



PREFET DE LA REGION CENTRE

LE PREFET,

ORLEANS, LE 08 FEV. 2013

AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE
Projet de Zone d'aménagement concerté (ZAC) du
« Clos Renard, les Cigales et la Gare »
à Châteauneuf-sur-Loire (45)
Dossier de demande de déclaration d'utilité publique

La commune de Châteauneuf-sur-Loire a déposé un dossier de demande de déclaration d'utilité publique pour la réalisation de la ZAC multisite du « Clos Renard, les Cigales et la Gare » d'une superficie de 25 ha.

Ce projet a fait l'objet d'un avis de l'autorité environnementale en date du 8 juin 2011 (copie ci-jointe) dans le cadre du dossier de réalisation de la ZAC.

Le dossier de demande de déclaration d'utilité publique ne contient pas d'élément complémentaire au dossier précité.

En conséquence, les termes de l'avis de l'autorité environnementale du 8 juin 2011 restent valides.



Pierre-Étienne BISCH



PREFET DE LA REGION CENTRE

LE PREFET,

ORLEANS, LE - 8 JUIN 2011

AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE
Projet de Zone d'aménagement concerté (ZAC) du
« Clos Renard, les Cigales et la Gare » (45)
Dossier de réalisation de ZAC

I - Contexte et présentation du projet :

Le projet concerne la réalisation de la ZAC multisite du « Clos Renard, les Cigales et la Gare » sur le territoire de la commune de Chateauneuf-sur-Loire d'une superficie de 25 ha. Les objectifs concernent le développement d'une offre de logement diversifiée afin de répondre aux besoins de la commune en cohérence avec l'urbanisation existante.

L'avis de l'autorité environnementale porte, à ce stade, sur la qualité du dossier de création (étude d'impact datée de mai 2007) et du dossier de réalisation (complément à l'étude d'impact datée de novembre 2010, charte et référentiel d'aménagement) réceptionnés le 15 avril 2011 complet et définitif.

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

Le projet, prévu dans le cadre de la réalisation de cette ZAC, est soumis de manière autonome à autorisation au titre de l'article L214-1 et suivants du code de l'environnement, dits « Loi sur l'eau ». Cet aménagement fera l'objet d'un avis spécifique de l'autorité environnementale dans le cadre du dossier de demande d'autorisation.

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 gestion des eaux ;
- du paysage.

III - Qualité de l'étude d'impact et de son complément :

III-1 Description du projet

Le projet de ZAC de 25 ha sera mis en œuvre sur une durée de 7 ans afin de permettre l'installation d'environ 1100 habitants.

Il comprend environ 500 logements (petits collectifs ou maisons groupées, maisons individuelles ou lots libres) afin de répondre à une demande de logement diversifiée (jeunes, seniors, ménages à bas revenus) répartis sur trois sites :

- le Clos Renard (5,8 ha), à l'ouest du centre urbain de Châteauneuf-sur-Loire, qui correspond à une dent creuse de l'urbanisation : 126 logements prévus ;
- le secteur Déportés-Gare (16,5 ha), en cœur de ville, qui comprend une zone déjà urbanisée (requalification), une friche industrielle et l'ancienne gare : 101 logements prévus (dont 93 reconstructions sous formes de logements sociaux) ;
- les Cigales (2,7 ha), en périphérie est du centre urbain : 274 logements prévus.

Par ailleurs, il prévoit la réalisation de différents équipements (groupe scolaire, terrain de sport..).

L'autorité environnementale regrette que la différence de superficie (25 ha dans le dossier de réalisation contre 23,2 ha dans le dossier de création) ne fasse l'objet d'aucune justification ni de localisation et de vocation précise des terrains concernés. Ces éléments auraient permis d'apprécier si les informations de l'état initial de l'environnement auraient mérité d'être complétées au regard du périmètre effectif du projet de ZAC.

Le complément à l'étude d'impact précise de manière adaptée la compatibilité du projet avec le Plan d'occupation des sols.

III-2 Description de l'état initial de l'environnement, 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

L'étude d'impact décrit les impacts du projet en phase travaux et en phase d'exploitation.

Si le complément à l'étude d'impact apporte certaines informations environnementales (étude d'incidences Natura 2000, gestion des eaux, aménagements paysagers), l'actualisation de certaines données (datant de mai 2007) aurait été appréciable au regard du projet (trafic routier, bruit..).

En outre, la recherche de pollutions des sols n'a pas été effectuée dans le cadre de l'étude d'impact ni dans le complément. Une information à ce sujet, à l'appui des bases de données existantes (BASOL, BASIAS) permettrait d'éliminer toute suspicion de pollution.

Biodiversité

L'étude faune-flore-milieux, basée sur des données d'inventaires ainsi que sur une expertise de terrain réalisée à une période propice est de bonne qualité.

Elle est accompagnée de restitutions cartographiques et complétée d'une évaluation des incidences sur les sites Natura 2000 de la vallée de la Loire, présents à quelques centaines de mètres au sud du projet (Zones de protection spéciale « Vallée de la Loire et du Loiret » et Zone spéciale de conservation « Vallée de la Loire de Tavers à Belleville-sur-Loire »).

Les trois sites de la ZAC, d'une surface globale de 25 ha, sont localisés en continuité de l'urbanisation existante. La majorité des emprises est occupée par des friches, fourrés et terrains

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	+	Efforts de recherche d'économies d'énergies
Soils (pollutions)	NC		
Air (pollutions)	L	+	Lié au trafic routier
Risques naturels (inondations, mouvements de terrains, ...) et technologiques	L	+	En dehors du Plan de prévention des risques inondation
Déchets (gestions à proximité, centres de traitements)	L	+	Pris en compte
Consommation des espaces naturels et agricoles, lien avec corridors biologiques	L	+	Espaces en continuité de la trame urbaine
Patrimoine architectural, historique	L	+	Périmètre de protection des monuments historiques sur le site Déportés-Gare, l'avis de l'Architecte des bâtiments de France sera sollicité
Paysages	E	++	
Emissions lumineuses	L	+	Recherche d'une gestion économe
Trafic routier	L	+	Modéré étant donné le caractère d'habitation de la ZAC
Sécurité et salubrité publique	NC		
Santé	L	+	
Bruit	L	+	La création d'un merlon paysager, de zones 30, de ralentisseurs et le développement des modes doux limiteront l'augmentation du niveau sonore généré par le trafic routier
archéologie	L	+	Présence de site archéologique à proximité du secteur « les Cigales ». La possibilité de diagnostic préalable est bien indiqué

*** 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,