



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET DE LA RÉGION CENTRE-VAL DE LOIRE

Le Préfet,

Orléans, le **25 JAN. 2017**

AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE
ZAC « secteur Nord » sur la commune de Chanceaux-sur-Choisille (37)
Dossier de création de ZAC

I. Contexte et présentation du projet

La commune de Chanceaux-sur-Choisille (37) envisage la création d'une zone d'aménagement concerté (ZAC) à vocation d'habitat en frange nord de l'enveloppe urbaine du bourg. Cette ZAC a pour objectif de créer 190 logements sur une surface d'environ 8 ha de terres, en partie dédiées à l'agriculture actuellement.

Le projet de ZAC relève du régime prévu à l'article R.122-2 du code de l'environnement et doit, à ce titre, faire l'objet d'une étude d'impact.

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.

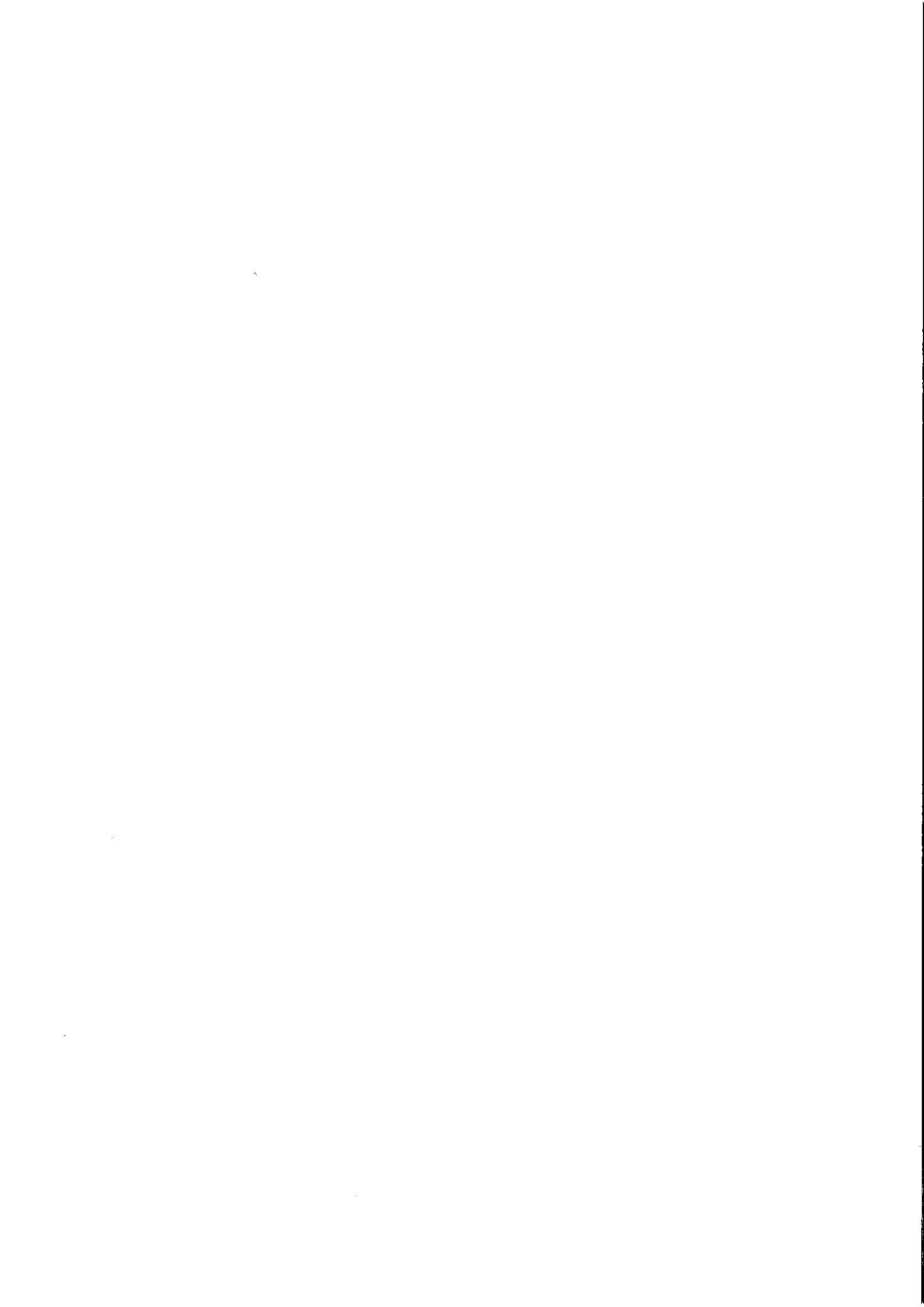
Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du projet mais sur la qualité de l'étude d'impact présentée et sur la prise en compte de l'environnement par le projet. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable à celui-ci. Il vise à permettre d'améliorer sa conception et la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent.

Le présent avis est rendu sur la base du dossier relatif au projet de création de ZAC, 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 :

- la préservation de la ressource en eau
- la consommation d'espaces naturels et agricoles et l'urbanisation



Seuls les enjeux forts à très forts font l'objet d'un développement dans la suite de l'avis, les autres enjeux n'appellant pas de remarques particulières de l'autorité environnementale autres que celles qui seront développées dans la partie IV « analyse de la prise en compte de l'environnement par le projet » de cet avis.

III. Qualité de l'étude d'impact

Description du projet

Le projet est bien présenté dans l'étude d'impact, avec des illustrations et des plans clairs et avec un niveau de détail adapté à ce stade de la procédure. Le phasage de la ZAC, aligné sur le zonage correspondant du PLU, est notamment bien exposé.

Description de l'état initial

L'étude d'impact caractérise l'état initial du secteur sur l'ensemble des différentes thématiques environnementales.

Préservation de la ressource en eau

Le dossier indique correctement que le projet est situé dans le bassin versant du « ruisseau de Chanceaux », affluent de la choisille qui présente un état écologique moyen.

Le dossier démontre de façon satisfaisante que les sols de l'aire d'étude, décrits comme marneux dans le dossier (et donc peu aptes au drainage) sont parcourus de fossés qui subissent des débordements en cas de forte pluie. La sensibilité à la remontée de nappes est bien retranscrite comme très faible à très forte en fonction de la zone.

L'étude précise à juste titre que la commune est classée en zone vulnérable pour la qualité de l'eau et en zone de répartition des eaux pour les prélèvements dans la nappe souterraine du Cénomaniens. Elle montre, en outre, que le site d'implantation n'est pas concerné par un périmètre de protection de captage d'eau potable.

Le dossier indique, sans vraiment le démontrer, que les capacités de production d'eau potable (à partir de 3 forages implantés à Chanceaux et à Notre Dame d'Oé) sont suffisantes pour satisfaire les besoins et précise que les prélèvements dans la nappe du Cénomaniens diminuent régulièrement dans cette zone au profit des prélèvements dans la nappe du Turonien dont la gestion est moins sensible. L'autorité environnementale regrette cependant que le dossier n'ait pas évoqué d'une part le fait que le Syndicat intercommunal d'adduction eau potable (SIAEP) rencontre des difficultés de quantité d'eau en raison d'un stockage disponible insuffisant et d'autre part que l'eau distribuée présente des dépassements récurrents des références de qualité notamment au regard des paramètres chlorure et conductivité.

Par ailleurs, le dossier démontre correctement que la station d'épuration communale a des capacités résiduelles suffisantes pour absorber la production supplémentaire d'effluents induites par l'urbanisation de la ZAC.

Consommation d'espaces naturels et agricoles et urbanisation

L'étude démontre au moyen d'une carte appropriée que la zone de 8 ha dédiée au projet est actuellement cultivée pour sa plus grande partie, l'autre partie étant essentiellement en friches.



Le dossier précise de façon satisfaisante que la commune a connu un fort développement urbain depuis les années 1970 conduisant à une grande majorité de grands logements (pavillons), peu aptes à satisfaire les besoins de ménages plus petits ou plus modestes et indique que le projet a vocation à y répondre.

Le diagnostic sur l'activité agricole communale est pertinent : l'étude précise ainsi que l'agriculture a fortement diminué dans la commune (4 exploitants recensés en 2013 contre 29 en 1988) de même que la surface agricole utile (SAU) et que les activités sont diversifiées mais les productions sous AOC ont disparu. Le dossier précise en outre que l'emprise du projet concernée par la première phase du projet est encore cultivée à ce jour.

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

Préservation de la ressource en eau

Compte tenu de sa remarque précédente sur cet enjeu et du fait que plusieurs projets d'urbanisation sont envisagés sur les communes concernées par le SIAEP, l'autorité environnementale recommande que le dossier démontre de manière probante, sur la base d'un état des lieux précis, d'une part des capacités d'augmentation des volumes prélevés permis par chacun des forages, d'autre part des interconnexions possibles des réseaux d'eau potable, et enfin des capacités de stockage, que le SIAEP sera en mesure d'assurer les besoins des futurs habitants, sans nuire à la qualité de l'eau distribuée. Elle précise que cette réflexion, dont l'échelle d'analyse mériterait de s'étendre au territoire couvert par le SIAEP, aurait également toute sa place dans le cadre des évaluations menées en vue des évolutions du Plan local d'urbanisme de la commune visant à ouvrir toute nouvelle zone à urbanisation.

Le dossier indique que le projet prévoit la réalisation d'ouvrages hydrauliques dimensionnés pour une pluie centennale, ce qui est pertinent, mais il aurait mérité de préciser les procédés de dépollution installés en sortie des ouvrages réceptionnant les eaux pluviales. Il est attendu que le dossier « loi sur l'eau » apporte plus de précisions à ce sujet.

Consommation d'espaces naturels et agricoles et urbanisation

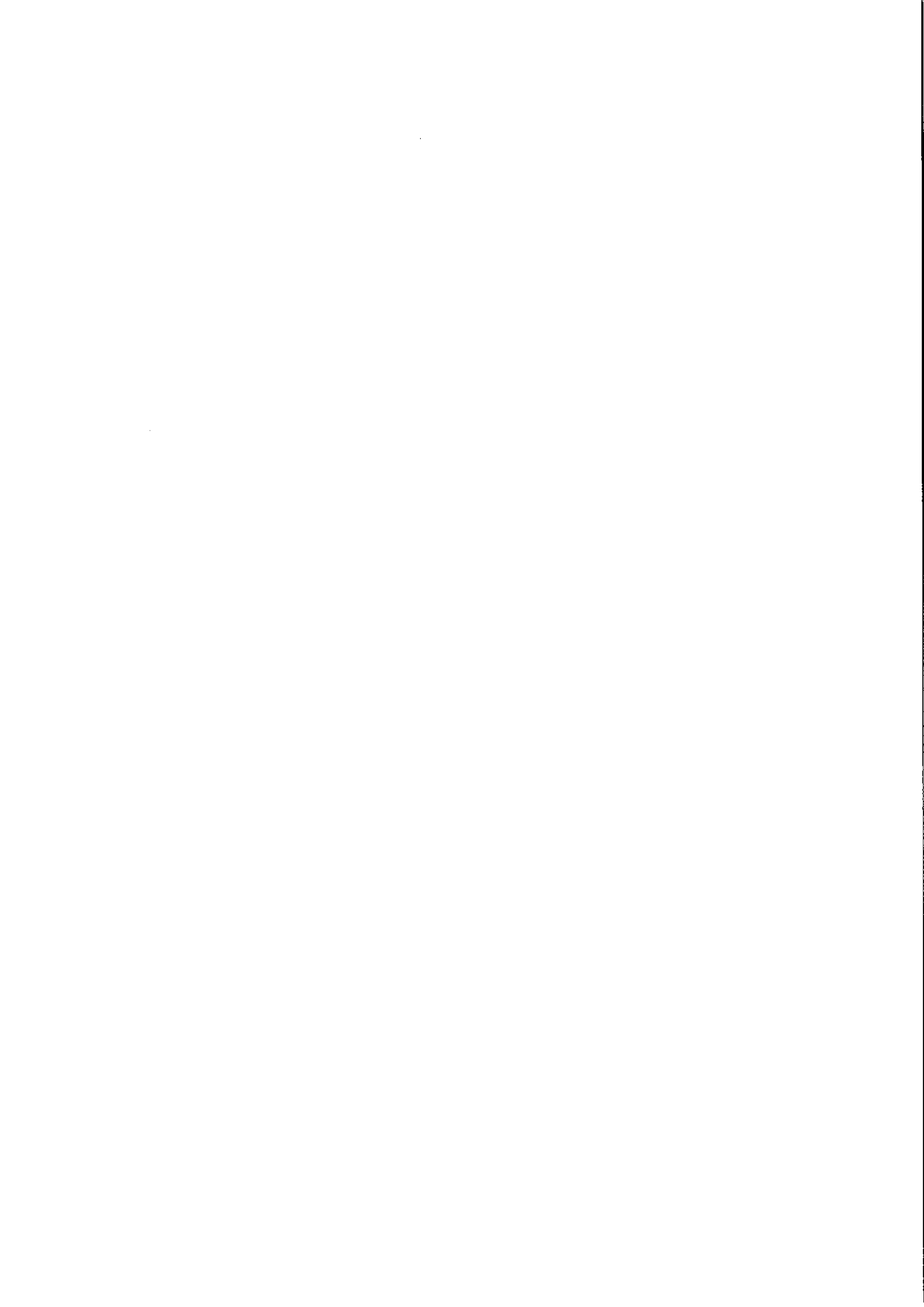
Les objectifs de densité urbaine et de diversification du bâti sont correctement exposés et pris en compte dans le projet.

Le dossier ne présente, par contre, pas d'analyse fine des conséquences du projet sur les exploitations agricoles cultivant le site d'implantation.

L'étude d'impact mériterait d'approfondir l'analyse des effets du projet sur l'activité agricole et les espaces naturels, notamment si des mesures de compensation de la consommation d'espaces agricoles étaient mises en place pour assurer la pérennité de(s) l'exploitation(s) ou son (leur) potentiel de reprise.

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

Le projet prend correctement en compte le risque de remontées de nappe caractérisé comme très fort au nord de la zone d'implantation en y accueillant les ouvrages hydrauliques, et des aménagements paysagers, et non pas du bâti.



La préservation des mares est prévue. Le choix de construction de logements à proximité de certaines d'entre elles aurait mérité d'être étudié au regard des risques notamment sanitaires (compte tenu notamment du changement climatique) que cela pourrait poser.

Le dossier aurait mérité de démontrer comment le risque de retrait-gonflement des argiles, qualifié à juste titre en aléa fort, sera pris en compte. Il conviendra de le préciser lors des phases ultérieures.

Les impacts du projet sur les transports sont correctement analysés. Ils font l'objet de mesures adaptées pour réduire l'usage de la voiture pour les déplacements dans la ZAC et vers le centre-bourg et de fait, réduire les impacts en terme d'émissions polluantes.

Le dossier identifie bien l'enjeu lié au paysage et au patrimoine, l'emprise du projet étant située en entrée de ville et dans les périmètres de protection de deux monuments historiques. Cet enjeu est correctement pris en compte.

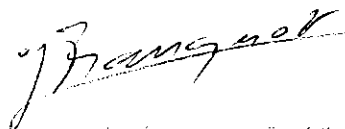
Le dossier ne contient pas d'étude de faisabilité relative aux énergies renouvelables et la thématique énergétique n'est pas traitée dans le dossier. L'autorité environnementale demande à ce que cette partie, exigée réglementairement, soit produite lors des phases ultérieures.

V. Conclusion

L'étude d'impact identifie de façon satisfaisante tous les enjeux environnementaux susceptibles d'être impactés par le projet et les prend en compte de façon globalement satisfaisante.

Toutefois, le dossier reste peu convaincant sur l'enjeu de la préservation de la ressource en eau potable. De ce fait, l'autorité environnementale recommande que la collectivité démontre de façon plus probante, en menant une réflexion à l'échelle du SIAEP, que la capacité de la ressource est compatible avec le projet urbain présenté.

M. A. B. Maître de copie,
L'adjoint au Maire délégué pour les Affaires Régionales



Jean-François BOUCHET

