



PREFET DE LA RÉGION CENTRE-VAL DE LOIRE

Le Préfet,

Orléans, le **19 SEP. 2016**

**AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE**  
**Zone d'aménagement concerté (ZAC) de la Ménardière-Lande-Pinauderie**  
**sur la commune de Saint-Cyr-sur-Loire (37)**  
**Dossier de déclaration d'utilité publique (DUP)**

**I. Contexte et présentation du projet**

La zone d'aménagement concerté de la Ménardière-Lande-Pinauderie (25 ha) est un projet à vocation mixte d'habitat (19,5 ha) et d'activités économiques (5,5 ha) de la commune de Saint-Cyr-sur-Loire.

Il est projeté la réalisation d'environ 650 logements en petits immeubles collectifs et de 90 maisons individuelles ainsi que l'installation d'activités artisanales, commerciales, tertiaires, de services et ou industrielles. Ce projet de ZAC a fait l'objet, lors de sa phase de réalisation, d'un avis de l'autorité environnementale en date du 15 novembre 2014.

La réalisation projetée nécessite l'acquisition des terrains compris dans le périmètre de la ZAC. Il reste à la commune, qui possède aujourd'hui 80 % de la surface totale, d'acquérir le reste du foncier selon diverses modalités (amiable, préemption, expropriation). La procédure de déclaration d'utilité publique (DUP) permet de recourir à l'expropriation dans le cas où les autres modalités d'acquisition ne peuvent aboutir.

Le projet 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 de demande de déclaration d'utilité publique relatif au projet, réputé complet et définitif, et notamment de l'étude d'impact qu'il comporte.

Cette étude d'impact qui correspond à celle qui a été fournie dans le cadre du dossier de réalisation est complétée d'un document venant en réponse aux remarques émises dans l'avis de l'autorité environnementale du 15 novembre 2014.

Le présent avis se centrera donc sur les éléments de réponse apportés par le porteur de projet, le reste des observations de l'avis du 15 novembre 2014 restant d'actualité.

## **II. Principaux enjeux identifiés par l'autorité environnementale**

L'avis de l'autorité environnementale du 15 novembre 2014 concernant l'instruction du dossier de réalisation de la ZAC traitait des enjeux environnementaux les plus forts : l'eau et la biodiversité. Le présent avis confirme cette hiérarchisation.

## **III. Qualité de l'étude d'impact et prise en compte de l'environnement par le projet**

Le dossier présenté par la commune de Saint-Cyr-sur-Loire est composé du dossier de déclaration d'utilité publique, d'une étude d'impact datée de mars 2009 relative à la création de la ZAC, d'une autre étude d'impact datée de juillet 2014 (celle qui a fait l'objet de l'avis de l'autorité environnementale du 15 novembre 2014), et d'une étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables, ces deux derniers documents concernant la phase de réalisation de la ZAC. Une note complémentaire qui fait suite à l'avis de l'autorité environnementale du 15 novembre 2014 est adjointe à ce dossier. Compte-tenu de la complexité de cette présentation, l'autorité environnementale recommande que le dossier qui sera soumis à la consultation lors de l'enquête publique soit expurgé de l'étude d'impact de 2009 afin de permettre une meilleure appréhension du projet.

### Description du projet

L'utilité publique du projet, présentée comme un enjeu important pour le développement communal, est correctement justifiée dans le dossier avec une mise en exergue de ses impacts négatifs et positifs. C'est, selon le dossier, non seulement un site stratégique du fait de la proximité d'infrastructures routières et de la zone d'activité « Equatop », mais également un projet cohérent d'équipements, de voiries et d'espace vert, vecteur de mixité urbaine et sociale<sup>1</sup>, d'implantation d'entreprises, d'emplois et de richesses.

Le dossier décrit correctement le parti d'aménagement paysager et le programme global d'habitat envisagé sur la ZAC « Ménardière-Lande-Pinauderie » qui consiste en la réalisation d'un secteur résidentiel de 19,5 hectares offrant une diversité d'habitat et une mixité de logements organisés autour d'un square et d'un mail central. Sont ainsi prévus 650 logements (d'une surface de 70 m<sup>2</sup> en moyenne) en petits immeubles d'une hauteur variable de R+1 à R+3 ainsi que 11 hectares de foncier cessible pour l'accueil de 90 maisons individuelles dont une vingtaine de « maison de ville » disposant d'un foncier de l'ordre de 600 m<sup>2</sup> et 70 parcelles libres de constructeurs de surface de 700 à 1 000 m<sup>2</sup> et plus. Des installations de commerces de proximité et de service sont susceptibles d'être implantées en rez de chaussée des bâtiments collectifs sur la partie ouest de l'avenue Ampère.

Le dossier fait également état de l'aménagement d'espaces publics (avec un ratio de 30 % d'espaces verts pour 10 % de voiries), de parkings, et de la mise en place des réseaux adéquats (eaux pluviales, eau potable et incendie, eaux usées, électricité et éclairage public, gaz, télécommunication). Il est projeté la réalisation d'un réseau viaire hiérarchisé de 3,2 km desservant l'ensemble de la ZAC et de connections sur les voies bordant la ZAC qui seront réaménagées (avenue Ampère, rue de la Pinauderie, boulevard André Voisin) et, en entrée de ville à l'est, la requalification en boulevard de la route des Rouzier.

Le programme économique dans la partie nord de la ZAC est destiné à l'accueil d'entreprises sur 5,5 ha dont 3,65 ha de foncier cessible commercialisable en 5 à 13 lots au gré des besoins

---

1 25 % de logements sociaux sont prévus

des futures implantations.

Le phasage de la réalisation de la ZAC est bien exposé. Celui-ci est prévu en trois tranches : la première tranche concerne le tiers sud du secteur habitat et l'îlot d'activité au nord-ouest de la ZAC, la seconde se rapporte à la réalisation du square central d'habitat et la troisième tranche porte sur l'aménagement de la fin de la ZAC et de l'îlot d'activité à l'ouest de la ZAC. Un calendrier, des différentes phases prévues et leur durée, aurait pu être intégré à l'étude.

### Compléments d'informations relatives à la description de l'état initial

#### Concernant l'eau

Ce qui est rapporté concernant la qualité des eaux de la Choisille n'est cependant pas exact. L'autorité environnementale précise que l'état des eaux de 2013<sup>2</sup> de la Choisille à la station de Saint-Cyr-sur-Loire est, du point de vue écologique et biologique, qualifié de moyen tandis que son état physico-chimique est médiocre. Par ailleurs, les délais de restauration du bon état écologique ont évolué<sup>3</sup> pour un objectif<sup>4</sup> d'atteinte en 2021.

L'état chimique médiocre de la nappe phréatique souterraine des « sables et calcaires lacustres des bassins tertiaires de Touraine » en raison d'une contamination par les nitrates et les pesticides d'origine agricole est correctement rapporté. Il est utilement précisé que la gestion des eaux pluviales n'envisage pas l'infiltration sur le site et qu'ainsi le projet n'aura pas d'effet sur la qualité de la ressource souterraine.

#### Concernant les remarques relatives à la biodiversité

Les modes et les dates des inventaires faunistique et floristique ont bien été renseignés et les imprécisions concernant la description des milieux présents et la délimitation des zones humides ont bien été explicitées.

#### Effets principaux que le projet est susceptible d'avoir sur l'environnement et compatibilité avec les documents d'urbanisme et les schémas supérieurs

Les notes complémentaires justifient, correctement, de la compatibilité du projet avec le plan de déplacement urbain de l'agglomération tourangelle en évoquant la mixité urbaine prévue, la densification souhaitée de l'habitat, le développement envisagé de liaisons douces, la desserte de la zone par trois lignes de bus du réseau de transport urbain et la réalisation de rues internes à la ZAC.

Elles apportent un éclairage satisfaisant quant au respect des objectifs du schéma de cohérence territoriale (SCoT) de l'agglomération Tourangelle approuvé le 27 septembre 2013 notamment en termes de limitation de la consommation d'espace agricole, de potentialités d'énergies renouvelables et de mixité urbaine. La promotion prévue de modes doux et collectifs de déplacements, est correctement évoquée comme participant à la réduction des émissions de gaz à effet de serre.

Dans son avis du 15 novembre 2014, l'autorité environnementale pointait l'enjeu de compatibilité du projet avec le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux Loire Bretagne 2010-2015 approuvé le 18 novembre 2009 notamment au regard des rejets d'eaux pluviales dans le milieu récepteur dont le débit ne devait pas excéder 1 l/s/ha, ainsi

2 État des eaux du bassin Loire-Bretagne, Agence de l'eau Loire Bretagne, dernière version disponible. Réalisée en 2015 ; données issues des réseaux de mesures de la qualité de l'eau et des milieux aquatiques jusqu'en 2013.

3 Objectifs mis à jour pour la publication du SDAGE 2016-2021.

4 Le délai relatif à l'atteinte de l'objectif chimique de bon état n'est pas renseigné dans la base de données mise à jour de l'agence de l'eau Loire-Bretagne.

qu'en matière de protection des zones humides.

Le dossier développe convenablement dans ses notes complémentaires les modalités de la gestion qualitative et quantitative des eaux pluviales de la ZAC en précisant quels sont les dispositifs de rétention prévus et leur dimensionnement. Cette description, qui reste cependant sommaire, renvoie au dossier « loi sur l'eau » qui n'a pas été joint au dossier. Il est indiqué que les filières de traitement de ces eaux permettront un abattement conséquent à hauteur de 94 % des matières en suspension contenues dans les eaux de la ZAC et une réduction, par rapport à la situation initiale des concentrations des flux polluants vers la Choisille.

L'autorité environnementale informe que le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux du bassin Loire-Bretagne 2016-2021 entré en vigueur le 22 décembre 2015 élève désormais la limite maximale de débit de fuite à 3 l/s/ha pour une pluie décennale. Or, il est mentionné dans le dossier que le débit de rejet prévu de la ZAC est de 124 l/s, soit un débit rapporté à la surface excédant la valeur limite. Il est, toutefois, indiqué que les modalités de contrôle des eaux pluviales permettront de ne pas augmenter les débits évacués vers la Choisille.

Concernant la zone humide, mare de faible taille (150 m<sup>2</sup>), identifiée selon des critères botaniques<sup>5</sup>, le dossier annonce que celle-ci sera compensée par la création d'un milieu humide à fonctionnalité équivalente au sein du projet. Ceci est partiellement adéquat, il aurait pu être précisé que ce milieu humide devait être équivalent sur le plan de la qualité de la biodiversité conformément à la disposition 8B-1 du SDAGE 2016-2021 relative à la préservation des zones humides.

#### Concernant l'insertion du projet dans son environnement

Le dossier précise, de manière adéquate, quels sont les moyens de desserte des services essentiels aux habitants futurs (écoles, collèges, crèches) à proximité du site et mentionne correctement les itinéraires doux desservant la ZAC.

Vis-à-vis des effets cumulés avec d'autres projets connus, le dossier apporte les précisions complémentaires et argumente, correctement la difficulté de mesurer l'impact cumulé des autres ZAC avec celui du projet.

#### IV. Conclusion

Le dossier de DUP complète de manière convenable l'étude d'impact fournie dans le cadre de la réalisation de la ZAC et présente, au bilan, une évaluation environnementale satisfaisante du projet. L'approfondissement demandé concernant les zones humides et les incidences du rejet des eaux pluviales est bien traité. Il restera néanmoins à démontrer que les débits de rejet dans la Choisille sont bien compatibles avec les dispositions du SDAGE en la matière. Ceci devra être développé dans le dossier « loi sur l'eau ».

Puisque le dossier de DUP appuie son argumentaire sur celui-ci, l'autorité environnementale recommande, si cela est possible à ce stade, que le dossier « loi sur l'eau » soit joint au dossier qui sera à disposition du public lors de l'enquête publique.

Le Préfet de la région Centre-Val de Loire



**Nacer MEDDAH**

5 Il s'agit d'une saulaie établie sur le périmètre de la mare.