



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET DE LA REGION CENTRE

LE PREFET,

ORLEANS, LE 25 JUIL. 2011

**AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE**  
**Projet de Zone d'aménagement concerté (ZAC) « le Clos du bourg »**  
**à la Chaussée Saint-Victor (41)**  
**Dossier de création de ZAC**

**I - Contexte et présentation du projet :**

Le projet présenté concerne la création de la ZAC « le Clos du bourg » dans le centre de la ville de La Chaussée Saint-Victor.

Le projet consiste à concevoir un projet d'aménagement durable offrant une mixité sociale et fonctionnelle par la création de logements, de commerces et de services sur 3,5 ha.

L'avis de l'autorité environnementale porte, à ce stade, sur la qualité du dossier de création réceptionné le 1<sup>er</sup> juin 2011 complet et définitif.

Le présent avis ne préjuge en rien de l'opportunité du projet.

**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.

Compte tenu de sa vocation et de sa localisation, les enjeux majeurs du projet s'articuleront autour :

- *de la biodiversité ;*
- *de la ressource en eau ;*
- *des paysages et du patrimoine.*

**III - Qualité de l'étude d'impact :**

**III-1 Description du projet**

D'une superficie de 3.5 ha, la ZAC envisagée concerne une « dent creuse », constituée par un champ cultivé et des espaces verts, située au cœur du centre-ville, le long de l'ancienne route nationale (RN 2152).

Le projet vise la création de 120 logements pouvant accueillir 250 personnes ainsi que quelques commerces et services articulés autour des principes d'aménagement suivants :

- diversification de l'habitat (maisons individuelles, jumelles, en bande, logements collectifs) ;
- confortement du centre bourg en proposant une extension ayant le même niveau de densité ;
- mise en place de liaisons douces et meilleure intégration urbaine de la route nationale ;
- aménagement d'une trame verte et bleue et promotion des économies d'énergie.

La compatibilité avec le Plan local d'urbanisme, le Plan local de l'habitat et le Schéma de cohérence territoriale du blésois a été démontrée.

Le dossier est de qualité, clairement présenté et aisément compréhensible.

### 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

Le dossier d'étude d'impact recense exhaustivement les enjeux environnementaux du site.

Les incidences de la phase chantier sont décrites avec précision et les mesures proposées pour en réduire les impacts sont adaptées et proportionnées aux travaux nécessaires à la réalisation de la ZAC (plan de respect de l'environnement, travaux hors période de reproduction des oiseaux, ...).

#### Biodiversité

L'état initial du site se base sur les données d'inventaires et de protections réglementaires, sur une approche des différents types de milieux, ainsi que sur une expertise de terrain réalisée à une période propice (janvier et mai 2010).

Il signale que le site se situe à proximité des sites Natura 2000 de la vallée de la Loire (« Vallée de la Loire de Mosne à Tavers » au titre de la directive « Habitats » et « Vallée de la Loire du Loir-et-Cher » au titre de la directive « Oiseaux »).

L'occupation du sol est caractérisé par l'existence d'espaces verts publics et privés et d'une exploitation agricole. Aucune espèce remarquable ou sensible n'a été relevée.

L'analyse des incidences sur cet enjeu apparaît en adéquation avec la nature du projet et l'intérêt du site. Etant donné la situation des terrains en cœur de ville, dans un environnement anthropisé, les impacts seront limités et les mesures proposées sont proportionnées (conservation du parc privé, remplacement des arbres abattus, pose de nichoirs à oiseaux, création d'espaces verts).

L'étude conclut donc correctement à une absence d'impacts significatifs directs ou indirects sur les sites Natura 2000 de la vallée de la Loire.

#### Ressource en eau

L'état initial de la ressource en eau est de bonne qualité. Le dossier signale que le terrain d'études est situé en zone de vigilance de protection des captages d'eau potable ce qui implique une attention particulière vis à vis des rejets d'eaux pluviales

Le dossier indique que :

- pour l'eau potable, que le réseau de la ville de Blois a la capacité d'assurer les besoins du projet,
- pour les eaux usées, que les compléments induits seront traités par la station d'épuration de Blois, dont les capacités à assurer le traitement ont été démontrées ;

- pour les eaux pluviales :
  - o les effets du projet sont correctement décrits dans leurs grands principes : hausse des quantités d'eau à traiter suite à l'augmentation des surfaces imperméabilisées, hausse de la charge en polluant induite par l'artificialisation des sols (pollution chronique ou accidentelle) ;
  - o est prévue la mise en place de solutions adaptées usuelles de réduction des impacts : création de noues d'infiltration, création de bassins de rétention permettant le traitement avant rejet.

Il est également précisé que cette analyse sera détaillée dans le dossier spécifique « loi sur l'eau »

### *Paysages et patrimoine*

L'analyse paysagère présente de façon pertinente les éléments qui fondent l'identité de la commune (maisons alignées sur rue par le pignon, anciens corps de ferme, murs de clôture, reliquats de parcelles agricoles, jardins, sentes). L'enjeu de re-qualification de la N152, porte d'entrée Est de l'agglomération dans le contexte du Val de Loire - Patrimoine Mondial de l'UNESCO, est également bien identifié, de même que l'intérêt de la densification urbaine pour préserver les espaces agricoles ou naturels péri-urbains.

Si le paysage va être modifié (passage d'un terrain agricole à la construction de logements et locaux commerciaux), le projet, situé au cœur du centre bourg, s'inscrit dans la trame du bâti existant. En optant pour une architecture contemporaine s'inspirant des volumes et de l'implantation du bâti traditionnel, le projet s'inscrit pleinement dans le cadre des préconisations du projet de plan de gestion pour le Val de Loire - Patrimoine Mondial

Le tracé et le traitement qualitatif des voiries, incluant des cheminements piétons et cyclables cohérents, contribuent également à l'insertion du nouveau quartier dans son environnement.

Si les modalités précises concernant les prescriptions architecturales et le traitement paysager seront définis lors de la réalisation de la ZAC, il conviendra de garantir l'ambition affichée pour :

- le stationnement : la part du foncier consacrée au stationnement, au détriment d'espaces verts privatifs ou collectifs, doit faire l'objet d'une réflexion afin de favoriser l'ambiance urbaine du quartier ;
- les lots libres : le programme de la ZAC prévoyant 5% de logements individuels sur des lots libres, l'insertion paysagère de ces constructions (volumes, implantations) devra être garantie dans l'ensemble du projet afin d'éviter une enclave pavillonnaire décalée par rapport à la qualité envisagée du projet.

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

L'aménagement envisagé est cohérent puisqu'il concerne une « dent creuse » au cœur du centre bourg et permet une mixité fonctionnelle (logements, activités commerciales) en prolongeant la morphologie actuelle existante.

En matière de déplacements, les mesures proposées face à la légère augmentation du trafic (353 véhicules estimés pour les logements et les activités commerciales) sont pertinentes : création d'un réseau de sentes et cheminement piétons, pistes cyclables permettant de relier les quartiers nord et sud, stationnement réservé aux covoitureurs...

Par ailleurs, la volonté d'améliorer l'intégration urbaine de l'ancienne route nationale (RN 2152) se traduit concrètement par la sécurisation des accès piétons ou la limitation de la vitesse.

## 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	Commentaire et/ou bilan
Faune, flore (en particuliers les espèces remarquables dont les espèces protégées)	L	0	
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	L	++	
Captages d'eau potable (dont captages prioritaires)	L	++	
Energies (utilisation des énergies renouvelables) et changement climatique (émission de CO2)	L	+	Recherche d'économies d'énergies
Sols (pollutions)	L	0	Aucun site pollué identifié
Air (pollutions)	L	+	Lié au trafic routier
Risques naturels (inondations, mouvements de terrains, ...) et technologiques	L	+	Etudes géotechniques pour faire face à d'éventuelles cavités En dehors des zones inondables
Déchets (gestions à proximité, centres de traitements)	L	+	Collecte sélective étendue au site
Consommation des espaces naturels et agricoles, lien avec corridors biologiques	L	+	La densité et la situation en cœur de ville limitent l'étalement urbain. L'exploitation agricole concerne une part minime pour l'exploitant
Patrimoine architectural, historique	L	++	
Paysages	L	++	
Emissions lumineuses	L	0	
Trafic routier	L	+	Modéré (350 véhicules supplémentaires attendus)
Sécurité et salubrité publique	L	+	Recherche de la « pacification » de la route nationale
Santé	L	+	Lié au trafic routier
Bruit	L	+	Lié au trafic routier. Mise en place de zones tampon et de circulations douces

### \* 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,