



PREFET DE LA RÉGION CENTRE

LE PRÉFET,

Orléans, le 19 JAN. 2015

**AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE
Zone d'aménagement concerté « de la Couture »
à Saint-Dyé-sur-Loire (41) – Dossier de réalisation**

I. Contexte et présentation du projet

La société Chambord Développement, concessionnaire de la zone d'aménagement concerté (ZAC) « de la Couture », prévoit une importante opération d'aménagement résidentiel sur un secteur d'environ 9 hectares au Sud du bourg de Saint-Dyé-sur-Loire (41). 99 logements, dont 12 logements sociaux et 87 lots en accession libre, ont vocation à y être créés.

Le projet de ZAC « de la Couture » relève du régime prévu à l'article R.122-2 du code de l'environnement et doit, à ce titre, faire l'objet d'une étude d'impact.

Pour tous les projets soumis à étude d'impact, l'autorité administrative de l'État compétente en matière d'environnement désignée par la réglementation, dite « autorité environnementale », doit donner son avis, qui est mis à disposition du maître d'ouvrage et du public.

Cet avis ne porte pas sur l'opportunité mais sur la qualité de l'étude d'impact présentée et sur la prise en compte de l'environnement par le projet. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable à celui-ci. Il vise à permettre d'améliorer sa conception et la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent.

L'autorité environnementale a émis un premier avis sur le projet de ZAC « de la Couture » en date du 13 mars 2012, dans le cadre de la création de la ZAC. Le présent avis, qui en constitue une actualisation, est rendu sur la base du dossier de réalisation, réputé complet et définitif, et notamment de l'« Étude d'impact » de décembre 2011, de la note « Éléments techniques suite à l'avis de l'autorité environnementale sur l'étude d'impact » de mai 2012, et du « Complément à l'étude d'impact » de septembre 2014 – l'ensemble formé par ces trois documents constituant l'étude d'impact du dossier de réalisation en tant que telle.

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 l'eau ;
- de la consommation d'espaces naturels et agricoles ;
- des paysages et du patrimoine architectural et historique ;
- de la consommation énergétique et des énergies renouvelables.

III. Qualité de l'étude d'impact

Description du projet

Le complément de septembre 2014 comporte une version actualisée du plan d'ensemble de la ZAC, qui met en évidence le découpage parcellaire et les principes retenus pour l'aménagement de l'espace public : réseau des voiries, plantations, et dispositifs de gestion de eaux pluviales. Le dossier n'évoque par contre aucune règle relative à l'aménagement interne des lots.

Description de l'état initial et des principaux effets que le projet est susceptible d'avoir sur l'environnement

Eau

Le complément de septembre 2014 apporte de judicieuses précisions sur l'effet du projet en matière d'eaux pluviales – point qui était abordé de manière plutôt sommaire dans le rapport de 2011.

De par la technicité de son sujet et la concision des explications qui accompagnent certains calculs, la démonstration présentée reste souvent difficile d'accès au lecteur non spécialiste. Elle permet toutefois de vérifier que les bassins et noues prévus seront à même, hors phénomènes pluvieux exceptionnels, de prendre en charge les eaux qui ruisselleront sur les surfaces nouvellement imperméabilisées, et de contenir les polluants éventuels pour limiter les risques de contamination des milieux aquatiques superficiels et souterrains.

Consommation d'espace

L'étude d'impact note qu'une partie de l'emprise de la ZAC est située dans l'aire de production de l'appellation d'origine contrôlée (AOC) « Cheverny » – sans toutefois être actuellement exploitée à des fins viticoles. Il aurait été intéressant qu'elle poursuive son analyse en abordant la question de la valeur agronomique des terrains agricoles qui seront urbanisés dans le cadre du projet.

Paysages et patrimoine architectural et historique

L'analyse paysagère, très succincte, du rapport de décembre 2011 a été légèrement étoffée par les documents de 2012 et 2014. Les secteurs à forts enjeux paysagers jouxtés par la ZAC (en premier lieu le site « Val de Loire », inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO, et la zone de protection du patrimoine architectural, urbain, et paysager de Saint-Dyé-sur-Loire) sont maintenant correctement identifiés. Quelques prises de vues complémentaires facilitent l'appréhension par le lecteur de la manière dont le terrain d'emprise de la ZAC est perçu depuis les voies limitrophes.

L'étude de l'effet du projet sur le paysage reste par contre abstraite et peu détaillée, dans le sens où elle se limite peu ou prou à constater que le projet va substituer un ensemble urbain, qu'elle ne caractérise pas, à un cadre composite à forte dominante agricole et naturelle.

Observations sur la forme de l'étude d'impact et du résumé non technique

Apprécier les problématiques environnementales locales et découvrir comment le projet de ZAC les a prises en compte nécessite de la part du lecteur d'incessants allers-et-retours entre les trois documents qui composent l'étude d'impact, ce qui n'est guère propice à la compréhension. Cette remarque est tout particulièrement valable pour le résumé non technique. Partagé entre le rapport de 2011 et le complément de 2014, celui-ci ne permet pas une prise de connaissance rapide des principales conclusions de l'étude d'impact et, dès lors, ne remplit pas pleinement son rôle.

La lecture du complément de septembre 2014 est toutefois quelque peu facilitée par de judicieux renvois aux parties correspondantes du rapport de décembre 2011, et par une intéressante description de l'évolution des principes d'aménagement entre la création et la réalisation de la ZAC.

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

Insertion paysagère

Au-delà de la question de l'aménagement des espaces publics (voirie et végétation), qui est traitée avec une certaine précision mais dont il ne saurait être considéré qu'elle recouvre à elle seule l'ensemble de la problématique, le dossier ne fait mention d'aucune mesure visant l'intégration paysagère des futures constructions. Pourtant, avec une très forte majorité de logements construits sur des lots libres, il ne peut être attendu de coordination sur cet aspect si elle n'a pas été initiée au stade de la réalisation de la ZAC.

Pour remédier à cette lacune et éviter que le projet ne soit à l'origine d'un paysage bâti pauvre et répétitif, sans rapport avec les formes urbaines du tissu ancien, il serait des plus opportuns que les cahiers des charges de cession des terrains prévus par l'article L.311-6 du code de l'urbanisme comportent des prescriptions encadrant l'aménagement interne des lots. Ces règles devront être établies en fonction du contexte paysager dans lequel s'inscrit le projet, et pourront notamment porter sur l'implantation des constructions sur les parcelles, l'aspect des clôtures, et les teintes des toitures et enduits.

Le complément de 2014 signale qu'une parcelle d'environ 3000 mètres carrés sera acquise par l'aménageur en lisière Sud de la ZAC, pour y installer des jardins et vergers en compensation de ceux qui seront supprimés dans l'emprise du projet. Cette mesure, plus ambitieuse que la haie d'occultation mentionnée par ailleurs dans l'étude d'impact, pourrait faciliter la constitution d'une véritable transition paysagère entre la ZAC et l'espace agricole situé au Sud-Ouest. Toutefois, pour que sa portée réelle puisse être mesurée, il conviendrait que soient précisées les dimensions de la parcelle concernée (longueur et largeur), sa localisation exacte, et les modalités d'accès aux terrains (cession, mise à disposition, location ?).

Développement urbain

Le phasage de la ZAC a été légèrement modifié entre 2011 et 2014. Il implique cependant toujours, pour des raisons de maîtrise foncière évoquées par la note de mai 2012, de commercialiser prioritairement les parcelles situées à l'Ouest de l'emprise, qui sont déconnectées du bâti existant. L'autorité environnementale constate que :

- en dépit de l'objectif affiché de mettre la ZAC à profit pour assurer une « couture urbaine » entre le Nord et le Sud du bourg, le projet ira à court terme dans le sens d'un morcellement de l'espace urbain ;
- le phasage prévu ne préserve pas la possibilité d'une éventuelle modification du projet dans le sens d'une moindre consommation d'espace, dans l'hypothèse où une réduction de l'emprise de la ZAC serait ultérieurement jugée opportune au vu des objectifs démographiques de la collectivité.

La densité du projet a par ailleurs été revue à la hausse. Le complément de 2014 indique ainsi que le nombre de lots disponibles en accession libre est passé de 68 à 87, et la taille moyenne des parcelles individuelles de 900 mètres carrés à 780 mètres carrés. La promotion d'un urbanisme plus dense est théoriquement plutôt favorable en termes de limitation de la consommation d'espace. Toutefois, il aurait été attendu de l'étude d'impact qu'elle commente, au regard des ambitions démographiques de la commune, le choix de privilégier une densification à surface égale (qui résulte en un accroissement de la capacité d'accueil de la ZAC) à une densification sur une emprise réduite, qui aurait permis d'amoinrir l'impact de l'aménagement sur l'espace agricole, tout en préservant le potentiel d'accueil initial.

Économies énergétiques et développement des énergies renouvelables

Les bribes d'informations apportées sur le sujet de l'énergie par les trois documents qui composent l'étude d'impact ne sauraient être considérées comme constituant une étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables de la ZAC.

La quantification des besoins en énergie au sein de la ZAC, présentée par la note de 2012, est opportune. Cependant :

- faute d'explication sur l'origine des valeurs utilisées comme références pour la consommation annuelle maximale par mètre carré de surface de plancher, elle tend à paraître arbitraire ;
- elle n'a pas été actualisée suite à l'évolution substantielle de la surface constructible au sein de la ZAC (de 10 400 mètres carrés en 2011 à 14 000 mètres carrés en 2014) ;
- surtout, elle n'a visiblement pas été mobilisée pour appuyer l'étude de scénarios collectifs ou individuels de recours aux énergies renouvelables. De fait, l'étude d'impact ne mentionne pas que de tels scénarios aient été envisagés – ce à quoi il serait pertinent de remédier. Au vu de la variété des solutions techniques disponibles, l'argument de la (relative) petite taille de la ZAC ne peut à lui seul justifier le rejet de principe de tout dispositif de chauffage collectif ou semi-collectif.

Le complément de 2014 annonce que « le parcellaire proposé permettra sur environ 80 % des parcelles une orientation « naturelle » favorable à une construction bioclimatique des habitations ». Cette affirmation mériterait d'être développée et illustrée par une représentation schématique de la ZAC, comportant, pour chaque

parcelle jugée propice, un exemple d'implantation « favorable » d'un point de vue énergétique. Un tel croquis permettrait en outre de vérifier la cohérence paysagère de ces principes d'exposition des constructions.

Par ailleurs, il doit être souligné que la seule possibilité d'une orientation des habitations propice à une moindre consommation énergétique et un meilleur confort thermique ne garantit pas que les futurs propriétaires des lots retiendront cette option, dès lors qu'elle ne fait l'objet d'aucune règle, incitation ou même information.

V. Conclusion

Bien qu'elle ait été enrichie sur plusieurs aspects par rapport au dossier présenté en 2012, l'étude d'impact reste souvent trop superficielle. Les problématiques du paysage et de l'énergie, en particulier, ne semblent pas avoir fait l'objet d'une analyse proportionnée aux enjeux qu'elles représentent.

L'autorité environnementale recommande que les cahiers de charges de cession des terrains soient mis à profit pour introduire notamment des mesures d'insertion paysagère des futures constructions.



Michel JAU

Annexe : Identification des enjeux environnementaux

Les enjeux environnementaux du territoire susceptibles d'être impactés par le projet sont hiérarchisés ci-dessous par l'autorité environnementale en fonction de leur importance vis-à-vis du projet :

	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	+	Le complément de 2014 conclut, sur la base d'une argumentation satisfaisante, à l'absence d'effet notable du projet sur l'état de conservation des habitats et espèces ayant justifié la désignation des sites Natura 2000 les plus proches (« Vallée de la Loire de Mosnes à Tavers », « Vallée de la Loire du Loir-et-Cher » et « Domaine de Chambord »). Plus généralement, ainsi que l'explique l'étude d'impact, le caractère déjà anthropisé du terrain d'implantation de la ZAC, ainsi que sa localisation en limite de l'enveloppe urbaine du bourg, ne laissent pas présager d'enjeu majeur en matière de biodiversité. La réalisation d'un inventaire de la faune présente sur le site (et notamment de l'avifaune et des chiroptères, pour lesquels les zones de vergers peuvent présenter un intérêt) aurait permis de le vérifier et de disposer d'éléments concrets pour évaluer l'opportunité de prendre des précautions particulières lors du défrichage de certains secteurs de l'emprise.
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 ; prélèvements en Zone de répartition des eaux (ZRE)	E	++	<i>Voir corps de l'avis.</i>
Captage d'eau potable (dont captages prioritaires)	NC	0	La ZAC n'est pas située dans un périmètre de protection de captage.
Énergie (consommation énergétique, utilisation des énergies renouvelables)	E	++	<i>Voir corps de l'avis.</i>
Lutte contre le changement climatique (émission de gaz à effet de serre voire adaptation au dit changement)	ABS		Les impacts du projet en matière d'émission de gaz à effet de serre n'ont pas été étudiés. La résilience des aménagements prévus au sein de la ZAC vis-à-vis d'éventuelles évolutions liées au changement climatique n'est pas abordée.
Sols (pollutions)	NC	0	L'emprise de la ZAC n'ayant pas été le cadre d'activités identifiées comme potentiellement polluantes, l'étude d'impact estime peu prégnant le risque que les sols de la ZAC soient contaminés.
Air (pollutions)	E	+	Après de longues explications sur les polluants atmosphériques et la réglementation, le rapport de 2011 indique, au vu de mesures réalisées dans les agglomérations voisines (faute de relevés existants pour la commune), que la qualité de l'air à Saint-Dyé-sur-Loire est très vraisemblablement bonne.
Risques naturels (inondations, mouvements de terrains ...)	L	+	Les risques naturels recensés sur le site d'implantation de la ZAC, qui restent modérés, sont correctement cités par l'étude d'impact.
Risques technologiques	E	+	L'étude d'impact note à juste titre que le projet est concerné par le risque nucléaire.
Déchets (gestions à proximité, centres de traitements)	L	+	De manière adaptée, le rapport de 2011 décrit le dispositif de gestion des déchets à Saint-Dyé-sur-Loire.
Consommation des espaces naturels et agricoles, lien avec corridors biologiques	L	+++	<i>Voir corps de l'avis.</i>
Patrimoine architectural, historique	E	++	<i>Voir corps de l'avis.</i>
Paysages	E	+++	<i>Voir corps de l'avis.</i>
Trafic routier	E	+	Le rapport de 2011 présente une rapide estimation du trafic qui sera généré par le projet. Elle n'a pas été mise à jour suite à l'augmentation de la capacité d'accueil de la ZAC, et n'a alimenté aucune réflexion visant à évaluer les risques de saturation des axes routiers de la commune suite à la réalisation du projet. Le complément de 2014 montre que la problématique de la sécurisation des carrefours d'accès à la ZAC a été considérée.

*** Étendue du territoire Impacté**

E : ensemble du territoire

L : localement

NC : non concerné

ABS : absence d'information

**** Hiérarchisation des enjeux**

+++ : très fort

++ : fort

+ : présent mais faible

0 : pas concerné

	Enjeu* pour le territoire	Enjeu ** vis-à-vis du projet	Commentaire et/ou bilan
Déplacements (accessibilité, transports en commun, modes doux)	L	+	Des cheminements ont été prévus au sein de la ZAC pour les piétons et les cycles. L'étude d'impact aurait utilement pu décrire le réseau de voies douces et trottoirs existant sur la commune, afin de montrer s'il sera possible, depuis la ZAC, d'accéder facilement et en toute sécurité aux principaux services et commerces (et, en premier lieu, à l'école). De manière adaptée, l'étude d'impact énumère les gares et haltes ferroviaires les plus proches de Saint-Dyé-sur-Loire (celle de Mer a été omise) et mentionne la ligne de car qui dessert la commune.
Sécurité et salubrité publique	NC	0	
Santé	L	+	Les principaux effets possibles du projet en matière de santé sont correctement identifiés et analysés.
Bruit	L	+	L'étude d'impact rappelle à juste titre que la ZAC, située en retrait par rapport à la RD 951 ne fait pas partie des secteurs identifiés en raison de leur exposition à des nuisances sonores. Elle note correctement que le trafic supplémentaire généré par la ZAC pourrait augmenter les niveaux de bruit dans le bourg.
Odeurs	ABS		Cette problématique n'est pas abordée par l'étude d'impact.
Émissions lumineuses	E	+	Le complément de 2014 décrit le système d'éclairage au sein de la ZAC. Il n'indique pas clairement si les voies réservées aux modes doux seront éclairées.

*** Étendue du territoire impacté**

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

**** Hiérarchisation des enjeux**

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