Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA RÉGION CENTRE

LE PREFET,

ORLEANS, LE - 7 OCT. 2013

AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE
Projet de Zone d'aménagement concerté (ZAC) multisites
« Extension du centre et entrée nord du bourg » à Rebréchien (45)
Dossier de demande de déclaration d'utilité publique

I - Contexte et présentation du projet :

Le projet concerne une ZAC à vocation d'habitat (environ 125 charges foncières) sur la commune de Rebréchien d'une superficie de 10 hectares répartie sur deux sites :

- l'extension du centre-bourg (2,9 hectares) ;
- l'aménagement d'une nouvelle entrée au nord du bourg (6,85 hectares).

Les objectifs de l'aménagement visent à :

- satisfaire les besoins en logement avec une offre variée (logements sociaux, des lots en primo-accession et des lots libres) ;
- développer l'offre de commerces et de services ;
- permettre la greffe du secteur « extension du centre » sur le centre actuel et améliorer la qualité paysagère de l'entrée nord de la commune.

L'avis de l'autorité environnementale porte, à ce stade, sur la qualité du dossier de demande de déclaration d'utilité publique de la ZAC réceptionné le 14 août 2013 réputé complet et définitif, composé notamment de l'étude d'impact initiale (avril 2011), de compléments à l'étude d'impact (juillet 2013) et d'une notice explicative.
Le présent avis ne préjuge en rien de l'opportunité du projet.

L'autorité environnementale signale qu'elle a déjà émis un avis sur le projet dans le cadre du dossier de création en date du 3 novembre 2011. Le dossier présenté en a tenu compte.

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.
Ils concernent :

- **la biodiversité ;**
- **la gestion des eaux pluviales ;**
- **le paysage ;**
- **les espaces agricoles.**

181, rue de Bourgogne 45042 ORLEANS CEDEX - standard : 0821 80 30 45 - Télécopie : 02.38.81.46.02
Site internet : www.loiret.pref.gouv.fr

III - Qualité du dossier de demande de déclaration d'utilité publique

III-1 Description du projet

Le dossier est clairement présenté et aisément compréhensible à l'appui de schémas permettant d'appréhender les différentes composantes du projet et la forme urbaine recherchée.

Justification du choix de la localisation
Le choix de la localisation des secteurs, à proximité du centre-ville et en entrée de ville au nord, est dûment justifié.

Evolution du projet au regard de l'environnement
Le dossier rend correctement compte de l'évolution de la réflexion qui a conduit à diminuer la surface du projet (de 26 ha à 10 ha) afin de se concentrer à court terme sur deux secteurs prioritaires.

Le projet a utilement fait l'objet de trois variantes d'aménagement. La solution retenue permet de favoriser une orientation sud de certaines parcelles, favorable aux performances énergétiques du bâti et évitant des mitoyennetés en bordure du périmètre par rapport aux habitations existantes.

Détails du projet
Le programme global de constructions envisagé sur la ZAC « extension du centre et entrée nord du Bourg » consiste en la réalisation de « 125 charges foncières » :

- 60 terrains à bâtir libres ;
- 45 lots intermédiaires (petits ou moyens lots, axés sur la primo-accession) ;
- 15 logements locatifs sociaux ;
- 5 lots dédiés à l'implantation de commerces ou de services.

Cependant cette description n'est pas en cohérence avec d'autres éléments du dossier :

- les plans de composition du projet ne mentionnent que 105 parcelles ;
- la notice explicative du dossier de demande de déclaration publique précise que le schéma d'aménagement prévoit finalement environ 110 logements (au lieu de 125 envisagés dans le dossier de création de ZAC).

Une explication de ces différences avec le programme annoncé faciliterait la compréhension du projet.
Par ailleurs, la localisation précise sur plan de l'emplacement des différents types de logement aurait facilité la compréhension du programme d'aménagement[1].

Le phasage de la ZAC est envisagé sur une période de 8 ans ce qui permet un aménagement progressif en regard des besoins.

Compatibilité avec les documents d'urbanisme
Le dossier démontre correctement la cohérence du projet avec les orientations du plan local d'urbanisme de la commune et de son projet d'aménagement et de développement durables (classement en zone urbaine ou zone à urbaniser des sites de la ZAC).

[1] Certaines parcelles comportent un indice (« L » ou « I ») mais qui ne fait l'objet d'aucune explication.

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

Biodiversité

L'état initial du site est succinct mais adapté aux enjeux en présence. L'occupation du sol est caractérisé par l'existence de cultures et de friches agricoles, enclavées au sein d'une zone urbaine. Le dossier démontre correctement qu'aucune espèce remarquable ou sensible n'est présente dans le périmètre du projet. La présence du site Natura 2000 « Forêt d'Orléans et périphérie » à plus d'un kilomètre est bien identifiée.

L'analyse des incidences sur cet enjeu est en adéquation avec la nature du projet et l'intérêt du site. Etant donné la situation des terrains en cœur de ville ou en continuité de l'urbanisation existante, dans un environnement anthropisé, le dossier mentionne de manière justifiée que les impacts seront limités et que le projet ne remet pas en cause l'état de conservation du site Natura 2000. En outre, les mesures proposées, proportionnées, favoriseront la biodiversité (création de haies, gestion différenciée des espaces verts).

Gestion des eaux pluviales

La description de l'état initial de la ressource en eau est complète. Elle met bien en évidence que l'évacuation actuelle des eaux pluviales s'effectue par infiltration naturelle (terrain agricole) et note la sensibilité du site, liée à la présence de la nappe des calcaires de Beauce.

Les effets liés à l'augmentation du volume d'eau ruisselée (imperméabilisation des surfaces) et aux risques de pollution (chronique, saisonnière et accidentelle) sont correctement identifiés. Les solutions envisagées sont usuelles (création d'un réseau de noues et d'un bassin de rétention – décantation en bas du secteur nord) ou nouvelles (dispositif de récupération des eaux pluviales pour chaque logement ayant un jardin ou une terrasse) et adaptées aux enjeux (préservation de la nappe des calcaires de Beauce).

Paysage

Le dossier présente et illustre bien le développement de l'urbanisation de la commune sous forme de croissant, laissant des secteurs agricoles enclavés par l'urbanisation : le projet va donc substituer un paysage de type urbain à un paysage agricole.

Les orientations affichées et les esquisses proposées témoignent de la volonté d'un aménagement paysager cohérent :

- sites en continuité de la trame urbaine ;
- densité adaptée de logement (20 logements à l'hectare pour « l'extension du centre-bourg » ; 12 pour le secteur « entrée nord ») ;
- création d'un mail planté (25 m de largeur) dans le secteur « entrée nord » constituant l'élément structurant du nouveau quartier (élément identitaire, espace de promenade) ;
- intégration paysagère du bassin de rétention, ce qui permettra également de conserver un caractère rural ;
- préservation des axes de vues sur la tour du château et sur l'église.

Espaces agricoles

Le projet engendre la consommation de 6 ha de terres agricoles, représentant moins de 1 % de la surface agricole utile de la commune. Les incidences sur les exploitations agricoles ont été convenablement évaluées. La densité de logement affichée dans le projet participe aussi à une modération de la consommation d'espace agricole.

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

Phase chantier

Cette phase fait l'objet de mesures adaptées (prévention des pollutions, gestion des déchets, etc.) qui seront garanties au travers d'une charte « chantier respectueux de l'environnement ».

Insertion du projet dans l'environnement

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) avec un habitat dense évitant le mitage ;
- l'aménagement d'espaces verts (mail planté, noues, utilisation d'espèces indigènes) ;
- la promotion des modes doux (chemins piétonniers vers les écoles, chemin piéton-cycle vers le centre-bourg).

Performances énergétiques et développement des énergies renouvelables

L'étude de faisabilité du développement des énergies renouvelables présente les possibilités de production de chaleur collective (notamment par des pompes à chaleur sur nappe phréatique) avec les temps de retour sur investissement pour répondre au besoins de chauffage. Aucune action visant à limiter de façon sensible les consommations énergétiques et l'émission de gaz à effet de serre n'est cependant affichée.

Suivi des effets du projet

Un suivi des mesures prévues est évoqué mais l'absence de détails ne permet pas de se prononcer sur son efficacité.

Effets cumulés

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

V - Résumé non technique :

Le résumé non technique a fait l'objet d'adaptations utiles (carte de localisation de la ZAC et du schéma d'aménagement prévu).

VI - Conclusion :

Le dossier présenté apparaît de bonne qualité, nonobstant quelques imprécisions qui nuisent à la bonne compréhension du projet.

Les principaux enjeux du projet ont été correctement évalués. La conception de l'aménagement et les mesures d'adaptation préconisées témoignent d'une bonne prise en compte de l'environnement.

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 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 de l'autorité environnementale
Faune, flore (en particuliers les espèces remarquables dont les espèces protégées)	L	0	Aucune espèce patrimoniale correctement démontrée.
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	+	Le corridor écologique de la forêt d'Orléans n'est pas impacté par le projet.
Eaux superficielles et souterraines : quantité et qualité	L	++	Cf corps de l'avis.
Assainissement et gestion des eaux usées et pluviales	L	++	Cf corps de l'avis pour les eaux pluviales. Les eaux usées du projet sont estimées à 286 Équivalents-Habitants (EH) seront traitées par la station d'épuration de Loury suffisamment dimensionnée.
Captages d'eau potable (dont captages prioritaires)		0	Hors périmètre de protection de captage d'eau potable.
Energies (utilisation des énergies renouvelables) et changement climatique (émission de CO2)	L	+	Une indication des dispositifs retenus serait utile.
Sols (pollutions)	L	0	Aucun site pollué correctement identifié.
Air (pollutions)	L	+	Lié au trafic routier.
Risques naturels (inondations, mouvements de terrains, ...) et technologiques	L	+	Aléa fort pour les mouvements de terrain correctement pris en compte.
Déchets (gestions à proximité, centres de traitements)	E	+	Extension de la collecte sélective existante.
Consommation des espaces naturels et agricoles, lien avec corridors biologiques	L	++	Cf corps de l'avis.
Patrimoine architectural, historique	L	+	Sensibilité des monuments pris en compte avec la préservation des axes de visibilité sur le clocher de l'église et la tour du château.
Paysages	E	++	Cf corps de l'avis.
Odeurs		0	Le projet n'est pas susceptible de générer des odeurs.
Emissions lumineuses	L	+	Les dispositifs de l'éclairage public qui seront utilisés restent à définir.
Trafic routier et déplacement	L	+	Une estimation du trafic routier généré serait utile pour qualifier l'impact sur le réseau viaire (capacité à absorber) mais aussi pour mieux qualifier les nuisances (qualité de l'air).
Sécurité et salubrité publique		0	Absence d'enjeu particulier.
Santé	L	+	Lié au trafic routier (cf ci-dessus).
Bruit	L	+	Ambiance modérée.
Archéologie	L	+	Découverte potentielle de vestiges archéologiques prise 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