



PREFET DE LA RÉGION CENTRE-VAL DE LOIRE

*Le Préfet,*

Orléans, le 25 JUIN 2015

**AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE**  
**Lotissement « Les Etergères » sur la commune de CHAILLES (41)**  
**Demande de permis d'aménager**

**I. Contexte et présentation du projet**

Le présent projet concerne la réalisation d'un lotissement pavillonnaire de 3,11 hectares sur la commune de Chailles, pour le compte de la société « SARL Aménagement du Val de Loire ».

Situé entre le bourg de Chailles au Nord et le hameau de Villelouet au Sud, ce projet prévoit la création de 35 lots à bâtir, de voiries internes et d'espaces verts.

Il s'inscrit dans le prolongement d'autres opérations d'urbanisme réalisées par le pétitionnaire le long de la rue des Mesliers en bordure Nord du projet. La superficie totale de l'ensemble de ces opérations est de 4,38 hectares pour 11 000 mètres carrés de surface de plancher.

L'ensemble de ces opérations, qui constitue un programme de travaux au sens de l'article L. 122-1-II du code de l'environnement, a été soumis à étude d'impact par arrêté préfectoral du 27 novembre 2014, suite à examen au cas par cas en application de l'article R. 122-2 du code précité.

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 du projet 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.

Le présent avis est rendu sur la base du dossier de permis d'aménager, réputé complet et définitif, et notamment de l'étude d'impact qui a été fournie.

## **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 des thématiques suivantes :

- le paysage et le patrimoine ;
- l'eau ;
- la pollution de l'air et les gaz à effet de serre.

## **III. Qualité de l'étude d'impact**

### Description du projet

L'étude d'impact présente correctement le projet, avec une documentation cartographique adaptée (p. 85 et s.).

Elle évoque également, à juste titre, plusieurs opérations envisagées au voisinage du projet (lotissement de 30 lots au lieu-dit « Les Maltières » au Sud-Est du projet, piste cyclable en bordure de la route départementale RD 751).

La justification du projet est principalement basée sur la hausse des besoins en logements sur la commune et sur les dispositions du plan d'occupation des sols (POS) de Chailles qui permettent l'opération. Les considérations d'ordre environnemental ou sanitaire se limitent au choix de ne pas développer l'urbanisation « dans des secteurs naturels à enjeu » (étude d'impact, p. 138) sans expliquer ce que recouvre cette notion ni évoquer d'éventuelles variantes moins impactantes notamment sur le plan de l'intégration paysagère.

### Description de l'état initial

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

### Paysage et patrimoine

L'étude d'impact identifie succinctement (p. 59 et s.) les grandes entités paysagères dans lesquelles s'insère le projet, à la limite entre le Val de Loire et la Sologne viticole, et les enjeux de protection généraux qui s'y attachent.

La perception de l'emprise du projet depuis le voisinage est décrite assez sommairement, au moyen de prises de vue qui dénotent une ambiance encore rurale mais relativement dégradée par les constructions déjà réalisées le long de la rue des Mesliers, qui ont un aspect standardisé, sans masque visuel qui viendrait en atténuer la perception.

L'étude d'impact aurait mérité d'évaluer l'intérêt patrimonial propre de l'emprise du projet, en tant que dernière « coupure verte »<sup>1</sup> subsistant entre le rebord du plateau et la forêt domaniale de Russy, notamment perceptible depuis la route départementale RD 751, principal axe de découverte du Val de Loire sur sa rive gauche.

Concernant les lieux d'intérêt patrimonial, l'étude d'impact inventorie 27 sites archéologiques et 3 monuments historiques sur la commune de Chailles.

Il aurait été utile que l'étude d'impact aborde la problématique liée à la protection du

1 Bande non construite située entre deux secteurs urbanisés.

site du patrimoine mondial de l'UNESCO « Val de Loire entre Sully-sur-Loire et Chalonnes » qui est forte dans l'aire d'étude, l'emprise du projet étant situé en zone tampon de ce site (et à environ 700 mètres des limites du site proprement dit) dans un secteur encore peu urbanisé.

### Eau

Les milieux aquatiques superficiels de l'aire d'étude sont décrits de façon adaptée (étude d'impact, p. 38 et s.), le cours d'eau le plus proche étant le Cosson qui coule à environ 1 kilomètre au Nord-Ouest du projet. Les caractéristiques quantitatives et qualitatives de ce cours d'eau, ainsi que les objectifs de qualité chimique et écologique qui s'y attachent sont bien exposés.

L'étude d'impact aurait mérité d'identifier plus clairement les masses d'eau souterraines de l'aire d'étude, de même que leur état et les objectifs de quantité et de qualité visés au titre de la directive-cadre sur l'eau. Elle évoque toutefois leur sensibilité, tout particulièrement pour ce qui concerne la nappe du Cénomani qui fournit l'eau potable de la commune de Chailles à travers le captage des « Sablons ».

La localisation du projet dans le périmètre de protection éloigné de ce captage est mentionnée, ce qui impose une vigilance particulière pour les travaux dans le sol et le sous-sol, et les systèmes d'assainissement.

La description des réseaux d'assainissement de l'aire d'étude est pertinente, l'étude d'impact identifiant deux réseaux séparatifs dont l'un – desservant le hameau de Villelouet – est raccordé à une station d'épuration désormais saturée, l'autre – qui dessert le bourg de Chailles – est relié à la station d'épuration intercommunale de Blois qui dispose encore d'une réserve de capacité conséquente et dont le fonctionnement est satisfaisant (p. 25 et 110).

### Pollution de l'air et gaz à effet de serre

La pollution atmosphérique et les émissions de gaz à effet de serre sont traitées d'une manière relativement succincte dans l'étude d'impact (p. 48 et s.). Les deux problématiques et les substances contribuant respectivement à chacune de ces pressions polluantes auraient mérité d'être plus clairement différenciées.

La liste des polluants atmosphériques aurait pu comprendre l'ozone, dont l'impact sanitaire et environnemental est significatif.

La quantification de la pollution produite est présentée à travers une modélisation des émissions par commune réalisée en 2008. Il aurait été souhaitable que l'étude d'impact fasse référence aux deux stations de mesure de la pollution les plus proches du projet (Blois-Centre et Blois-Nord), avec les données chiffrées des résultats enregistrés dans les dernières années.

### Description 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

#### Paysage et patrimoine

L'analyse des impacts paysagers est faiblement argumentée.

Dans la mesure où le projet a pour effet le développement d'un urbanisme pavillonnaire le long de la rue des Allets, la suppression de la « coupure verte » encore existante entre le bourg de Chailles et le hameau de Villelouet aurait dû être évoquée, en prenant en compte les orientations issues du plan de gestion du site « Val de Loire entre Sully-sur-Loire et Chalonnes » classé au patrimoine mondial de l'UNESCO, qui prescrivent le maintien de ces espaces non-construits.

Eu égard aux enjeux en présence, les mesures proposées ne permettent pas de s'assurer d'une insertion paysagère satisfaisante, d'autant que la réalisation des plantations en bordure Ouest du projet, face à la route départementale RD 751

(cf. étude d'impact, p. 96) sera à la charge des acquéreurs de lots.

### Eau

Les incidences sur la qualité de l'eau sont évaluées de façon adaptée. Compte tenu des caractéristiques du projet, celles-ci tiennent surtout au traitement des effluents et – pendant la phase chantier – à l'introduction accidentelle de polluants dans les sols et les nappes.

Pour ce qui concerne les eaux usées, le raccordement à la station d'épuration intercommunale de Blois est correctement justifié comme la solution la plus adaptée (étude d'impact, p. 110).

En matière de gestion des eaux pluviales, l'emplacement du bassin collecteur qui devrait être créé sous la maîtrise d'ouvrage de la commune aurait mérité d'être localisé. L'étude d'impact aurait pu évoquer les règles à respecter par rapport au dimensionnement minimal et au débit de fuite<sup>2</sup> de ce bassin et à la qualité des rejets dans le milieu naturel.

Concernant l'adéquation entre le projet et la ressource en eau potable, l'étude d'impact aurait mérité de préciser la consommation prévisionnelle des futurs habitants et de la rapporter aux ressources actuellement disponibles.

L'argumentation tenant à la compatibilité du projet avec le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) « Loire-Bretagne » (étude d'impact, p. 122) mériterait, afin de pouvoir conclure de manière satisfaisante, de justifier la maîtrise des prélèvements d'eau par rapport à cet aspect.

### Pollution de l'air et gaz à effet de serre

L'étude d'impact traite des incidences du projet sur la pollution de l'air (p. 114) et les émissions de gaz à effet de serre (p. 123) par rapport au seul trafic routier. Il aurait été souhaitable qu'elle tienne aussi compte des émissions polluantes résultant du chauffage des bâtiments.

L'évaluation des émissions est basée sur des éléments de méthodologie succincts et assez anciens (tableau d'évolution des normes européennes applicables aux voitures particulières entre 1972 et 2005, émissions moyennes de dioxyde de carbone par kilomètre parcouru par un véhicule léger calculées selon la méthode « Bilan Carbone »<sup>3</sup> de 2007), qui ne permettent pas d'estimer les émissions globales de polluants atmosphériques et de gaz à effet de serre induits lors de la phase de fonctionnement du projet.

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

### Insertion du projet dans son environnement

L'étude d'impact évoque, à titre de compensation de la perte de 2 hectares de terres arables dans l'emprise du projet, la cession de 3,91 hectares de terrains localisés au lieu-dit « Le Lay » sur la commune de Candé-sur-Beuvron à 1,3 kilomètre à l'Ouest du site, au bénéfice d'un exploitant agricole (étude d'impact, p. 143).

Il aurait été utile que le dossier précise quelle est la valeur agronomique des parcelles cédées, et indique si celles-ci présentent – ou non – un intérêt écologique particulier.

### Energies

La prise en compte de l'énergie est très succinctement évoquée dans l'étude d'impact, au moyen de quelques mesures visant à la réduction des consommations énergétiques

- 
- 2 Débit sortant d'un ouvrage de collecte des eaux, rejeté dans une canalisation ou dans le milieu naturel.
  - 3 Outil de mesure des émissions de gaz à effet de serre, diffusé par l'agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie (ADEME).

(voies dédiées aux déplacements doux pour réduire l'usage des véhicules à moteur, choix d'un éclairage peu consommateur d'énergie...).

Le dossier comprend aussi un extrait du POS de Chailles dont l'article INA11 – applicable à l'emprise du projet – autorise les constructions « s'appuyant sur des techniques liées au développement durable » (panneaux solaires, orientation bioclimatique...) sans qu'il ne soit précisé dans quelle mesure ces techniques seraient appliquées dans la présente opération.

Il aurait été attendu que le pétitionnaire produise une étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables<sup>4</sup> permettant d'évaluer les sources d'énergies renouvelables les plus adaptées à la conception du projet.

#### Effets cumulés avec d'autres projets connus

Les effets cumulés avec d'autres projets tels que définis par l'article R. 122-5-II 4° du code de l'environnement sont abordés d'une manière assez sommaire mais proportionnée aux enjeux dans l'étude d'impact (p. 132 et s.). Celle-ci conclut, à juste titre, à l'absence d'effet cumulé compte tenu de la nature des projets évoqués et de leur éloignement relatif, ceux-ci étant localisés dans les villes de Blois et de Villebarou.

Il aurait été utile qu'elle procède aussi à une estimation des cumuls d'impacts avec les autres lotissements connus dans le voisinage (« Les Maltières », etc...), notamment sur la consommation d'eau potable, les déplacements, les émissions de polluants atmosphériques et de gaz à effet de serre.

#### V. Résumé non technique

L'étude d'impact comprend un résumé non technique (p. 10-13) dont le contenu est proportionné aux enjeux, bien que l'absence d'incidence sur l'état de conservation des sites Natura 2000 aurait pu y être argumentée de manière plus explicite.

#### VI. Conclusion

L'étude d'impact traite de manière proportionnée la plupart des enjeux environnementaux de l'aire d'étude.

Il aurait été toutefois attendu qu'elle fournisse une analyse détaillée des impacts du projet sur la conservation du site « Val de Loire entre Sully-sur-Loire et Chalonnes » classé au patrimoine mondial de l'UNESCO et présente des mesures permettant d'assurer sa bonne prise en compte.

De même, l'adéquation entre la consommation prévisionnelle d'eau potable et la ressource localement disponible aurait mérité d'être démontrée.

Pour le Préfet de région  
et par délégation,  
~~le Secrétaire général~~  
pour les affaires régionales

Claude FLEUTIAUX

<sup>4</sup> Telle que prévue par l'article L. 128-4 du code de l'urbanisme pour toutes les actions ou opérations d'aménagement visées à l'article L. 300-1 du dit code et faisant l'objet d'une étude d'impact.

### 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	+	D'après le dossier, l'aire d'étude a un intérêt limité pour la faune et la flore (composées d'espèces communes), aussi le projet ne devrait pas avoir d'impact significatif sur ces enjeux.
Milieux naturels dont les milieux d'intérêts communautaires (Natura 2000), les zones humides	L	+	D'après le dossier, l'emprise du projet est composée de milieux dont la valeur patrimoniale est faible. L'absence d'incidence significative sur ceux-ci, et sur l'état de conservation des sites Natura 2000, dont les plus proches sont à 2 kilomètres du projet, est correctement argumentée.
Connectivité biologique (trame verte et bleue)	E	+	Le dossier aurait mérité d'étayer davantage l'absence d'intérêt de l'aire d'étude pour les déplacements de la grande faune (ongulés) entre la forêt de Russy et le val de Loire, via le coteau boisé du Plessis-Villelouet.
Eaux superficielles et souterraines : quantité et qualité ; prélèvements en Zone de répartition des eaux (ZRE)	E	++	Cf. corps de l'avis.
Captage d'eau potable (dont captages prioritaires)	E	++	Cf. corps de l'avis.
Énergies (consommation énergétiques, utilisation des énergies renouvelables) et lutte contre le changement climatique (émission de gaz à effet de serre) voire adaptation au dit changement	E	++	Cf. corps de l'avis.
Sols (pollutions)	L	+	La présence de 9 sites pollués ou potentiellement pollués (référéncés dans la base de données BASIAS) sur le territoire communal aurait pu être mentionnée dans l'étude d'impact.
Air (pollutions)	E	++	Cf. corps de l'avis.
Risques naturels (inondations, mouvements de terrains ...)	L	+	La faible exposition du projet aux risques naturels est correctement argumentée.
Risques technologiques	E	+	Les risques technologiques sont correctement pris en compte.
Déchets (gestions à proximité, centres de traitements)	L	+	La problématique des déchets est bien intégrée dans le projet.
Consommation des espaces naturels et agricoles, lien avec corridors biologiques	E	++	Cf. corps de l'avis.
Patrimoine architectural, historique	E	+++	Cf. corps de l'avis.
Paysages	E	+++	Cf. corps de l'avis.
Odeurs	NC	0	
Émissions lumineuses	L	+	Des mesures appropriées sont prévues pour réduire les émissions lumineuses.
Trafic routier et déplacements (accessibilité, transports en commun, modes doux)	E	+	Les incidences du projet sur le trafic routier et les déplacements sont correctement identifiées. Des mesures adaptées sont prévues pour les réduire.
Santé, sécurité et salubrité publique	L	++	Cf. corps de l'avis.
Bruit	L	+	Les impacts acoustiques du projet sont pris en compte de manière proportionnée.
Autres à préciser (archéologie, servitudes radioélectriques, lignes, aires géographiques protégées...)	L	+	L'étude d'impact prend correctement en compte les servitudes d'utilité publique, les aires géographiques protégées et les contraintes archéologiques.

**\* 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