

## Saint-Dyé-sur-Loire

## ZAC de la Couture

## Eléments techniques suite à l'avis de l'autorité environnementale sur l'étude d'impact



**Agence ROUMET-GUITEL**  
40 rue des Rouliers  
28000 CHARTRES  
02 37 35 00 00  
[roumet.guitel@wanadoo.fr](mailto:roumet.guitel@wanadoo.fr)

**J.QUATREPOINT**  
5 rue Latran  
75005 PARIS  
01 40 46 06 87  
[jerome.quatrepoint@  
wanadoo.fr](mailto:jerome.quatrepoint@wanadoo.fr)

**SODEREF.SA**  
Le long buisson II  
620, rue Nungesser et  
Coli Guichainville BP 992  
27009 EVREUX CEDEX  
[vincent.edelin@soderef.fr](mailto:vincent.edelin@soderef.fr)

L'autorité environnementale a souhaité que nous revenions sur plusieurs sujets relatifs au dossier.

La DREAL a identifié les enjeux suivants comme particulièrement forts :

- L'eau,
- La consommation d'espaces naturels et agricoles,
- Les paysages et le patrimoine architectural et historique.

## 1. L'eau

Le dossier de création de la ZAC sera complété, dans les études opérationnelles par un dossier au titre de la Loi sur l'eau contenant une étude hydraulique plus précise explicitant les modes de gestion des eaux de ruissellement retenus en fonction de la nature du sol et notamment de sa perméabilité. Une étude géotechnique au droit du site sera réalisée.

Cette étude permettra :

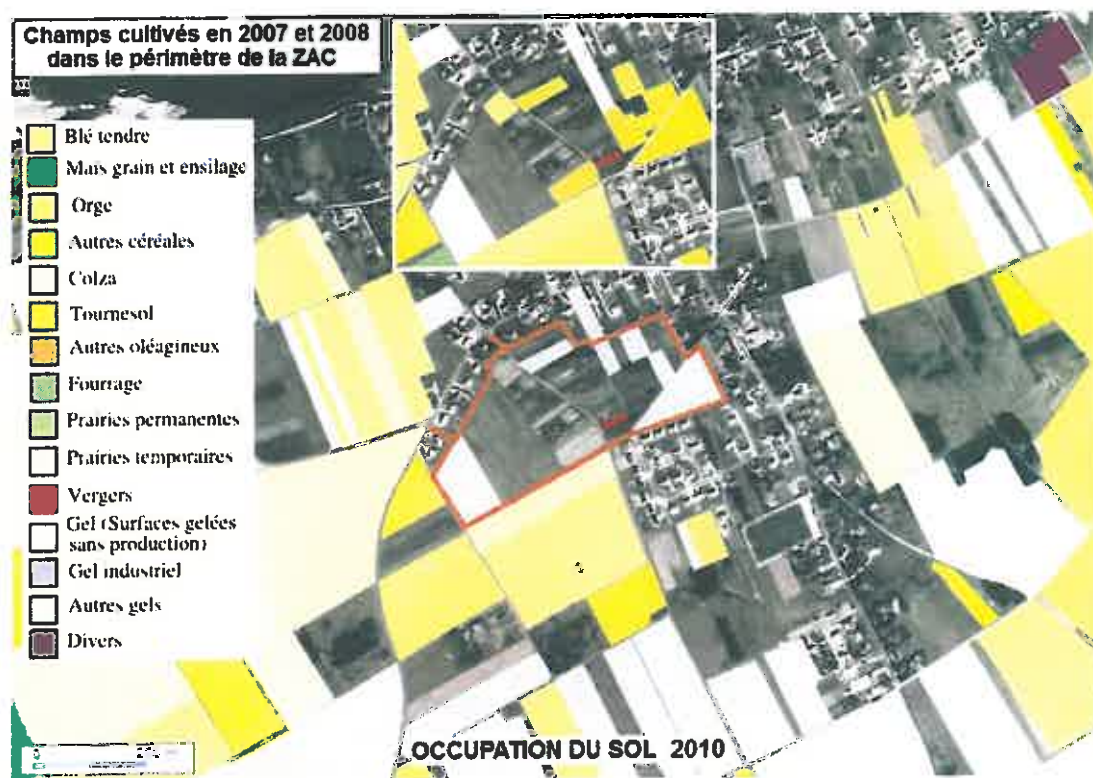
- De gérer le désordre hydraulique généré par l'augmentation de l'imperméabilisation,
- De protéger la ressource en eau,
- De limiter le risque inondation.

## 2. La consommation d'espaces naturels et agricoles

Saint-Dyé-sur-Loire s'inscrit complètement dans l'objectif de limitation de la consommation d'espaces naturels et agricoles. La révision du POS en PLU a permis des ajustements et notamment la réduction de la réserve foncière à vocation d'activité aux stricts besoins de la commune au profit de la zone A, et ce de façon à répondre aussi aux engagements de la commune vis-à-vis de l'INAO (page 146 du rapport de présentation du PLU).

### Occupation du sol

En 2010, les cultures céréalières étaient les plus présentes sur les terres de la commune de Saint-Dyé-sur-Loire.



La commune est concernée par la déprise agricole qui se manifeste par l'apparition de friches disséminées sur l'ensemble du territoire : à proximité des zones urbanisées, autour des axes routiers, mais également dans des îlots agricoles.

L'abandon des terres touche surtout les grandes cultures mais également les cultures spécialisées (présence de vignes, de vergers, d'anciennes aspergerais en friches).

### Densité du bâti

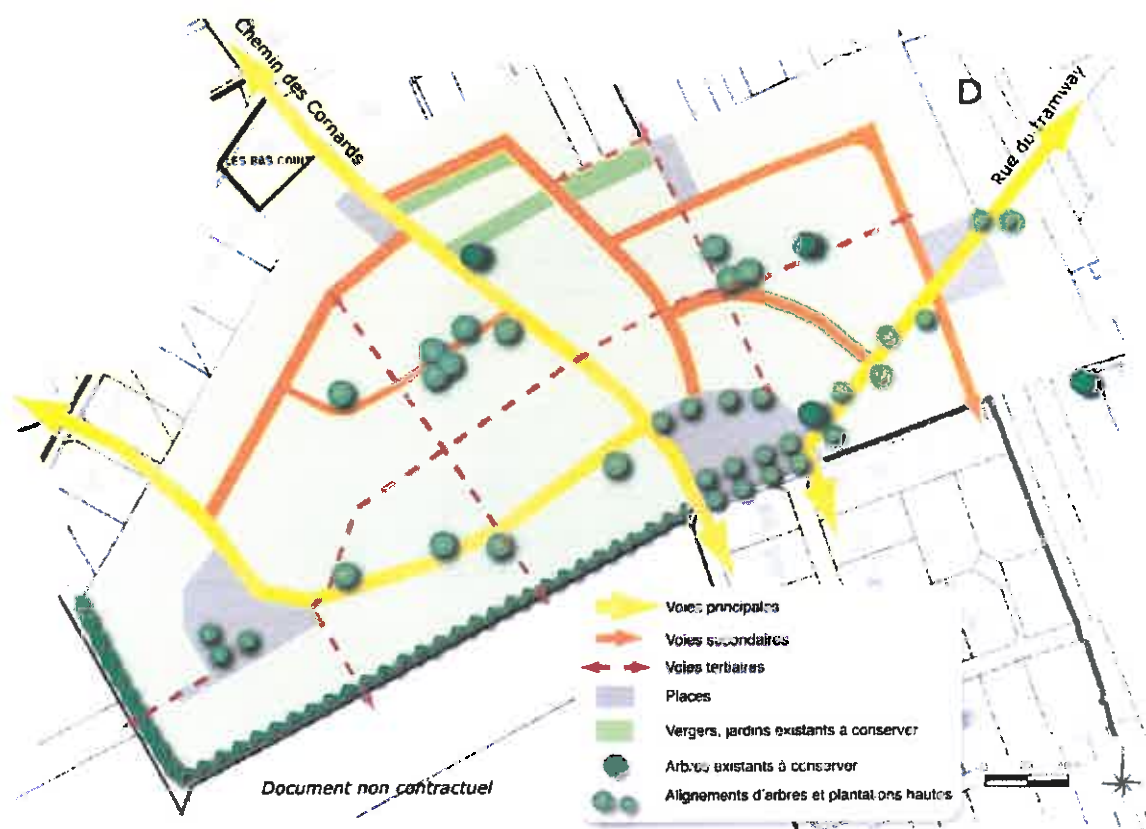
Le programme prévisionnel prévoit une surface de plancher maximale de 10 400 m<sup>2</sup> pour la création de 80 logements dont 12 logements sociaux sur une zone de 9 hectares.

Les parcelles auront une taille de 900 m<sup>2</sup> en accord avec la réflexion de l'Etat relative à la limitation de l'étalement urbain en région Centre qui préconise des tailles de parcelles comprises entre 800 m<sup>2</sup> et 1100 m<sup>2</sup> pour les milieux ruraux. (Consommation de l'espace en région Centre – Position de l'Etat – Janvier 2012, Document DREAL/DRAFF/DDT de la région Centre)

Les dispositions des bâtis proposés dans le document de création de la ZAC sont des propositions faites en accord avec les documents d'urbanisme. La commune n'a pas souhaité aller au-delà dans le cadre des études préalables.

### Voies douces

Les voies tertiaires du schéma ci-dessous correspondent aux voies réservées exclusivement aux circulations douces.



### Phasage de la réalisation du projet de ZAC

Le phasage proposé est pour le moment provisoire. Il est justifié par la maîtrise foncière des terrains assiette de la ZAC et par la localisation et la capacité des réseaux présents autour de la zone. Ce phasage répond aussi à la réticence des propriétaires à libérer le foncier des tranches 2 et 3. La



première phase implique une extension simple et peu coûteuse du réseau. Les extensions suivantes seront plus coûteuses.

### **Localisation du projet**

La commune de Saint-Dyé-sur-Loire s'est fixé des objectifs de croissance et de renouvellement de la population selon le rythme suivant : un taux annuel d'évolution démographique de 2,5%.

Afin d'atteindre cet objectif l'évolution de l'urbanisation a été défini comme suit (PADD) :

**Déjà réalisé** : Le lotissement des Grèves au sud de la commune.

**A court terme** : La ZAC de la Couture pour renforcer ce lieu de vie situé à l'intersection de deux quartiers (au Nord celui du bourg via le chemin de la couture, à l'Est celui de la route de Chambord et au Sud Est, celui du chemin des Grèves)

**A moyen-long terme** : Les Roux, pour une reconquête de l'entre deux et une liaison avec le Tertre.



Ces zones citées par le PADD sont toutes en dehors de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager.

Le zonage du PLU de la commune a été soumis à enquête publique et a été validé.

Saint-Dyé-sur-Loire fait partie de la Communauté de Communes du Pays de Chambord qui elle-même fait partie du SIAB (Syndicat Intercommunal de l'Agglomération Blésoise).

La commune a donc adhéré au SCOT du Blésois et ce projet répond aux objectifs de ce document d'urbanisme qui préconise, notamment, la réalisation des projets d'aménagements sous la forme de procédure de zone d'aménagement concerté (ZAC) ainsi qu'à la demande des services de l'Etat dans le cadre de la révision du POS en PLU.

Les autres zones de la commune « à urbaniser » (**violet**) sont situées principalement dans la ZPPAUP. Une de ces parcelles (Clos des Tourelles) a notamment fait l'objet de découverte de vestiges gallo-romains et une maison de retraite y a été édifiée.

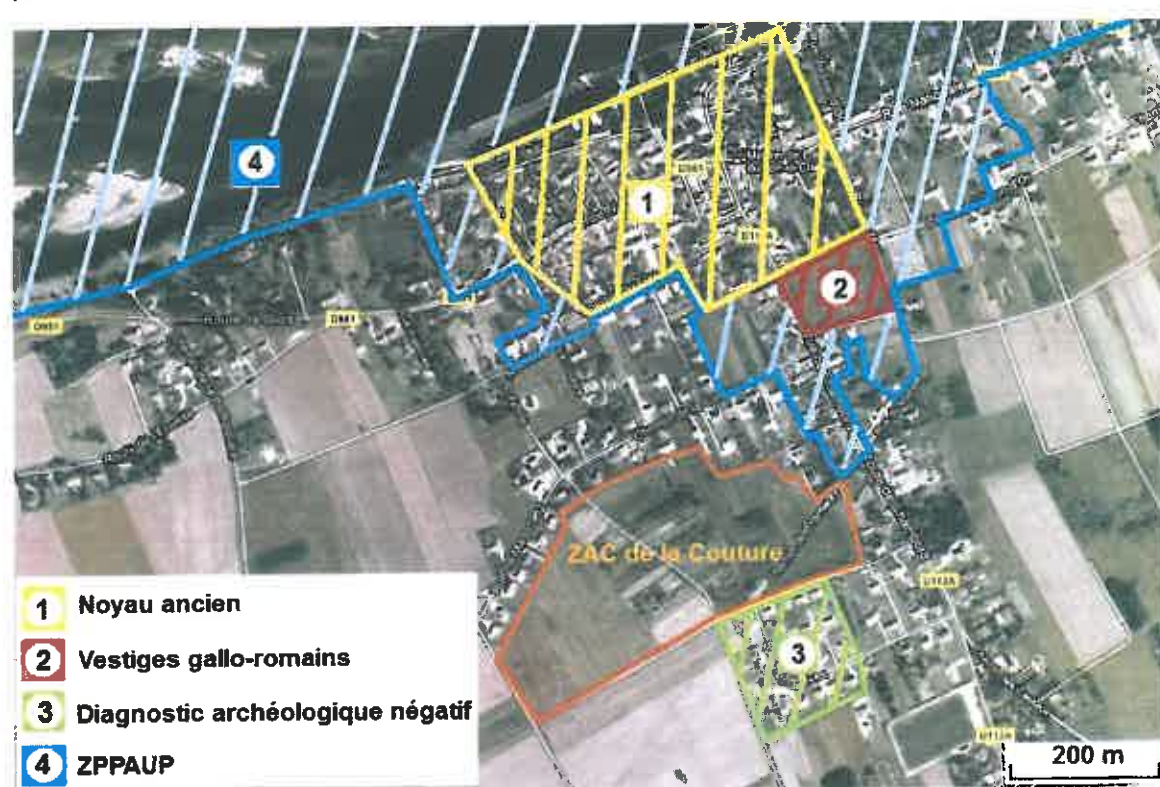
En outre, ces zones sont toutes en partie construites ou conservées en jardins, fond de parcelles bâties, et donnant sur la rue Nationale en Centre Bourg.

Le choix définitif de la localisation de la ZAC est donc le résultat d'une réflexion globale sur les zones d'urbanisation de la commune.

### 3. Les paysages et le patrimoine architectural et historique.

#### La ZPPAUP

La délimitation de la ZPPAUP permet de montrer que le projet de ZAC se situe en dehors du périmètre.



#### Le Val de Loire – Patrimoine mondial de l'UNESCO

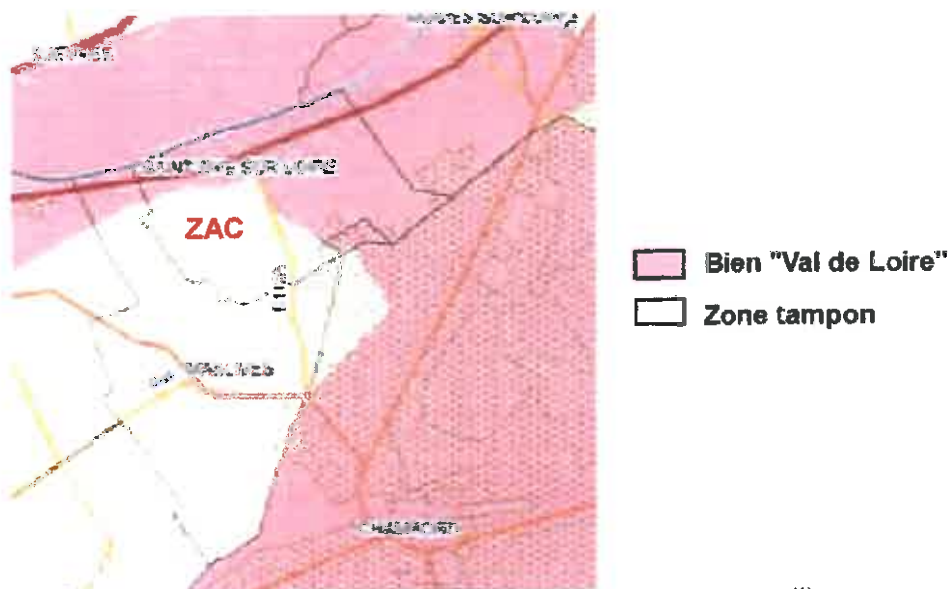
Le Val de Loire est classé depuis 10 ans au patrimoine de l'humanité par l'UNESCO. Cette inscription est basée sur 3 critères caractéristiques du Val de Loire, à savoir :

- Son patrimoine monumental et la qualité de ses sites urbains (Val de Loire = expression du génie créateur humain),
- L'influence des idéaux de la Renaissance et du siècle des lumières sur la pensée et la création de l'Europe occidentale,
- Le développement harmonieux entre l'homme et son environnement depuis 2000 ans.

La Mission Val de Loire accompagne des acteurs locaux pour préserver le site du Val de Loire et favoriser l'excellence dans toutes les politiques de gestion et de développement de ce territoire d'exception.

La commune de Saint-Dyé-sur-Loire fait partie des communes du Val de Loire. A ce titre elle s'est engagée par délibération du conseil municipal en date du 26 janvier 2012 à préserver la valeur universelle exceptionnelle de ce site et à prendre en compte le plan de gestion dans ses documents de planification, notamment dans le Plan Local d'Urbanisme ainsi que dans l'élaboration des projets d'aménagement susceptibles d'avoir un impact sur la valeur universelle exceptionnelle du site UNESCO.

Une partie seulement de la commune appartient au patrimoine mondial de l'Unesco (Bien « Val de Loire »). Le reste de la commune, dont la ZAC, fait partie de la zone « Tampon ».



Extrait de la carte du zonage du Val de Loire <sup>(1)</sup>

La zone tampon a été créée pour permettre de préserver des espaces d'approche et de covisibilités, de menaces et utilisations inconséquentes et de protéger ainsi la vue du périmètre

L'inscription du Val de Loire n'ajoute aucune contrainte supplémentaire à celles déjà prévues par les réglementations existantes (protection des sites historiques ou règles d'urbanisme édictées au plan local).

La réalisation des projets respectant ces règles est possible et souhaitable, puisque l'inscription se situe dans le cadre d'un paysage culturel vivant et évolutif.

Les travaux et les réalisations de la commune devront néanmoins respecter l'aspect patrimonial de la zone et de son lien avec la Château de Chambord.

### **Insertion du végétal**

A ce stade du projet et de part la volonté de la commune de Saint-Dyé-sur-Loire, il n'est pas possible d'être plus précis. L'établissement d'une liste d'espèces au stade du dossier de création est utopique. On peut néanmoins imaginer que des espèces indigènes seront utilisées. De plus ce ne sont pas généralement les espèces qui font la haie mais bien son entretien : haie libre avec des grands arbres, haie taillée au gabarit de 1 m, haie tondue ou haie plessée<sup>(2)</sup> ... La liste d'espèces peut être au départ la même mais la forme sera différente. Et par la suite, cet entretien influera sur la composition. Cette haie sera en aucun cas monospécifique, avec des arbres persistants minoritaires dans le cas où ils seraient représentés dans la haie. Cette haie devrait être conduite de manière rurale avec des tailles, des recépages, des exploitations ponctuelles, tout cela dans le but d'avoir une transition douce avec la campagne et la forêt au loin.

(1) Carte modifiée issue du document VAL DE LOIRE PATRIMOINE MONDIAL DE L'UNESCO - Projet de plan de gestion : référentiel commun pour une gestion partagée, Périmètre du Val de Loire inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO - carte n°7 - Version 3 mai 2011.

(2) Le plessage est une ancienne technique qui permettait de renforcer le maillage de la haie afin de s'en servir de clôture vivante pour le bétail. Une haie plessée est constituée en courbant de jeunes arbres de la haie et en les tressant avec d'autres arbres laissés verticaux.



## **4. Energies nécessaires aux fonctionnements de la ZAC**

### **Besoins en énergie**

300 habitants sont attendus dans la ZAC de la Couture, ils seront répartis sur un périmètre de 9 hectares environ et la surface de plancher constructible sera de 10 400 m<sup>2</sup>. Les maisons seront de type individuel.

On peut estimer que la consommation par mètre carré de surface de plancher maximale est de :

- 25,46 kWh/an pour le chauffage ;
- 8,30 kWh/an pour l'eau chaude sanitaire ;
- 14,42 kWh/an pour l'électricité.

Soit pour le projet de 10 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher maximale :

- 264 784 kWh/an pour le chauffage ;
- 86 320 kWh/an pour l'eau chaude sanitaire ;
- 149 968 kWh/an pour l'électricité.

### **Source d'énergie électrique présente à proximité**

La centrale nucléaire de Saint Laurent des Eaux située à 12 km au nord de Saint Dyé sur Loire produit 363 TWh par an.

### **Incitations**

Le règlement du PLU concernant le territoire de la ZAC devra, en plus des règles d'économies d'énergies, introduire des principes d'aménagements, de productions ou utilisations d'énergies renouvelables et d'entretien des systèmes réalisables de part leur mise en place et leur coût pour les particuliers.

La filière bois énergie est intéressante pour le site :

- Zone rurale propice, disponibilité de la ressource (forêt à proximité),
- Facilité de mise en œuvre en habitat individuel (appareils de chauffage au bois, cheminée),
- Chaudière collective possible en habitat collectif ou semi-collectif.

Le label Flamme Verte est, par exemple, une incitation du gouvernement offrant un crédit d'impôts aux personnes faisant installer un appareil labellisé.