

LE PREFET,

ORLEANS, LE 14 AOUT 2013

AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE
Projet de Zone d'aménagement concerté (ZAC) « Bois du Chapitre »
à Vernouillet (28)
Dossier d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP)

I - Contexte et présentation du projet :

La commune de Vernouillet a engagé en 2003, dans le cadre d'une procédure de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), la création d'un nouveau quartier d'habitat, situé sur le plateau Ouest appelé « Tabellionne », destiné à accueillir environ 400 logements (petits collectifs, logements individuels en bande ou isolés). L'emprise globale couvre 22 hectares 43a et 3ca.

La réalisation de ce projet est prévue en plusieurs phases. Les phases un, deux et trois sont terminées.

Le dossier présenté concerne la déclaration d'utilité publique qui a pour objet l'acquisition des terrains nécessaires à la réalisation de la quatrième et dernière tranche de la ZAC « Bois du Chapitre », dans la continuité des tranches précédentes sur une surface de 6,3 hectares.

Le dossier décline un projet d'aménagement offrant 144 logements. La construction de cette quatrième phase prévoit un programme d'habitations diversifié : 66 appartements dont 16 en locatif social, 45 maisons de ville et 33 logements en lots libres. Ainsi que la réalisation d'une structure d'accueil des enfants de 0 à 14 ans dans un bâtiment d'une superficie d'environ 1200 m².

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 mise à jour en février 2013, ainsi que l'ensemble des pièces indispensables à la procédure, réceptionné le 27 juin 2013 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 ;*
- *la consommation d'espace ;*
- *la santé.*

III - Qualité de l'étude d'impact :

III-1 Description du projet

D'une superficie de 6,3 hectares, la quatrième tranche de la ZAC est située à l'Ouest de la commune de Vernouillet, aux portes de l'agglomération de Dreux et au contact du Bois du Chapitre. Ce projet s'inscrit dans une évolution urbaine structurante prévue au Plan Local d'Urbanisme. La cohérence du projet avec le Plan local de l'habitat de l'agglomération de Dreux est démontrée.

Le site est actuellement occupé majoritairement par des parcelles agricoles (friches, prairies).

Le projet de ZAC vise la création de 144 logements dans sa dernière phase, articulé autour des principes d'aménagement suivants :

- diversification de l'habitat (maisons individuelles, individuels-groupés, logements collectifs) ;
- espace en continuité des derniers secteurs construits sur la commune ;
- une structuration autour de 3 axes de circulation, la rue Montaigne, le boulevard Condorcet, la rue Fénelon ;
- création d'une trame verte et de bassins de rétention paysagers pour conserver la qualité paysagère existante du secteur.

Il prévoit également la réalisation d'un équipement public destiné à recevoir un accueil des enfants de moins de 4 ans et une structure « garderie périscolaire et centre de loisirs » pour l'accueil des 4/14 ans sur environ 1200 m² avec une plaine de jeu non aménagée de la même surface.

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 en septembre 2012.

Il signale que le projet est situé en dehors de tout périmètre réglementaire ou d'inventaire. Il précise également la présence du site Natura 2000 « Vallée de l'Eure de Maintenon à Anet et vallons affluents », situé au-delà de la partie Ouest de la ville de Vernouillet et sans possibilité de connexion avec le projet.

Le site révèle une faune et une flore diversifiées. Deux espèces déterminantes pour les Zones Naturelles d'Intérêt Faunistique et Floristique (ZNIEFF) ont été relevées en petite quantité (le cornouiller mâle et le rosier des haies) en lisière du bois du Chapitre, tout comme une espèce plus rare, le rosier tomenteux.

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 le bois du Chapitre et la zone habitée, conservation d'une partie de la prairie en bordure de laquelle se trouvent majoritairement les espèces déterminantes ou rares, aménagement écologique du bassin d'eau pluviale créé relié au reste des bassins déjà paysagers 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 l'Eure de Maintenon à Anet et vallons affluents».

Consommation d'espace

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 dans le dossier «Caractéristiques des ouvrages», permettent de bien appréhender les attendus du projet et leur adéquation avec l'existant.

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

Santé

L'étude présente les résultats d'une étude acoustique qui caractérise la zone comme calme. La principale source de bruit, qui concerne particulièrement la tranche 4 du projet, est la rocade Ouest (RD 828) qui est classée en «catégorie 3». Ce classement par arrêté préfectoral définit des secteurs de 100 mètres de part et d'autre de la voie et conduit à des obligations d'isolement acoustique des bâtiments construits dans ces zones.

L'autorité environnementale regrette que cette thématique n'ait pas été développée au même titre que les nuisances lumineuses dans le chapitre «Impacts et mesures sur la santé» page 76 et que la bande des 100 mètres n'ait pas fait l'objet d'un report cartographique permettant de déterminer les parcelles concernées. Des mesures en vue d'améliorer globalement la protection acoustique aux abords de la voie auraient mérité d'être étudiées. Des suivis du niveau sonore réalisés après l'édification des constructions permettraient de s'assurer de la bonne prise en compte de cet enjeu majeur dans ce secteur et du respect de l'arrêté préfectoral.

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

En matière de déplacements, la limitation de la vitesse à 30 km/h à l'intérieur de la ZAC pour fluidifier et sécuriser la gestion interne de ce projet est cohérente. L'étude apporte les précisions nécessaires sur les mesures prises pour adapter l'existant en continuité du projet, afin de fluidifier les migrations issues de la phase finale du projet.

La recherche d'une gestion économe de l'éclairage public et de limitation des émissions lumineuses a correctement été prise en compte.

Il est recommandé que le dossier, dans une phase ultérieure, s'attache à promouvoir des formes urbaines économes en énergie (orientation des bâtiments au regard des ombres portées, utilisation des énergies renouvelables, emploi de matériaux peu émissifs).

V - Résumé non technique :

Le résumé non technique est de bonne qualité et permet d'identifier les enjeux majeurs du site et d'appréhender clairement le projet. Quelques cartes permettant de situer le projet et d'en définir les grandes lignes en auraient encore amélioré la compréhension.

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 la consommation sur les espaces agricoles.

Lors de la réalisation du projet, l'autorité environnementale recommande qu'une attention particulière soit portée sur la problématique du bruit aux abords de la rocade Ouest.

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



Philippe de GESTAS de LESPEROUX

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	++	Cf : corps de l'avis
Milieux naturels dont les milieux d'intérêts communautaires (Natura 2000), les zones humides	L	+	Pas d'impact possible sur le site Natura 2000 « Vallée de l'Eure de Maintenon à Anet et vallons affluents » le plus proche qui se situe à l'opposé de la ville de Vernouillet.
Connectivité biologique (trame verte et bleue)	L	0	
Eaux superficielles et souterraines : quantité et qualité	L	+	Présence de la Blaise à 750 m du projet.
Captages d'eau potable (dont captages prioritaires)	L	+	Une partie du périmètre de protection éloigné d'un forage exploité se situe dans le périmètre du projet. Le respect du règlement sanitaire ne s'oppose en rien à l'aménagement urbain.
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	+	L'étude géotechnique réalisée confirme la constructibilité des terrains.
Air (pollutions)	L	+	Augmentation limitée des émissions de polluants liée au trafic routier
Risques naturels (inondations, mouvements de terrains, ...) et technologiques	L	+	Le risque retrait/gonflement des argiles en aléa moyen est correctement pris en compte. La commune est concernée par le risque inondation mais le projet est situé sur le coteau.
Déchets (gestions à proximité, centres de traitements)	L	+	La collecte sélective sera étendue au site. Les déchets de chantier seront 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 sur la commune. A priori pas de site archéologique recensé sur le secteur.
Paysages	L	+	Le projet s'intègre totalement dans un paysage urbain bordé au sud par le bois du Chapitre.
Emissions lumineuses	L	+	Une attention particulière sera apportée au projet afin que les émissions lumineuses soient les plus restreintes possible.
Trafic routier	L	+	Augmentation limitée du trafic routier. Amélioration des déplacements par transport en commun.
Sécurité et salubrité publique	L	+	Eléments correctement abordés.
Santé	L	++	Les risques de pollution de l'eau, de l'air sont correctement abordés. CF : Corps du texte
Bruit	L	+	Nuisances sonores liées au trafic routier sur la RD 828 (rocade de Dreux), respect de la réglementation prescrite et mise en place de réduction de vitesse dans la ZAC.

* 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,