



Mission régionale d'autorité environnementale

Centre-Val de Loire

<http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/>

**Avis délibéré de la mission régionale d'autorité
environnementale Centre-Val de Loire
sur mise en compatibilité valant révision du
plan local d'urbanisme (PLU)
de Baule (45)
Dossier déclaration d'utilité publique**

N° : 2021 – 3269

Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Centre-Val de Loire s'est réunie par visio-conférence le 23 juillet 2021. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) de Baule (45).

Étaient présents et ont délibéré collégalement : Christian Le COZ, Sylvie BANOUN, Jérôme DUCHENE et Corinne LARRUE.

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 le présent avis.

* *

La MRAe a été saisie par la commune de Baule. Le dossier a été reçu le 20 mai 2021.

Cette saisine était conforme à l'article R. 104-21-2° du code de l'urbanisme relatif à l'autorité environnementale compétente. En application de l'article R. 104-23 du même code, la mission d'appui à l'autorité environnementale de la Dreal de Centre-Val de Loire en a accusé réception. Conformément à l'article R.104-25, l'avis doit être rendu dans un délai de trois mois.

En application des dispositions de l'article R. 104-24 du code de l'urbanisme, la Dreal a consulté par courriel du 27 mai 2021 l'agence régionale de santé (ARS) de la région Centre-Val de Loire, qui a transmis une contribution en date du 4 juin 2021.

Sur la base des travaux préparatoires de la Dreal, et après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit.

Au fil de l'avis, l'autorité environnementale peut être amenée à s'exprimer séparément sur les différents volets du dossier, qu'il s'agisse de la qualité de l'étude d'impact ou de la prise en compte de l'environnement par le projet. Les appréciations qui en résultent sont toujours émises au regard des enjeux et compte tenu des éléments présentés dans le dossier tel qu'il lui a été transmis par le porteur de projet, cette précision n'étant pas reprise à chaque fois qu'une telle appréciation apparaît dans le corps de l'avis.

Pour chaque plan et document soumis à évaluation environnementale, une autorité environnementale désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition de la personne responsable et du public.

Cet avis porte sur la qualité du rapport de présentation restituant l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il vise à permettre d'améliorer sa conception, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent. L'avis ne lui est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité.

Le présent avis est publié sur le site des MRAe. Il est intégré dans le dossier soumis à la consultation du public.

1. Présentation du contexte territorial et du projet de mise en compatibilité

La commune de Baule est située dans le Loiret, à environ vingt kilomètres au sud-ouest d'Orléans. Elle est bordée au sud-est par la Loire et au nord-ouest par l'autoroute A10 reliant Paris à Bordeaux en passant par Orléans et Tours. Elle est également traversée par la ligne de transport ferroviaire reliant Orléans à Tours et la route départementale RD 2152, parallèle à celle-ci.



Illustration 1: Localisation de la commune de Baule

(source : dossier)

La commune est couverte par un plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 16 septembre 2010 et révisé le 17 octobre 2019.

Le projet associé à la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme est la création de la zone d'aménagement concertée (ZAC) du Clos Saint-Aignan. D'une superficie de 9 ha, le site devrait accueillir à terme entre environ 125 logements. Il est prévu un rythme de construction de 15 à 20 logements par an.

Le site est traversé d'est en ouest par la ligne ferroviaire Orléans–Tours, source de nuisances sonores, et du nord au sud par la rue du Clos Saint-Aignan. Le périmètre est actuellement occupé sur 4,5 ha par des surfaces agricoles et le reste principalement par des friches. Il est à noter la présence d'un château d'eau (et captage d'eau potable) qui constitue un point de repère paysager du site.

Le dossier de création de la ZAC a fait l'objet d'un avis de l'autorité environnementale en date du 21 février 2020¹. Cet avis mettait en particulier en lumière une insuffisante prise en compte des enjeux environnementaux du secteur. Les nuisances sonores associées à la présence de la voie ferrée avaient notamment amené l'autorité environnementale à recommander de justifier le choix du secteur retenu en analysant les alternatives sur la commune.

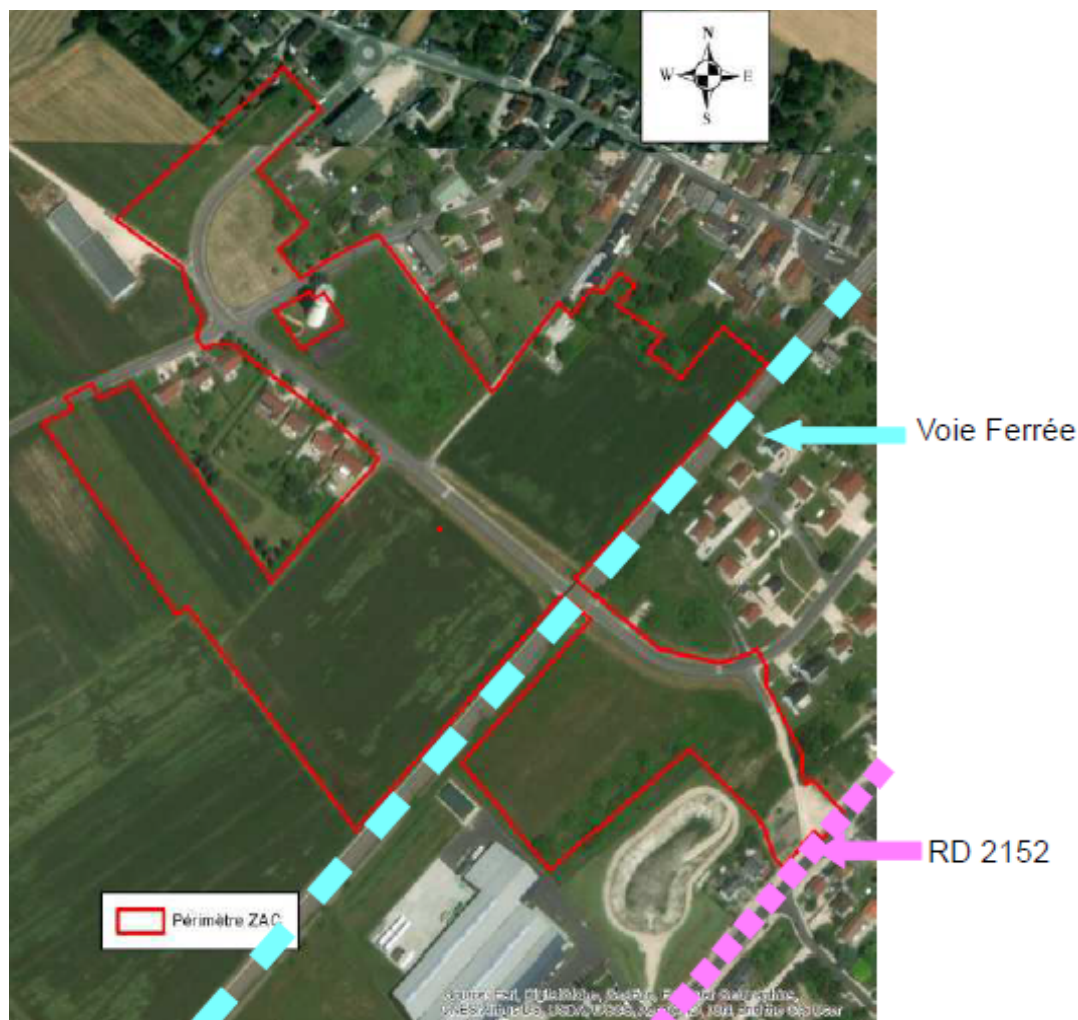


Illustration 2: carte de situation du projet de ZAC

(source : dossier de création)

Le projet n'est actuellement pas compatible avec le PLU de la commune en raison de la présence :

- d'une zone naturelle « N », protégée et interdite à l'urbanisation, aux abords du bassin de gestion des eaux pluviales existant, situé entre la voie ferrée et la RD 2152 : « les abords du bassin étant actuellement classés en zone N, cette délimitation grève en tout ou partie la constructibilité sur 7 terrains » ;
- d'une zone naturelle « N », protégée et interdite à l'urbanisation, située dans une bande de 20 m de part et d'autre de la voie ferrée sur laquelle est prévu la construction de 28 lots.

1 <http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/20200221-zac-baule.pdf>

Ainsi, la modification de zonage donnerait :

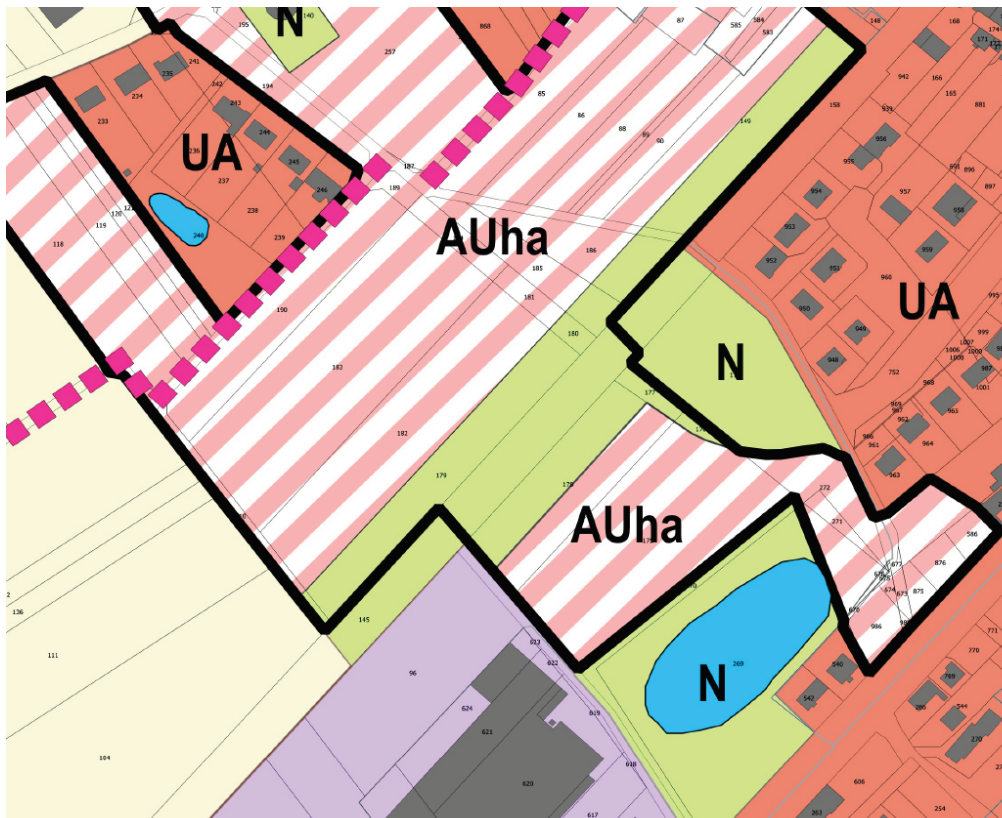


Illustration 3: Zonage actuel (source : dossier)

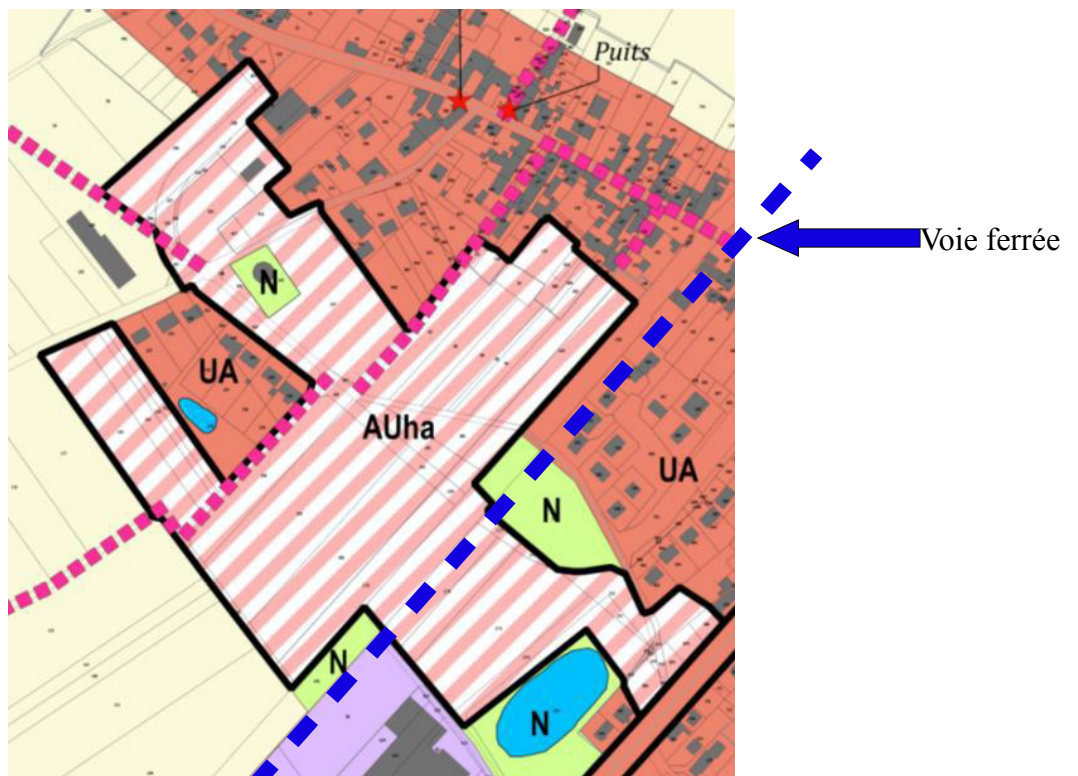


Illustration 4: zonage après mise en compatibilité (source : dossier)

La mise en compatibilité s'accompagnerait d'une modification de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) pour s'adapter au projet de ZAC, et du règlement écrit du secteur AUha qui autorise désormais un retrait de 20 m par rapport à l'axe de la voie ferrée (au lieu de 30 m pour le zonage actuel).

2. Justification des choix

La mise en compatibilité intervient après l'autorisation environnementale de la ZAC ce qui est le séquençage logique.

L'autorité environnementale avait formulé, dans le cadre de l'avis relatif au projet de ZAC, la recommandation *de présenter et de comparer sur l'ensemble des enjeux les différents scénarios d'aménagement*, c'est-à-dire d'implantation des composantes du projet. Cette étude est à nouveau absente du dossier. La recherche d'une solution de moindre impact environnemental par la commune n'est ainsi pas démontrée. Pourtant le délai de plus d'un an entre l'autorisation environnementale et la mise en compatibilité aurait permis de réaliser cette comparaison.

La suppression de la zone naturelle « N » située de part et d'autre de la voie ferrée permet la diminution de 30 m à 20 m de la distance d'inconstructibilité. Ce choix conduit à exposer à des nuisances sonores et des vibrations les populations qui se trouveront dans les logements les plus proches. Ces conséquences, qui sont constitutives d'une détérioration de la santé des futurs habitants ne sont que brièvement évoquées en page 42 du dossier. En outre la présentation de la réglementation en la matière est partielle : le classement en catégorie 2² de l'infrastructure³ est mentionné comme conduisant à la nécessité d'un « isolement acoustique minimal des façades des pièces principales doit être appliqué sur une largeur maximale de 250 m de part et d'autre des voies ferrées » alors que l'article L 571-1 du code de l'environnement précise que l'objectif est bien de prévenir, supprimer ou limiter les bruits de nature à causer un trouble excessif aux personnes et nuire à leur santé. Le décret n°95-22 rappelle que la règle doit être un traitement direct de l'infrastructure ou de ses abords (traitement à la source) et à défaut d'envisager un traitement sur le bâti. Or le projet lui-même se propose de construire encore plus près de la voie ferrée que le projet initial. Aucune simulation montrant la possibilité de le faire sans aggraver les nuisances sonores⁴ ne figure au dossier. Il conviendrait d'une part de rectifier cette présentation erronée de la réglementation, de procéder à des simulations permettant d'apprécier les nuisances sonores pour les bâtiments d'habitation et les établissements accueillant du public le cas échéant, et en conséquence de prévoir la mise en place d'une isolation à la source. Ces compléments devraient être apportés au dossier dans l'optique d'une information du public sincère.

L'autorité environnementale constate en outre que le dossier présente des imprécisions concernant la densité de constructions qui est de 15 ou 13 log./ha selon les mentions dans le dossier. À cette occasion, l'autorité environnementale rappelle qu'elle avait dans l'avis relatif à la ZAC déjà attiré l'attention sur la relative faible densité du projet (15 log./ha).

L'autorité environnementale recommande à nouveau :

- **d'étudier des alternatives au parti d'aménagement retenu ayant amené à la présente mise en compatibilité ;**
- **de présenter des alternatives d'aménagement plus économes en matière de consommation d'espace ;**
- **de présenter et de comparer sur l'ensemble des enjeux les différents scénarios d'aménagement en vue de mettre à distance les logements par rapport à la voie ferrée.**

2 La catégorie 1 étant la plus bruyante.

3 Décret n°95-21 du 9 janvier 1995 relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres et arrêté du 23 juillet 2013.

4 Certes le niveau de bruit n'est pas augmenté mais le fait d'exposer des populations augmente les nuisances.

3. Conclusion

Comme le dossier de ZAC, celui de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme ne propose pas de justification des choix effectués. La ZAC et la mise en compatibilité aboutissent à exposer de nouvelles populations à des nuisances sonores sans analyse préalable, dégradant ainsi la santé humaine. Le document d'urbanisme s'adapte au projet de ZAC sans réflexion complémentaire relative à des alternatives d'aménagement. La recherche du moindre impact sur l'environnement et la santé humaine est également absente du dossier. La démarche d'évaluation environnementale telle que proposée par la commune est insuffisante pour justifier le projet.

Ainsi, l'autorité environnementale recommande de nouveau d'étudier des alternatives au parti d'aménagement retenu ayant amené à la présente mise en compatibilité.

D'autres recommandations figurent dans le corps de l'avis.