



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFECTURE DE LA REGION CENTRE

LE PREFET, .

Orléans, le 25 MARS 2010

**Projet de zone d'aménagement concerté (ZAC) multisites
sur la commune Pernay (Indre-et-Loire)
AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE
dans le cadre de la procédure d'enquêtes conjointes sur l'utilité publique et parcellaire**

I – Contexte du projet :

Le projet consiste à aménager une ZAC multisites sur le territoire de la commune de Pernay, dans le département d'Indre-et-Loire. La ZAC a été créée le 3 février 2006 et le dossier de réalisation a été approuvé par le conseil municipal de la commune le 6 octobre 2006. La commune souhaite aujourd'hui engager une procédure d'enquêtes conjointes sur l'utilité publique et parcellaire, afin de pouvoir procéder à l'acquisition des terrains.

Cette ZAC d'une surface cumulée approximative de 15 hectares vise à accueillir 144 logements ainsi qu'un petit pôle commercial. Elle répond au souhait de la commune d'accueillir de nouveaux résidents en disposant d'une offre diversifiée (lots à bâtir, logement social, primo accession). Les trois sites pressentis, « le Hameau de la Bresne », « le Hameau des Vignes » et les « Petits Prés » sont actuellement occupés par des cultures, des prairies ou des friches.

L'avis de l'autorité environnementale porte sur l'ensemble du dossier soumis à enquêtes conjointes, mais s'attache plus spécifiquement à la qualité de l'étude d'impact relative à la ZAC et à ses principes d'aménagement.

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

II - Qualité de l'étude d'impact :

II-1 : Composition de l'étude d'impact

L'étude d'impact présentée aborde l'ensemble des thématiques environnementales du territoire concerné.

Elle date néanmoins de 2006. Il est regrettable que cette dernière n'ait pas été actualisée, afin de confronter le diagnostic réalisé à l'époque aux dernières connaissances disponibles et aux évolutions de l'environnement ayant pu apparaître depuis. En particulier, l'échéancier d'aménagement proposé (2006-2016) n'a pas été mis en cohérence avec la date de réalisation des enquêtes ni avec les autres pièces du dossier (notice explicative notamment).

A la demande de la préfecture d'Indre-et-Loire, des compléments ont été apportés à l'étude d'impact initiale et font l'objet d'un tome dédié (Tome 7), dissocié formellement de l'étude elle-même. Un système de renvoi ou de correspondance entre ces deux pièces aurait permis d'en faciliter l'appropriation par le public, en signalant les passages de l'étude d'impact ayant fait l'objet d'additifs.

II-2 : Description du projet :

La description du projet figure aux pages 82 et 83 de l'étude d'impact et est complétée par les pièces 1 à 4 du dossier (notices, plans...).

Les objectifs du projet sont convenablement explicités et replacés dans le contexte de développement local de la commune. Une actualisation du dossier aurait pu permettre de s'assurer que les prévisions d'accueil de nouveaux habitants, qui sous-tendent le projet, n'ont pas évolué depuis 2006. Les raisons ayant conduit la commune à retenir une procédure de Zone d'Aménagement Concerté sont également présentées et justifiées.

Les partis d'aménagements sont détaillés. Le plan masse et le schéma de principe des voiries en noir et blanc, présentés dans l'étude d'impact, sont complétés dans les tomes 4 et 7 du dossier d'enquête par de nombreuses illustrations décrivant les aménagements paysagers et les choix de composition urbaine.

II-3 : Description de l'état initial :

L'ensemble des thématiques environnementales est abordé de manière satisfaisante dans l'état initial de l'étude d'impact. L'état initial est accompagné de plusieurs séries de planches photographiques permettant d'illustrer l'environnement du projet.

Ce dernier se situe hors des zonages de protection réglementaire au titre de la protection de la nature, du patrimoine ou du paysage.

Le recensement initial des espèces ayant été réalisé à une période peu favorable à l'observation des orchidées, un relevé complémentaire a été effectué. Ce dernier, présenté en annexe 5 du tome 7, conclut à l'absence d'espèces d'orchidées protégées sur le site.

II-4 : Description des effets principaux que le projet est susceptible d'avoir sur l'environnement :

L'étude présente les impacts du projet de manière satisfaisante, à la fois en phase travaux et en fonctionnement.

L'évaluation des incidences du projet sur le milieu hydrique fera l'objet d'un dossier spécifique au titre des articles L214.1 et suivants du code de l'Environnement (Loi sur l'Eau).

II-5 : Description des mesures envisagées pour éviter et réduire des effets négatifs importants et, si possible, y remédier :

La phase de travaux sera soumise aux mesures réglementaires d'usage concernant la limitation du bruit des engins, la définition des périodes de chantier et l'apposition d'une signalétique routière appropriée.

Afin de limiter les impacts sur la faune, la flore et le paysage, le projet prévoit de conserver autant que faire se peut les boisements et arbres présents sur les sites, et développera des aménagements paysagers à partir d'espèces d'essences locales (promenade végétalisée, jardins publics en terrasse construits le long d'une voie de liaison).

Pour assurer une cohérence de l'aménagement des parcelles privatives, des prescriptions à destination des acquéreurs de lots seront intégrées au PLU, notamment pour ce qui touche à l'aménagement de haies et jardins ainsi qu'au choix des espèces s'y rapportant.

Le traitement des eaux pluviales et des eaux usées urbaines est traité de manière suffisante et complète au vu des enjeux.

Au vu de ce qui précède, les enjeux environnementaux ont été correctement identifiés dans le dossier. Les enjeux environnementaux principaux, susceptibles d'être impactés par le projet sont :

- La santé humaine et les nuisances potentielles, compte tenu de la proximité du projet avec les constructions existantes
- L'insertion du projet au milieu urbain (paysages, liens avec le centre bourg...)

III - Analyse de la prise en compte de l'environnement :

III-1 : La santé humaine :

L'impact du projet sur la santé est faible, la zone d'aménagement ayant pour vocation d'accueillir des constructions résidentielles. Les aménagements verts prévus ainsi que la place faite à la modération du trafic automobile et à la promotion des déplacements doux (2.5 km de voiries réservées aux piétons et cycles) participeront à la limitation des nuisances sonores et à la réduction des conséquences sur la qualité de l'air.

L'étude mériterait des compléments sur les mesures envisagées visant les économies d'énergie dans les constructions.

III-2 : Insertion au milieu urbain existant:

Positionné en continuité immédiate du bâti urbain existant, le projet témoigne d'une recherche visant à obtenir de bonnes possibilités d'intégration au bourg et à son fonctionnement. Il assume pleinement son objectif d'en renforcer le caractère urbain tout en limitant les risques de mitage. La localisation du pôle commercial en partie sud-est renforcera également le rôle structurant du cœur de bourg.

Composé d'une diversité de types d'habitat, le projet s'accompagne d'un parti d'aménagement faisant une place importante aux espaces verts et plantations, et se veut constituer un espace de transition entre la campagne et le bourg. Le choix de ne pas aligner les constructions en bord de voirie s'accompagne néanmoins de réflexions connexes sur le réaménagement des entrées de ville, visant à en souligner la perception depuis les voiries routières.

IV - Conclusion :

La présentation d'une étude d'impact datant de 2006 et n'ayant par fait l'objet d'une actualisation constitue une difficulté d'appréhension du dossier, l'environnement et la morphologie de la commune ayant pu évoluer depuis. Une actualisation aurait permis de s'assurer que les justifications et l'analyse des impacts restent pertinentes.

Sous réserve que l'environnement du projet n'ait pas connu de modifications depuis 2006, le projet et son étude d'impact abordent de manière satisfaisante l'analyse de l'environnement et des effets du projet sur celui-ci. Les orientations et partis d'aménagement retenus sont proportionnés aux enjeux environnementaux.

Le choix de structuration du dossier dessert néanmoins la démonstration. Des informations relatives aux mêmes thématiques apparaissent dispersées au sein des 7 pièces du dossier global, sans système organisé de renvoi entre elles. La cohérence des informations entre les diverses pièces devra être vérifiée.



Bernard FRAGNEAU