



Mission régionale d'autorité environnementale

Centre-Val de Loire

**Avis délibéré de la Mission Régionale
d'Autorité environnementale
Centre-Val de Loire
sur la déclaration de projet emportant mise en
compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) de la
commune de Lutz-en-Dunois (28)**

N° 20170317-28-0013

I. Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

La mission régionale d'autorité environnementale Centre-Val de Loire s'est réunie le 17 mars 2017. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) de Lutz en Dunois (28).

Étaient présents et ont délibéré : Étienne Lefebvre, Philippe de Guibert, Corinne Larrue, Philippe Maubert.

En application de l'article 9 du règlement intérieur du Conseil général de l'environnement et du développement durable, chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis.

La déclaration de projet portant sur le présent PLU relève du régime des documents d'urbanisme prévu aux articles R. 104-1 et suivants du code de l'urbanisme. Elle doit, à ce titre, faire l'objet d'une évaluation environnementale.

La notice de présentation de la déclaration de projet rend compte de cette démarche.

Pour tous les documents d'urbanisme soumis à évaluation environnementale, l'autorité administrative de l'État compétente en matière d'environnement, désignée par la réglementation et dite « autorité environnementale », doit donner son avis et le mettre à la disposition du public et de la personne publique responsable du document.

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

II. Principales dispositions de la déclaration de projet susceptibles d'avoir un effet sur l'environnement

Située à 5 km à l'Est de la ville de Châteaudun, la commune de Lutz-en-Dunois abrite 439 habitants (2013) sur un territoire de 2 748 ha. Elle est membre de la communauté de communes des Plaines et vallées Dunoises. Son PLU a été approuvé le 28 avril 2011.

La communauté de communes des Plaines et vallées Dunoises et la commune de Lutz-en-Dunois souhaitent modifier le PLU de la commune pour réaliser, au lieu dit « les Maisons Neuves » sur la RD 955 en voisinage de l'aérodrome de Châteaudun et sur le site du mess des officiers de l'ancienne base aérienne 279 aujourd'hui inutilisé, un centre de formation automobile et d'activités sportives mécaniques d'une surface de 51 ha.

Ce projet d'intérêt communal baptisé « technopôle de la mobilité » a pour ambition d'être une référence pour le développement des énergies nouvelles (agrocarburants) et des véhicules « propres » (autos et motos électriques, véhicules à faible émission de CO₂). Cette technopôle sera ouverte aux constructeurs, industriels, enseignants-chercheurs et étudiants. Elle comprend un bâtiment de 2 000 m², une piste asphaltée de 3 200 m de long pour 12 m de large, 1 500 m² de stands et d'équipements ainsi que 6 000 m² de parkings.

La modification porte sur le classement en zone UXa (activités économiques) de 4,85 ha, initialement en zone agricole A, du site des "Maisons Neuves", partiellement enclavé dans le secteur de l'ancien mess des officiers de la base aérienne ; le secteur de l'ancien mess (46,18 ha), également retenu pour le projet, étant déjà classé en UXa. Le règlement de cette zone UXa est, en outre, modifié en vue de la construction, notamment, des bâtiments

en lien avec la future activité projetée. Par ailleurs, la déclaration de projet prévoit le reclassement d'une zone UX de 1,72 ha en zone agricole A, au lieu-dit "la Rencontre", et destinée à la construction d'un bâtiment agricole d'une emprise au sol de 5 000 m².

Enfin, le dossier prévoit une adaptation mineure des dispositions du plan d'aménagement et de développement durable du PLU concernant le début du règlement de la zone UX ; celle-ci ne remet en cause ni l'économie générale du PLU ni les objectifs définis de développement en matière d'urbanisme et d'environnement.

III. Principaux enjeux environnementaux du territoire

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. Ils concernent :

- la biodiversité ;
- le bruit.

IV. Appréciation de l'analyse faite sur les enjeux environnementaux du territoire

La biodiversité

Le site de l'ancienne base aérienne 279 est en partie inscrit sur le territoire communal et le dossier indique, à juste escient, qu'il représente « un des plus vastes ensembles de pelouses sèches relictuelles d'Eure-et-Loir, témoignage de l'ancienne occupation des sols de la Beauce ». L'analyse de la biodiversité s'appuie sur des éléments bibliographiques datant de 2012 relatifs au plan de gestion des terrains de l'ancienne base aérienne établi par le Conservatoire d'Espaces Naturels (CEN) de la région Centre-Val de Loire. Ceux-ci sont de bonne qualité avec une cartographie adéquate des habitats naturels. Toutefois, l'évaluation environnementale apparaît peu détaillée concernant la faune et la flore.

L'évaluation environnementale fait état, parmi les treize unités écologiques présentes, de trois habitats qui sont considérés d'intérêt patrimonial. La partie concernée par la déclaration de projet abrite des pelouses sèches calcicoles (inscrites sur la liste rouge des habitats menacés de la région Centre) pour une surface d'environ 18,7 ha et plusieurs stations d'espèces végétales protégées¹ comme la Spiranthe d'automne (classée, par ailleurs, en danger sur la liste rouge des espèces menacées de la région Centre) .

La documentation fournie fait état d'un cortège d'insectes patrimoniaux également intéressant mais non cartographiés, notamment avec la présence de papillons menacés à l'échelle régionale, tel le Mercure (*Arethusana arethusana*).

La MRAe recommande que, dans le cadre de l'étude d'impact du projet, soient réalisés des inventaires faune-flore-milieus naturels proportionnés aux enjeux reconnus et qu'une cartographie des populations des espèces menacées, notamment la Spiranthe d'automne soit réalisée pour optimiser les mesures d'évitement, de réduction et de compensation.

L'évaluation environnementale rapporte, correctement, les éléments de la trame verte et bleue du schéma régional de cohérence écologique (SRCE) de la région Centre-Val de Loire adopté le 16 janvier 2015. Elle signale, à juste escient, que "les pelouses de l'ancien mess des officiers" constituent un point de liaison entre les réservoirs de biodiversité du SRCE situés au nord et au sud du site (zones naturelles d'intérêts écologiques faunistiques et floristiques), et sont localisées au sein d'un corridor écologique à restaurer de la sous-

1 Et, également la Cotonnière dressée et la Jusquiame noire

trame des pelouses calcaires. Elle rapporte, à juste titre, la sensibilité au piétinement des pelouses calcaires et des espèces patrimoniales présentes et l'enjeu de concilier la préservation de cette formation végétale avec la fréquentation attendue de 50 000 visiteurs par an du site.

Le dossier présente correctement les zonages de biodiversité du territoire, notamment la zone de protection spéciale (ZPS) « Beauce et vallée de la Conie », située à plus de 500 m au nord du site des "Maisons neuves".

Le bruit

Concernant le bruit, l'évaluation environnementale rapporte que les deux sites motivant la déclaration de projet sont situés au voisinage de la RD 955, voie qui est inscrite sur la liste des infrastructures terrestres générant des émissions sonores, notamment en raison du trafic important de véhicules que la voie supporte. Toutefois, par erreur, il est indiqué (p.19) un classement de niveau 4 et une prise en compte du bruit de 30 m de part et d'autre de la route alors que la RD 955 est classée² en niveau 3 et qu'il est nécessaire de considérer les émissions sonores sur une largeur de 100 m de part et d'autre de l'infrastructure. Le dossier aurait pu mentionner également le classement sonore en niveau 3 de la RD 927.

Le dossier mentionne, à juste titre, les nuisances sonores susceptibles d'être produites par l'activité aérienne militaire sur l'aérodrome de Châteaudun, activité réduite à 2 jours par semaine. Toutefois, le dossier ne précise pas quels sont les niveaux sonores générés par l'activité aérienne de l'aérodrome, qui comprend, par ailleurs, un aéro-club.

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

Le dossier rend compte d'une démarche pertinente de recherche du moindre impact environnemental. Il justifie le choix d'un site au profit du développement d'une activité nouvelle tout en répondant aux besoins agricoles locaux. Ainsi, il démontre que les aménagements motivant la mise en compatibilité du PLU limiteront la réduction des espaces dévolus à l'agriculture (la diminution des terres agricoles concerne le siège d'une exploitation agricole avec ses bâtiments, accès, boisements et une parcelle cultivée d'1,2 ha environ).

De même, du fait des impacts sonores potentiels du projet, la collectivité a opté pour un site éloigné des espaces habités et déjà affecté par les nuisances sonores de l'aérodrome de Châteaudun.

Justification des choix opérés pour éviter au maximum les incidences et prise en compte des enjeux principaux par le projet de PLU

Concernant la biodiversité, l'évaluation environnementale analyse de manière pertinente, bien que succincte, les incidences négatives du projet de technopôle permis par la modification du PLU. Elle évoque correctement le risque de régression des pelouses calcicoles et de rupture des continuités écologiques. La construction d'une piste de 3,2 km et de 12 m de large engendrerait une perte de 4 ha soit environ 20 % des pelouses présentes, la régression ou la disparition d'espèces patrimoniales, ainsi que la perturbation de la faune par les émissions sonores et la fréquentation humaine (50 000 personnes attendues par an, sur 250 jours). Par ailleurs, il est considéré que le projet pourrait néanmoins avoir un effet positif en termes d'entretien des milieux résiduels préservés (pelouses calcicoles), les risques d'enrichissement et de perte de biodiversité à long terme étant importants suite à l'abandon de l'activité militaire sur le site. Cet argument est discutable sur le fond. En effet, la réalisation du projet serait au contraire une régression sur ce plan par rapport à une gestion et à une animation du site telle qu'elle a pu être mise

2 Arrêté préfectoral du 24 novembre 2016.

en œuvre par le CEN jusqu'à récemment.

Le dossier préconise une minoration de l'impact par une conception et un dessin adaptés des pistes de la part du futur porteur de projet. Les espaces déjà aménagés seront réutilisés au maximum et les accès publics aux milieux sensibles seront limités. Cependant, le dossier renvoie à la future étude d'impact du projet lui-même quant à la définition des mesures d'évitement, de réduction et de compensation.

L'évaluation des incidences au titre de Natura 2000 conclut, de manière argumentée, à l'absence d'effets notables directs ou indirects du projet sur l'état de conservation de la ZPS toute proche « Beauce et vallée de la Conie ».

En relation avec les nuisances sonores, le dossier mentionne de manière adéquate le report des servitudes de construction sur le zonage du PLU. Il prévoit, de manière adaptée, le maintien d'un espace tampon boisé autour du site de la future technopôle et l'installation de merlons d'atténuation sonore qui seront plantés. Il s'engage au respect des normes de protection contre le bruit en relation avec l'homologation prévue du circuit qui impose des mesures continues des niveaux sonores.

Il reste que l'impact des émissions sonores combinées de l'aérodrome et de la future technopôle de la mobilité aurait mérité d'être apprécié à l'échelle du PLU. Cependant, le dossier renvoie à la future étude d'impact du projet pour la mesure des impacts sonores de la technopôle.

Du point de vue de la sécurité routière, les options d'aménagement prévoient, de façon adéquate, des accès sécurisés aux sites, d'une part sur la RD 955 en relation avec la fréquentation attendue de la technopôle et d'autre part sur la RD 130-4.

L'adéquation des ressources en eau potable disponibles avec les consommations attendues aurait pu être confirmée, notamment au regard du classement de la commune en zone de répartition des eaux pour les systèmes aquifères de la nappe de Beauce et du Cénomaniens, du bassin hydrographique de la Conie et du bassin de l'Aigre à l'amont de leur confluence avec le Loir.

L'autorité environnementale recommande que l'étude d'impact du projet de technopôle démontre la disponibilité d'une ressource en eau suffisante pour satisfaire les besoins de la future technopôle.

Concernant l'assainissement et la gestion des eaux pluviales, l'évaluation environnementale prend bien en compte, à l'échelle du projet, l'augmentation des surfaces imperméabilisées ainsi que la production d'eaux usées supplémentaires à traiter. Ainsi il prévoit, l'intégration d'un dispositif de gestion des eaux pluviales ainsi que l'aménagement sur sites d'ouvrages de traitements adéquats des eaux usées.

Articulation avec les autres plans, schémas, programmes et documents d'urbanisme avec lesquels le PLU doit être compatible ou qu'il doit prendre en considération

Le dossier mentionne le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du bassin Loire-Bretagne entré en vigueur le 22 décembre 2015 (et non le 14 décembre 2015 comme mentionné dans l'état initial) mais, néanmoins, aurait dû démontrer explicitement la compatibilité du projet de PLU avec celui-ci. La compatibilité avec le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) nappe de Beauce et milieux aquatiques associés approuvé le 11 juin 2013 est démontrée, notamment avec une gestion qualitative de la ressource qui a conditionné le report d'urbanisation en zone AU. Le dossier aurait dû, préciser que le territoire communal s'inscrivait également dans le périmètre du SAGE Loir approuvé le 25 septembre 2015, et, démontrer la compatibilité du PLU avec les objectifs retenus. Il prend correctement en compte le schéma régional de cohérence écologique de la région Centre-Val de Loire approuvé le 16 janvier 2015 (et non le 18 décembre 2014 comme indiqué par erreur dans l'état initial) ainsi que le schéma

régional du climat de l'air et de l'énergie de la région Centre-Val de Loire notamment au travers de la maîtrise de l'urbanisation et les dispositions des orientations d'aménagement qui promeuvent les principes de construction bioclimatiques.

L'autorité environnementale recommande que l'évaluation environnementale soit complétée afin de vérifier la compatibilité du projet avec les prescriptions du SDAGE et du SAGE Loir.

Mesures de suivi des effets du PLU sur l'environnement

Les indicateurs à mobiliser pour suivre l'effet du PLU sur l'environnement sont bien identifiés dans l'évaluation environnementale du projet de PLU. Ceux-ci sont adaptés aux enjeux majeurs identifiés, sauf en ce qui concerne le thème milieux naturels/biodiversité/continuités écologiques. L'indicateur retenu (surfaces des pelouses calcicoles sur le site des Maisons Neuves) est opportun mais insuffisant. Il conviendrait d'y ajouter l'état des populations d'espèces patrimoniales (au minimum, celles des espèces protégées, comme le Spiranthe d'automne), La valeur de référence des surfaces en pelouses calcicoles ne doit pas être les 18,7 ha présents en 2012 mais les surfaces présentes effectivement en 2017 après plusieurs années de gestion du site.

Par ailleurs, concernant les nuisances sonores liées à la RD 955, la valeur de référence et la source mentionnées sont erronées et mériteraient d'être actualisées.

D'une manière générale, et pour permettre au lecteur d'apprécier le dispositif dans son ensemble, il aurait été utile de préciser les modalités de mise en œuvre du suivi de ces indicateurs et de fournir pour chacun d'entre-eux la fréquence d'analyse, avec des objectifs quantifiés et les échéances, éléments qui permettent de donner du sens au suivi.

L'autorité environnementale recommande de compléter l'indicateur relatif à la biodiversité avec une mesure de l'état de conservation des populations d'espèces patrimoniales et d'actualiser la valeur de référence des surfaces en pelouses calcicoles. En outre, elle recommande que les modalités de suivi des impacts sur la biodiversité, qui seront définies dans le cadre de l'étude environnementale du projet, tiennent compte de ces indicateurs.

VI. Qualité de l'évaluation environnementale

L'évaluation environnementale, bien que succincte, reste globalement de qualité correcte, et permet d'appréhender justement les enjeux forts au titre de la biodiversité. Elle comprend bien un résumé non technique permettant d'apprécier correctement les dispositions du PLU projeté. Celui-ci aurait pu, cependant, intégrer un plan de localisation des projets envisagés et du zonage proposé.

VII. Conclusion

L'évaluation environnementale de la déclaration de projet portant mise en compatibilité du PLU de Lutz-en-Dunois permet d'apprécier correctement les enjeux du territoire communal. Cependant, si la modification du PLU n'est pas de nature à avoir une incidence supplémentaire importante sur la biodiversité puisque la majorité du secteur concerné est déjà classé UX et permet la construction d'un certain nombre d'infrastructures, le nouveau projet motivant la mise en compatibilité porte, en lui-même, des potentialités d'impacts non négligeables sur l'environnement qui devront être traitées et prises en charge dans la future étude d'impact. Sans préjuger de l'analyse complète qui devra être faite lors de l'étude d'impact du projet, dont il est regrettable de ne pouvoir disposer, l'autorité environnementale recommande de mettre un accent particulier sur :

- la réalisation d'inventaires faune-flore-milieux naturels complétée d'une cartographie des

populations des espèces menacées en vue d'une optimisation des mesures d'évitement, de réduction et de compensation les concernant ;

- l'analyse de la disponibilité d'une ressource en eau suffisante pour satisfaire les besoins de la future technopôle ;

- la définition d'un indicateur relatif à la biodiversité avec une mesure de l'état de conservation des populations d'espèces patrimoniales et une actualisation de la valeur de référence des surfaces en pelouses calcicoles présentes sur le site.

Par ailleurs l'autorité environnementale recommande que l'évaluation environnementale du projet de PLU soit complétée afin de vérifier la compatibilité du projet avec les prescriptions du SDAGE et du SAGE Loir.

Annexe : Identification des enjeux environnementaux

Les enjeux environnementaux du territoire susceptibles d'être impactés par le document d'urbanisme sont hiérarchisés ci-dessous par l'autorité environnementale :

	Enjeu ** vis-à-vis du plan	Commentaire et/ou bilan
Milieux d'intérêts communautaires (Natura 2000)	++	Cf. corps de l'avis.
Autres milieux naturels, dont zones humides	+++	Cf. corps de l'avis.
Faune, flore (espèces remarquables, espèces protégées)	+++	Cf. corps de l'avis.
Connectivité biologique (trame verte et bleue,...)	++	Cf. corps de l'avis.
Eaux superficielles et souterraines : quantité et qualité	++	Cette thématique n'est pas abordée dans le dossier, mais devra l'être dans l'évaluation environnementale du projet à l'origine de la mise en compatibilité du PLU.
Alimentation en eau potable (captages, volumes, réseaux...)	++	L'autorité environnementale précise que les projets motivant la mise en compatibilité du PLU se situent en dehors des périmètres de protection de captage d'eau destinée à la consommation humaine, toutefois la partie ouest du territoire communal est incluse dans l'aire d'alimentation du captage prioritaire « Beauvoir de Châteaudun » qui fait l'objet d'un plan d'actions de reconquête de la qualité de la masse d'eau souterraine. Le dossier fait correctement état de la desserte de la future technopole en eau potable.
Assainissement et gestion des eaux usées et pluviales	++	Cf. corps de l'avis.
Énergies (utilisation des énergies renouvelables) et changement climatique (émission de CO2)	+	Les émissions de gaz à effet de serre sont correctement appréciées.
Sols (pollutions)	+	Cette problématique n'est pas traitée dans l'évaluation environnementale. L'autorité environnementale précise qu'aucun site pollué n'est répertorié dans la base de données BASOL sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués. Il semble cependant qu'il y ait des enjeux potentiels de pollution des sols dus aux activités militaires antérieures (manœuvres, stand de tir) et, plus récentes et ponctuelles, liés à la pratique du ball-trap.
Air (pollutions)	+	Le dossier prend bien en compte cette problématique et présente correctement les émissions de polluants recensées sur le territoire communal.
Risques naturels (inondations, mouvements de terrains...)	+	L'évaluation renseigne correctement quant au risque mouvement de terrain en précisant que les cavités naturelles (bétoires) recensées sur le territoire communal sont à l'écart des sites motivant la déclaration de projet. Elle aurait pu mentionner que ces sites avaient une sensibilité moyenne à l'aléa « remontées de nappe ». Ce point pourrait être développé dans l'évaluation environnementale du projet de technopôle lui-même.

	Enjeu ** vis-à-vis du plan	Commentaire et/ou bilan
Risques technologiques	+	Le dossier mentionne correctement les risques liés au trafic routier sur la RD 955.
Déchets (gestions à proximité, centres de traitements)	+	Cette thématique n'est pas abordée dans le dossier.
Consommation des espaces naturels et agricoles, lien avec corridors biologiques	+	Cf. corps de l'avis.
Densification urbaine	+	Le projet de PLU s'inscrit, correctement, dans une logique d'évitement de l'éparpillement des espaces urbanisés sur le territoire communal.
Patrimoine architectural, historique	+	Les éléments du patrimoine communal sont bien pris en compte dans le projet de PLU, notamment l'inscription en zone N des abords de l'église Saint-Pierre classée monument historique et ce, aux fins de protection des vues.
Paysages	+	Le projet de PLU prend correctement en compte l'impact paysager du projet en limitant les hauteurs des futurs bâtiments et en végétalisant les espaces extérieurs des sites concernés par la déclaration de projet.
Odeurs	+	Cette thématique n'est pas prise en compte dans l'évaluation environnementale.
Émissions lumineuses	+	Cette thématique n'est pas prise en compte dans l'évaluation environnementale.
Déplacements	+	Cette thématique n'est pas prise en compte dans l'évaluation environnementale.
Trafic routier	++	Le dossier mentionne, correctement, la pression du trafic routier sur la RD 955 qui concerne directement l'aménagement des sites motivant la mise en compatibilité du PLU. Il précise que cette infrastructure supporte un trafic de 4 152 véhicules/j en moyenne dont 20 % de poids-lourds. L'évaluation aurait pu également renseigner quant au trafic supporté par la RD 927 au nord du territoire communal ; cet aspect est à développer l'évaluation environnementale du projet de technopôle lui-même.
Sécurité et salubrité publique	+	Cf. corps de l'avis
Santé	+	Cette thématique n'est pas prise en compte dans l'évaluation environnementale.
Bruit	++	Cf. corps de l'avis.

**** Hiérarchisation des enjeux**

+++ : très fort

++ : fort

+ : présent mais faible

0 : pas concerné