



PREFET DE LA RÉGION CENTRE-VAL DE LOIRE

Le Préfet,

Orléans, le 10 AOUT 2016

AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE
Projet de lotissement « Les Terrasses de la Bafauderie » au lieu-dit « Les Quarts »
sur la commune de Montbazou (37)
Dossier de demande de permis d'aménager

I. Contexte et présentation du projet

Le projet de lotissement « Les Terrasses de la Bafauderie » à Montbazou vise à permettre la réalisation de 212 à 232 logements, sur un terrain d'assiette de 7,5 hectares, qui se décline de la façon suivante :

- un programme de logements sociaux d'une capacité d'environ 30 logements ;
- un programme de type résidence seniors constitué de 100 à 120 logements ;
- un programme de 82 logements individuels.

Il s'inscrit dans la continuité d'un précédent projet de lotissement « Bel Air » portant sur un programme de 120 logements sur une emprise de 8,4 hectares.

Le projet de lotissement « Les Terrasses de la Bafauderie » au lieu-dit « Les Quarts » sur la commune de Montbazou (37) relève du régime prévu à l'article R.122-2 du code de l'environnement et a été soumis à étude d'impact suite à la décision tacite après examen au cas-par-cas née le 17 juillet 2015.

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 demande de permis d'aménager relatif au projet, réputé complet et définitif, et notamment de l'étude d'impact qu'il comporte.

II. Principaux enjeux identifiés par l'autorité environnementale

De par la nature du projet, les enjeux environnementaux les plus forts s'articulent autour de :

- les transports et déplacements ;
- les nuisances sonores et la qualité de l'air ;
- la ressource en eau ;
- le paysage et le patrimoine architectural.

Ces quatre enjeux font l'objet d'un développement approfondi dans la suite de l'avis. Les autres enjeux environnementaux seront traités de manière plus globale.

III. Qualité de l'étude d'impact

Description du projet

L'étude d'impact présente correctement le projet ; elle permet de le localiser facilement et de comprendre l'organisation générale envisagée du lotissement.

Description de l'état initial

Sur les enjeux environnementaux précités, l'état initial est globalement perfectible. Outre le fait qu'il soit difficile de les identifier comme prégnants pour ce projet, il peut être noté :

- l'absence d'état initial sur le trafic routier au droit du projet, qui revêt son importance en tant que donnée de base pour les analyses sur les enjeux de qualité de l'air (outre les données générales sur l'agglomération tourangelle fournies) et de nuisances sonores ;
- la réalisation de mesures acoustiques, ce qui est pertinent, mais ne reflète pas une ambiance quotidienne habituelle compte tenu des travaux d'aménagement du lotissement voisin en cours au moment des mesures ; ceci implique que le niveau sonore mesuré ne correspond ni à la situation avant que le projet de lotissement « Bel Air » ne soit construit, ni à la situation après réalisation et occupation de ce dernier ;
- l'absence d'information sur les volets quantitatif et qualitatif de l'eau distribuée à des fins d'alimentation sur la commune, et notamment sur la non-conformité de cette eau pour le paramètre fluor et sur les règles de gestion quantitative de la nappe du Cénomaniens (fixées dans le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux du bassin Loire-Bretagne 2016-2021) qui alimenterait les futurs résidents du lotissement projeté ;

- d'un point de vue paysager et du patrimoine architectural, si les différents zonages réglementaires sur la commune de Montbazon ont bien été identifiés, les prises de vues sur le site d'implantation du projet au droit de celui-ci auraient gagné à être complétées par d'autres prises depuis le site inscrit au titre du code de l'environnement « l'Indre et ses abords au pont de Montbazon », depuis les différents monuments historiques et les coteaux sur la rive droite de l'Indre.

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

Globalement, l'analyse des incidences du projet de lotissement « Les Terrasses de la Bafauderie » sur les enjeux environnementaux précités, qui distingue judicieusement la phase chantier de la phase d'exploitation, mériterait d'être précisée sur les points ci-après, de manière à la rendre plus probante :

- l'étude de l'impact en termes de trafic routier supplémentaire serait plus convaincante si les hypothèses ayant conduit à l'estimation du trafic généré avaient été mieux explicitées (1750 veh/j) ; il convient par ailleurs de noter qu'il n'est pas mis en regard d'un état initial, ce qui ne permet pas d'apprécier la quantification de l'impact. Toutefois, les liaisons entre les voiries du lotissement et le réseau d'infrastructures communal devraient permettre une répartition des véhicules entrants et sortants sur les axes adjacents au projet ; en outre, la voie mode doux projetée s'inscrit dans la logique de promotion de l'utilisation de ces modes qui pourra être opportune pour les futurs résidents désirant rallier le centre-ville.
- la quantification des nuisances sonores et de l'impact sur la qualité de l'air, induits notamment par l'augmentation du trafic routier, qui aurait pu reposer sur une modélisation à partir de l'estimation du trafic sur les axes proches du projet en phase d'exploitation, est inexistante. Ceci fragilise les conclusions considérant ces incidences résiduelles comme faibles. De plus, les difficultés techniques évoquées pour estimer les effets sur la qualité de l'air auraient largement gagné à être développées.
- la problématique de la ressource en eau n'est pas abordée sur les aspects quantité et qualité de l'eau potable distribuée, notamment du point de vue quantitatif sur les volumes prélevables dans la nappe du Cénomaniens et de la qualité de l'eau distribuée. La gestion des eaux pluviales est cependant correctement traitée et les aménagements prévus bien justifiés, même si les méthodes de calcul auraient gagné à être explicitées et les référentiels précisés dans un souci d'accessibilité des propos.
- la conclusion d'absence d'impact résiduel sur le patrimoine architectural se fonde sur un rappel de l'avis conforme de l'architecte des bâtiments de France sur les bâtiments au sein de périmètres de protection des monuments historiques et de la mention « que les investigations de terrains réalisées dans le cadre de l'étude d'impact tendent à conclure qu'il n'existe aucune covisibilité entre l'emprise à aménager et ce monument historique ». Des prises de vues, voire des photomontages, auraient permis de le confirmer.

sur le volet paysager, l'étude rappelle les aménagements prévus (végétalisation, organisation spatiale du lotissement, etc.) et la recherche de cohérence avec le tissu urbain à proximité, et plus particulièrement celui du lotissement de « Bel Air » ; des photomontages, des schémas et des coupes compléteraient utilement la démonstration et permettraient d'apprécier le rôle du parti d'aménagement retenu.

Si l'étude d'impact aborde à juste titre les effets cumulés du présent projet de lotissement avec celui de Bel Air, la démonstration correspondante devrait être précisée, au-delà des appréciations qualitatives¹, par la quantification du cumul des incidences sur les enjeux précités pour lesquels cela s'avérait pertinent.

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

La justification de l'emplacement du projet repose sur son inscription dans la logique de développement permise et souhaitée par le plan local d'urbanisme de Montbazou. Pour ce qui est du parti pris d'aménagement finalement retenu, le dossier indique que la densité de logements a évolué dans le sens d'une plus grande concentration, s'inscrivant un peu plus dans un esprit de limitation de la consommation d'espaces. En outre, certains choix (voies réservées aux modes doux, essences composant les plantations et leur localisation, etc.) peuvent aller dans le sens d'une meilleure prise en compte globale de l'environnement.

Pendant, la plus-value de ces principes d'organisation et de composition à l'égard des principaux enjeux environnementaux est difficile à appréhender. En conséquence, la démonstration de la prise en compte de ces enjeux par le projet est à renforcer pour permettre à l'autorité environnementale de conclure sur cet aspect.

Le dossier comporte une étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables qui examine bien l'ensemble de différentes sources d'énergie et dresse un bilan intéressant qui retient l'énergie solaire comme la plus facilement mobilisable et à moindre coût. Il est dommage qu'elle ne s'ensuive pas d'un exposé des différentes possibilités d'intégration de cette opportunité dans le projet de lotissement (via le cahier des charges fixant les conditions de vente ou de location des lots par exemple).

V. Résumé non technique

Le résumé non technique constitue une bonne synthèse de l'étude d'impact. Il conviendra de l'actualiser en cas de reprise de l'étude elle-même et de permettre une meilleure identification de la problématique d'effets cumulés avec le projet de Bel Air.

1 L'étude d'impact indique sur la thématique de la santé humaine (p. 247) que « Les différents projets ne sont pas de nature à générer de véritables dangers » et invoque le respect de la réglementation pour tout effet négatif éventuel en phase chantier, à la suite de quoi il est conclu : « les impacts sur la santé humaine s'avéreront très probablement très faibles ».

VI. Conclusion

Le projet de lotissement « Les Terrasses de la Bafauderie » à Montbazou a fait l'objet d'une étude d'impact comportant des analyses sommaires sur les enjeux environnementaux les plus forts. Elle mériterait d'être complétée, dans une logique de cumul avec le projet de lotissement de « Bel Air » et en cherchant à quantifier les effets chaque fois que cela s'avère pertinent, tout particulièrement sur les thématiques de la gestion de la ressource en eau, des déplacements, des nuisances sonores et de la qualité de l'air afin d'attester de l'absence d'incidence notable sur la santé des populations.

Pour le Préfet de Région absent,
et par délégation,
Le Préfet de l'Indre,


Seymour MORSY