



Mémoire en réponse



Projet de la ZAC du Clos Saint-Aignan - BAULE

PRODUCTION DE LOGEMENTS

Page 4-5/10 : Le rapport de présentation constate (page 5) que le parc de résidences principales augmente de 35 logements sur la période 2011 – 2016, soit un flux moyen de 5 à 6 logements par an. Pourtant l'enjeu 2 du projet d'aménagement (page 26) prévoit un développement progressif de la commune avec un rythme de production de 15 à 20 logements par an. Les éléments du dossier n'ont pas permis à l'autorité environnementale de comprendre la pertinence d'une telle augmentation.

La commune de Baule a réalisé une étude détaillée de la démographie dans le cadre de la révision de son PLU. Le rythme constaté de 4,5 nouveaux logements par an est la résultante d'une diminution forte de l'offre en terrains constructibles sur cette période. En effet, la municipalité en charge de l'élaboration du PLU en 2010 avait souhaité mettre à niveau les équipements publics, notamment la station d'épuration, avant d'ouvrir la zone du Clos Saint Aignan à l'urbanisation.

Le rythme de constructions constaté à Baule était de :

- 18 constructions neuves par an entre 1999 et 2008 pour un gain de 2,3 habitants par logements construits
- 4,5 constructions par an entre 2008 et 2011 pour un gain d'1,2 habitant par logement construit
- 7 constructions par an entre 2011 et 2018 pour un gain d'un habitant / logement construit

On constate dans la période récente que le gain d'habitants par logements construit diminue : l'absence d'offres limite la capacité des familles à s'installer. Le vieillissement de la population et le desserrement des ménages installés s'amorcent en parallèle. Ces deux phénomènes aboutissent à la diminution globale du nombre d'habitants par logement.

Le PLU de Baule, approuvé en janvier 2020, établit ainsi un objectif de construction de logements de 226 à réaliser d'ici 2030. La ZAC du Clos-Saint-Aignan permettra de réaliser 53% environ de l'objectif.

Le rythme de construction sur la ZAC de 15 à 20 logements par an a donc pour objectif de permettre le développement démographique selon un rythme compatible avec la capacité des équipements en vue d'augmenter de 1,3% de la population.

COMPATIBILITE AVEC LE SCOT

Page 5/10 : *Le dossier présente tout d'abord (Annexe 3, p. 40) la compatibilité de la création de la ZAC avec le projet de schéma de cohérence territoriale (SCoT) Pays Loire Beauce et le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Baule. Le projet est simplement justifié par la volonté de répondre à l'objectif de construction du SCoT. Il est cependant à noter que le projet de SCoT n'a pas été approuvé et qu'un nouveau projet devrait être arrêté. L'inscription de la ZAC du Clos Saint-Aignan dans les objectifs du SCoT restera donc à confirmer une fois le projet approuvé.*

Réponse :

Le travail mené sur ce dossier de création de la ZAC tient déjà compte de préconisations et d'éléments d'orientation du SCOT permettant de s'assurer de la compatibilité générale de l'opération.

OPPORTUNITE DU SITE / CHANGEMENT DE VOCATION DE LA PARTIE SUD

Page 5/10 : *L'autorité environnementale recommande de démontrer clairement l'absence d'alternative, compte tenu des nuisances générées par la voie ferrée sur le site du projet. Une justification du choix de la zone retenue aurait été appréciée au regard des enjeux identifiés, et ce d'autant que le périmètre encadre la voie ferrée.*

Page 6/10 : *il est prévu de classer en AUha la zone fortement contrainte du schéma ci-contre qui est enserrée entre la voie ferrée au nord-ouest, la zone d'activités au sud-ouest, le bassin au sud-est et la rue du Clos Saint-Aignan au nord-est. Ce secteur est jusqu'à présent classé en 1AUIa et destinée à l'urbanisation à vocation d'activité. L'autorité environnementale s'interroge fortement sur l'intérêt d'une telle modification de destination. Ce rattachement à la ZAC, dont la vocation est le logement, a beaucoup moins de sens que le zonage actuel qui prolonge la zone d'activité située le long de la RD 2152 jusqu'à la rue du Clos Saint-Aignan entre la voie ferrée et le bassin tampon*

Réponse :

Les études réalisées dans le cadre de la révision du PLU de Baule ont permis de définir un certain nombre de parcelles à urbaniser dans le tissu pavillonnaire de Baule.

Le secteur du Clos-Saint-Aignan est une zone prévue pour l'évolution de l'urbanisation depuis 1975. Dans le POS, le site était classé en zone NA. Son ouverture à l'urbanisation permet de relier la partie sud du bourg au quartier nord de la rue Abbé Pasty en optimisant l'usage de la voie existante (rue du Clos-Saint-Aignan). Il est rappelé que lors de la révision du PLU 2010, le choix de classer la zone en 2AU avait pour objet de mettre à niveau les capacités d'assainissement préalablement à l'ouverture de la zone.

Rappelons que Baule est équipée en grande partie d'un réseau unitaire, qui provoque des dysfonctionnements hydrauliques de la station d'épuration de Baule Messas. Le syndicat ayant engagé des travaux conséquents de mise en séparatif des réseaux sur ce bassin versant (intégrant la ZAC), l'urbanisation de ce secteur est alors apparue pertinente dans le cadre du PLU, à l'instar d'autres secteurs encore équipés de réseaux unitaires.

Si la présence de la voie ferrée est effectivement un enjeu important pour l'organisation territoriale de Baule, il existe de nombreux autres enjeux auxquels la collectivité et l'aménageur de cette ZAC doivent répondre dans leurs études respectives.

Le rattachement de la partie sud à la ZAC, classée aujourd'hui 1 AUh au PLU, répond à la volonté d'une requalification de l'entrée de ville ouest de Baule, en y apportant des éléments d'urbanité. C'est un rééquilibrage des vocations activités / habitat du lieu, via des aménagements qui assurent l'accueil de nouveaux logements, un traitement paysager d'ensemble et une liaison sécurisée piétons/vélos entre les quartiers nord et sud de la commune, séparés par la RD 2152.

Compte-tenu des disponibilités foncières restantes sur la zone artisanale des Bredanes et de l'enjeu de développement de la zone d'activités intercommunale Synergies Val de Loire, il a été décidé de réaffecter à une occupation résidentielle l'ancienne zone à urbaniser 1AUi située au sud de la voie ferrée.

Cette décision permet :

- D'améliorer qualitativement l'entrée dans le bourg, la ZAC permettant de recomposer le paysage autour du bassin et d'installer un programme mixte de local commercial en rez-de-chaussée et logements en façade sur la rue nationale
- D'assurer une couture urbaine avec le bourg urbanisé
- De proposer des logements à proximité des équipements, notamment l'école de musique et le groupe scolaire

Le projet tient bien évidemment compte de la présence de cette voie ferrée, avec une bande inconstructible de 20 m par rapport à l'axe de la voie ferrée et l'aménagement d'un merlon planté en limite de parcelles permettant d'assurer la qualité du cadre de vie de nos futurs habitants.

SCENARIOS PLUS ECONOMES EN MATIERE DE CONSOMMATION D'ESPACES

Page 5/10 : *L'autorité environnementale constate que les scénarios proposés reposent sur un parti d'aménagement organisé autour d'habitations sous forme pavillonnaire à relative faible densité (15 log./ha). L'étude et la justification du projet auraient pu utilement présenter des alternatives plus économes en matière de consommation d'espace, d'autant que le secteur du projet est identifié comme faisant partie du « pôle gare » que la commune souhaite densifier.*

Page 6/10 : *L'autorité environnementale recommande d'examiner des scénarios d'aménagement permettant d'augmenter les densités de construction afin de limiter la consommation d'espaces.*

Réponse :

Il est précisé dans le rapport de présentation du PLU que « l'hypothèse prise pour la zone à urbaniser est d'environ 15 logements par hectare. En effet, cette zone est en partie comprise dans le périmètre de protection de captage pour l'alimentation en eau potable et ne peut donc faire l'objet d'une forte urbanisation. Seules les constructions pavillonnaires sont autorisées dans l'arrêté préfectoral de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) du captage. »

Il est ajouté que sur la commune de Baule, le marché immobilier local propose aujourd'hui exclusivement de l'individuel et est très peu fourni :

- pas de maisons sur des programmes de lotissements
- quelques maisons en diffus
- un marché neuf quasi inexistant
- l'absence de terrains à bâtir
- pas d'offre d'appartements

Ces données confirment la nécessité d'une action en faveur de l'accroissement de l'offre, d'où la volonté de la commune et de l'aménageur de définir des formes d'habitat adaptées à la cible

prioritaire : l'accueil de familles, c'est à dire principalement la maison individuelle avec un petit jardin pour les enfants.

La programmation de la ZAC est cependant ouverte sur les différentes typologies d'habitat : du logement individuel certes, mais également des lots denses dit « régulés », produits clé en main pour les acquéreurs, avec maisons +jardins réalisés, à destination des personnes âgées et primo-accédants, à hauteur de 25%, et répartis sur l'ensemble de la population.

Des maisons groupées seront également proposées ainsi que de l'habitat semi-collectif, pour 10% de l'offre de logements, et réparties sur toute l'opération, pour répondre à l'offre sociale.

Le site est fortement contraint par des emprises publiques existantes : chemins, rues, voie ferrée, rue du Clos Saint Aignan et passage sous voie ferrée avec ses talus, soit plus de 7% du secteur aménagé.

- La voie existante de la rue du Clos-Saint-Aignan et la rue des rachets occupent 6459 m² de surface. Compte tenu de la topographie de part et d'autre de la voie ferrée, il n'est possible d'utiliser cette voirie que sur le tronçon nord situé au-delà du carrefour avec la rue des Rachets.
- Les abords de la voie ferrée ne sont également pas mobilisables car non constructibles.
- Ce faisant, la surface utile à l'aménagement du futur quartier est de **7,9 ha**. Le programme de construction entre 125 et 135 logements constituera donc une densité située entre 15 et 17 logements à l'hectare, compatible avec les prescriptions du PLU.

Enfin, la réduction de l'artificialisation des sols est un enjeu de cette opération. Les voiries seront donc dimensionnées au plus juste des besoins, privilégiant en cœur d'ilots les voies partagées pour limiter l'imperméabilisation des sols.

Les superficies des terrains constructibles oscilleront entre 300 et 500 m² en majorité, avec la possibilité de proposer quelques terrains de 600 m² environ. Cette diversité d'offres doit permettre à la fois l'intégration du futur quartier dans le bourg et de répondre à différentes demandes de la part des acquéreurs, tout en optimisant l'occupation du sol.

PHASAGE DU PROJET

Page 6/10 : *Aucun phasage ne semble prévu dans le dossier présenté.*

Réponse :

Au stade du dossier de création, il s'agit de présenter les grandes orientations du projet.

Les études de réalisation aboutiront à un planning détaillé et à un phasage, notamment en fonction de l'avancée des négociations foncières. Le traité de concession est établi pour une durée de 10 années, permettant de réaliser 15 à 20 logements par an. Il est envisagé à ce stade de réaliser le futur quartier en trois à quatre tranches de travaux sur cette période.

L'objectif est un démarrage des travaux en 2021 pour des premières constructions engagées en 2022.

CHEMINEMENTS DOUX

P7/10 : Les déplacements actifs existants sont bien décrits. Il est cependant à noter une ambiguïté pour les modes actifs : dans un encadré graphique il est prévu un « cheminement piéton différencié » (RP p.37 : 6.2 et EE p.41) alors qu'il est mentionné par ailleurs (RP p.38 et EE p.40) une « mutualisation de la voie piétonne et de la voie d'accès aux îlots pour le même aménagement ». Un éclaircissement est nécessaire afin d'éviter toute zone d'insécurité sur la voirie. Le choix d'un cheminement séparé de la voirie est à privilégier. L'autorité environnementale recommande de clarifier la description des cheminements pour les modes actifs sur le territoire.

P8/10 : L'autorité environnementale recommande aussi :

- de créer systématiquement des continuités pour modes actifs au bout des voiries en impasse ;
- d'équiper l'arrêt de bus situé sur la RD 2152 de places de stationnement sécurisées pour cyclistes ;

Réponse :

Le cheminement doux principal de l'opération, traversant de l'Est à l'Ouest le site, sera en site propre.

Les autres voies seront aménagées en voirie partagée.

Le schéma ci-contre reprend les principes paysagers du projet, et la localisation du cheminement piéton en site propre.



Le projet prendra en compte la demande d'une continuité des modes actifs en impasses.

Les études de réalisation portant sur l'aménagement de la RD, en cours d'étude avec l'agence routière, prendront en compte la demande de l'AE concernant le stationnement cycliste à proximité de l'arrêt de bus.

NUISANCES SONORES

P7-8/10 : Il est regrettable que l'étude acoustique n'ait pas été fournie en annexe à l'étude d'impact.

De même, le dossier se contente de lister, dans la partie relative aux transports, le nombre de trains au départ et à l'arrivée de Baule sans mentionner la circulation de l'ensemble des trains sur la ligne (80 trains par jour).

Suivant la valeur de référence choisie, l'impact sur les nuisances sonores varierait fortement. Des mesures de réduction sont prévues (EE p.115) afin de prendre en compte les contraintes acoustiques du site : écrans de protection type merlon4 et respect des normes d'isolement acoustique des bâtiments d'habitation. Toutefois, ce respect des normes en vigueur est obligatoire et ne constitue pas une mesure ERC en soi.

Réponse :

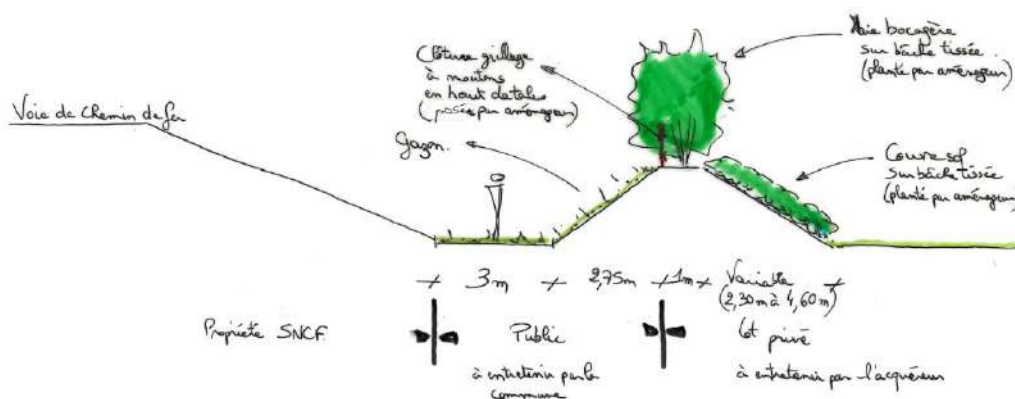
Pour répondre à la demande de la MRAE, l'étude acoustique est annexée au dossier.

Pour répondre à la MRAE, l'étude acoustique sera transmise en annexe de l'étude d'impact. Dans le cadre de l'aménagement de la future ZAC du Clos Saint Aignan à Baule (45), la société VIABILIS Aménagement, en qualité d'aménageur, a missionné la société Alhyange pour la réalisation d'une étude d'impact acoustique afin de prendre en compte les contraintes acoustiques du site (voies classées) dans la conception des façades du projet. Le site est traversé de part en part par la voie ferrée SNCF, classée en catégorie 1, et longée par la RD 2152, classée en catégorie 4 sur le tronçon mitoyen et en catégorie 3 sur le reste du tracé. L'objet de l'étude acoustique est de déterminer les objectifs d'isolement acoustiques réglementaires applicables aux façades des futurs bâtiments du projet vis-à-vis des voies classées. Ainsi, sur la base des classements acoustiques des voies, les objectifs d'isolement sont déterminés par le calcul, en tenant compte des distances aux voies, des effets de masque éventuels, des angles de vue des voies classées vis-à-vis des façades. La simulation acoustique a permis de conclure que les isolements acoustiques des façades du projet sont compris entre 30 et 43 dB. Les conclusions de l'étude acoustique ont été intégrées dans l'étude d'impact.

Concernant le trafic ferroviaire, au total, c'est près de 80 trains qui circulent quotidiennement sur la ligne, dont 40 TER, 30 fret et 10 TGV inter-secteur.

Au départ de Baule, dans une journée, 6 trains sont à destination de Paris et Orléans et 7 trains pour rejoindre Blois et Tours. Les fréquences sont d'environ 1 heure.

Concernant les mesures proposées pour réduire les nuisances sonores, le projet prévoit la réalisation d'un merlon paysager aux abords de la voie ferrée, afin d'accroître le masque vis-à-vis de la voie ferrée permettant d'en limiter son impact visuel et sonore. Pour la réalisation de ce merlon, l'équipe de maîtrise d'œuvre a pris en compte les préconisations et les obligations de la SNCF, notamment les distances à respecter par rapport aux voies, ou encore les réglementations quant aux plantations à proximité des voies.



BASSIN DE RETENTION EXISTANT

P9/10 : L'utilisation d'un bassin de rétention existant est prévue dans le cadre du projet afin d'assurer l'évacuation des eaux pluviales. Ce bassin, non étanche, est dimensionné pour une pluie décennale. Son débit de fuite doit être inférieur ou égal à 3 l/s/ha pour être en conformité avec le SDAGE Loire-Bretagne. Ceci devra être mentionné dans le cadre d'études ultérieures

Réponse :

Les travaux réalisés dans le cadre de la mise en séparatif du réseau d'eaux pluviales et de la création du bassin d'orage ont fait l'objet de demandes réglementaires (Agence de l'eau notamment) et de nombreuses études préalables, au cours desquelles les services de l'Etat ont été informés.

Dans le cadre de la ZAC, un porté à connaissance a été transmis à la Direction Départementale des Territoires, service Eau et Biodiversité, pour confirmer la compatibilité du projet global avec la réglementation (article R 214-1 du Code de l'Environnement, SDAGE...).

RESUME NON TECHNIQUE

P9/10 : L'autorité environnementale recommande de faire du résumé non-technique un document indépendant de l'étude d'impact.

Réponse : Le résumé non technique sera conservé au sein de l'étude d'impact (pour assurer la compatibilité réglementaire du document d'étude d'impact) et fera également l'objet d'un rapport indépendant.