énergies renouvelables) et changement climatique (émission de CO2)	E	+	Encouragement des constructions bioclimatiques.
Sols (pollutions)	E	0	Absence de site pollué.
Air (pollutions)	E	+	Lié au trafic routier faiblement augmenté.
Risques naturels (inondations, mouvements de terrains, ...)	L	+	Aléa fort au retrait-gonflement des argiles pris en compte.
Risques technologiques		0	Absence d'installations classées à proximité.
Déchets (gestions à proximité, centres de traitements)	E	+	Extension de la collecte sélective.
Consommation des espaces naturels et agricoles, lien avec corridors biologiques	E	+	Faible consommation d'espace agricole représentant une faible part de l'exploitant concerné.
Patrimoine architectural, historique	L	0	Absence de monument historique à proximité.
Paysages	E	++	Cf corps de l'avis.
Odeurs		0	Absence d'enjeu sur ce projet.
Emissions lumineuses	E	+	Volonté de réduction des éclairages (dispositifs rétro-réfléchissants) ou modulation des points lumineux selon les lieux.
Trafic routier et déplacement	L	+	Faible augmentation du trafic automobile. Compte tenu de l'éloignement des zones d'emploi et de l'augmentation des prix de l'énergie, des éléments sur la desserte de la commune en transport en commun (fréquence, amplitudes horaires...) auraient permis d'évaluer en quoi l'adéquation entre l'offre et la demande permettra de contribuer à limiter l'impact d'une part en terme d'émission de gaz à effets de serre et d'autre part sur la vulnérabilité énergétique des ménages.
Sécurité et salubrité publique	L		
Santé	E	++	Lié au bruit et à la qualité de l'air
Bruit	L	++	Cf corps de l'avis.
Archéologie	L	+	Potentiel archéologique correctement pris en compte.

*** 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