



PREFET DE LA REGION CENTRE

LE PREFET,

Orléans, le - 2 JUIN 2010

Projet de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Plessis-Botanique à La Riche (37)
AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE
dans le cadre de la procédure d'enquêtes publiques conjointes
préalables à la déclaration d'utilité publique et parcellaire
en vue de l'acquisition des terrains nécessaires à sa réalisation

I – Contexte du projet :

Le projet de ZAC Plessis-Botanique se situe sur le territoire de la commune de La Riche sur une ancienne zone maraîchère comportant quelques emprises industrielles. Le site localisé au cœur de la ville de La Riche, s'inscrit dans un environnement paysager urbain.

Cette ZAC d'une surface de 15,5 hectares consiste à ouvrir ce secteur à l'urbanisation pour répondre prioritairement à une demande de logement très diversifiée. Elle est destinée à accueillir des logements collectifs et individuels, des commerces et activités diverses, des bureaux ainsi que des équipements publics et universitaires.

Le projet est compatible avec le Plan d'Occupation des sols (POS) valant Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par la commune de La Riche le 19 décembre 2000, mis à jour le 10 avril 2001 et modifié les 9 février 2005 et 23 novembre 2007.

La commune de La Riche a approuvé la création de la ZAC par délibération du 20 juillet 2007 et sa réalisation par délibération du 20 décembre 2007. L'avis de l'autorité environnementale porte, à ce stade, sur la qualité du dossier élaboré dans le cadre de la procédure d'enquêtes publiques conjointes préalables à la déclaration d'utilité publique et parcellaire en vue de l'acquisition des terrains nécessaires à sa réalisation

Le présent avis ne préjuge en rien de l'opportunité du projet.

II – Principaux enjeux identifiés par l'autorité environnementale :

Le tableau joint en annexe liste l'ensemble des enjeux environnementaux du territoire susceptibles d'être impactés par le projet et l'importance des enjeux vis à vis du projet. Il permet une hiérarchisation de ces enjeux.

Compte tenu de la localisation du site et des caractéristiques du projet, les enjeux environnementaux les plus forts s'articuleront autour :

- des thématiques liées à l'eau et aux sols, que ce soit en terme d'alimentation en eau potable, de gestion des eaux pluviales, du risque inondation ou vis à vis des éventuelles pollutions ;
- des nuisances générées par l'accroissement du trafic routier (bruit, pollution...).

III – Qualité de l'étude d'impact :

III-1 : Description du projet :

La description du projet figure à la page 81 de l'étude d'impact. Cette description est accompagnée des caractéristiques opérationnelles du projet. Le dossier montre de manière claire que le projet comporte une réelle ambition environnementale de traitement des espaces et des réseaux techniques. En particulier, le projet insiste sur le thème de l'eau et s'appuie sur une volonté de privilégier fortement l'infiltration des eaux pluviales sur le site. Le principe de leur gestion est décrit à l'aide d'un schéma commenté.

Le dossier précise que la zone Sud du projet fait l'objet d'un suivi qualitatif des eaux souterraines et que sur l'ensemble du site une étude de diagnostic pollution des sols est en cours afin de déterminer les éventuelles zones polluées et de proposer le cas échéant des solutions permettant d'identifier les zones les plus appropriées aux équipements prévus et l'adaptation de solutions de traitement des eaux aux conditions de sols rencontrées.

Toutefois, les raisons qui conduisent la commune à engager cette opération importante dans une zone soumise au risque inondation auraient mérité une argumentation plus conséquente.

III-2 : Description de l'état initial :

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

Sur les enjeux majeurs :

La description de l'état initial du site et de son environnement est relativement complète. La présentation du contexte physique, géologique et hydrogéologique fait apparaître clairement que le site repose sur des alluvions, sables et graviers et que la nappe alluviale de la Loire drainée par la Loire et le Cher est à faible profondeur. Les données sur la perméabilité reposent sur seulement trois points de mesures pour les 15.5 ha du site. L'étude des variations de la cote de la nappe et en particulier celle des plus hautes eaux et de la hauteur de submersion potentielle est peu développée dans ce dossier.

La présentation des trafics routiers s'appuie sur des données issues d'une étude de trafic réalisée en 2007 et relativement complètes.

Sur les autres enjeux :

L'étude faune – flore - milieux naturels présente les milieux en présence de manière succincte mais suffisante compte tenu du contexte urbain dans lequel s'inscrit le projet

L'analyse paysagère du secteur d'études inclut des relevés photographiques et des observations sur site permettant d'en saisir les principales caractéristiques.

III-3 : Description des effets principaux que le projet est susceptible d'avoir sur l'environnement :

L'étude d'impact décrit les impacts du projet en phase travaux et en phase d'exploitation.

Sur les enjeux majeurs :

L'impact du projet sur le milieu aquatique est peu détaillé dans ce dossier au regard de la sensibilité du site identifiée en tant qu'enjeu important. En page 111 de l'étude, il est indiqué que cet aspect sera développé dans le dossier loi sur l'eau qui sera déposé au titre des articles L. 214-1 à 214-6 du code de l'environnement.

La ZAC se situe en zone inondable par inondation fluviale. Le contexte réglementaire existant relatif au Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI) du Val de Tours – Val de Luynes approuvé le 29 janvier 2001 et celui résultant du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Loire-Bretagne approuvé le 18 novembre 2009 aurait nécessité un développement plus précis. Il aurait dû être tenu compte de l'évolution de la connaissance des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC) et être plus explicatif sur la description des risques encourus, des limites actuelles et futures imposées par ceux-ci et des moyens permettant de limiter la vulnérabilité des personnes, des services et des activités. Les risques liés aux remontées de nappe auraient mérité également un développement explicite.

Sur les autres enjeux :

Le projet de ZAC étant enclavé dans l'agglomération, les enjeux faune-flore-milieux naturels sont très limités.

L'étude montre que, si la commune est insérée entre la Loire et le Cher, le projet est situé dans un secteur fortement urbanisé sans lien direct avec le paysage du Val de Loire.

III-4 : Description des mesures envisagées pour éviter et réduire les effets négatifs importants et si possible, y remédier :

Les propositions de mesures, pendant la phase chantier et après la mise en service sont justifiées. Le projet d'aménagement et de plantations est décrit avec plans, coupes et descriptif détaillé à l'appui.

Sur les enjeux majeurs :

Le projet mentionne la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales destinés à assurer la régulation des débits rejetés et le traitement des différents types de pollution.

Les mesures présentées sur l'aspect eaux pluviales n'énoncent que des principes généraux concernant une technique de gestion alternative intéressante, qu'il reste à adapter en chaque point du site en fonction des résultats d'études en cours.

Le dossier liste un certain nombre de solutions de réhabilitation envisageables en cas de pollution avérée des sols. Parmi ces solutions, les mesures qui seront effectivement mises en œuvre seront définies ultérieurement en fonction des résultats du diagnostic pollution en cours de réalisation. Les éléments sont effectivement attendus dans le dossier loi sur l'eau à venir, tant sur les dispositions locales particulières à prévoir que d'une manière générale sur la pertinence de cette solution pour ce site localisé sur des matériaux alluvionnaires avec une nappe à faible profondeur.

La prise en compte du SDAGE est évoquée de façon peu précise et les intentions d'en respecter les préconisations ne sont pas affichées comme des engagements fermes. En effet, si le dossier parle de « *promouvoir des règles de constructibilité à même de limiter les dommages en cas d'inondation majeure* » et « *d'une étude de faisabilité qui privilégie une hypothèse de report de constructibilité au dernier niveau* », les prescriptions relatives aux constructions auraient mérité d'être annexées à l'étude.

Sur les autres enjeux :

Concernant les milieux naturels, le dossier précise que les surfaces végétalisées et les éléments arbustifs détruits seront compensés par la reconstitution de végétation aux abords des voiries et par la création d'espaces verts

Sur le volet paysager, le schéma d'aménagement offre une lisibilité dans les accès à l'intérieur de la ZAC avec la création d'un nouveau maillage viaire. D'autre part, il permet de montrer de manière suffisamment illustrée en quoi la diversité de logements et la mixité des éléments du nouveau quartier permettront de composer avec la grande variété des éléments bâtis situés à proximité de la zone.

IV – Analyse de la prise en compte de l'environnement :

IV -1 : La santé humaine :

Le projet prévoit le passage d'une ligne de transport en commun sur l'axe structurant de la zone et de favoriser les circulations douces à l'intérieur du quartier.

Sur les nuisances sonores et sur la qualité de l'air, le dossier laisse entendre que des études complémentaires seront menées afin de caractériser les impacts générés par l'aménagement. Il indique que des dispositions complémentaires pourront être prises en cas de nuisances constatées au droit des voies principales qui connaîtront un afflux de trafic notamment aux heures de pointe.

IV -2 Le paysage :

Les principes d'aménagement sont proportionnés aux enjeux et suffisamment détaillés. Le projet paysager fait largement appel à une végétalisation du site notamment aux abords des voiries.

Sur le plan patrimonial, le dossier précise que le pétitionnaire a pris l'attache de l'Architecte de Bâtiments de France dans la mesure où le projet se trouve localisé dans le champ de visibilité de trois monuments historiques .

IV -3 : La faune, la flore et les milieux naturels :

Les mesures faune-flore-milieux, comprenant la conservation d'un alignement de platanes et la création d'espaces verts sont adaptées aux faibles enjeux du site.

IV-4 : L'eau :

Les techniques retenues mettent en œuvre des réseaux de fossés végétalisés avec des zones de décantation, de filtration, de traitement de la pollution par les végétaux avant rejet des eaux par infiltration.

L'étude d'impact mentionne clairement les conditions pour la mise en œuvre opérationnelle de cette technique. Une étude en cours d'achèvement va apporter des éléments d'éclairage avec notamment un recensement des hauteurs maximales de la nappe. Le dossier laisse entendre que les premières conclusions démontreraient que les dispositifs de rétention et d'infiltration projetés pourraient être adaptés au site compte tenu des premiers éléments de connaissance sur l'aptitude du terrain à absorber l'eau et du niveau de la nappe..

Cette technique d'infiltration est envisagée sur la grande majorité de la ZAC. Le dossier précise que pour certains secteurs, notamment ceux concernés par un trop grand risque d'entraînement des pollutions du sol en place, d'autres techniques seront étudiées et traitées spécifiquement.

Sur le risque inondation, le projet s'appuie sur le règlement du PPRI actuel. Les dispositions du SDAGE approuvé en 2009 relatives, notamment, à la non augmentation significative de la population vulnérable et à la conception de logements susceptibles de ne subir aucun endommagement sont évoquées. Une prise en compte de ces dispositions plus analysée aurait permis de mieux estimer l'adéquation entre le projet et ce contexte d'inondabilité. Les études de faisabilité d'implantation alternative face à ce risque et les solutions envisagées en terme de matériaux de construction et d'organisation du bâti évoquées auraient mérité une présentation détaillée et plus affirmative.

IV-5 : L'énergie :

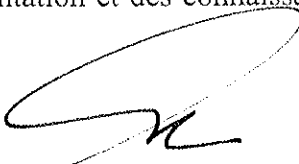
L'étude d'impact stipule que le projet s'inscrira dans une démarche Haute Qualité Environnementale (HQE), sans pour autant apporter d'éléments conséquents de faisabilité sur le potentiel de développement en énergie renouvelable.

IV-6 : L'archéologie :

Le dossier indique que conformément à l'arrêté préfectoral du 21 avril 2008, le site fera l'objet de fouilles archéologiques préventives.

V- Conclusion :

Si, à ce stade de l'examen du projet, l'étude d'impact cerne certains aspects et enjeux environnementaux de manière satisfaisante, l'absence des résultats des études en cours ne permet pas d'apprécier si les dispositions de traitement des eaux pluviales projetées sont de nature à assurer une bonne préservation de l'environnement. Par ailleurs, le dossier montre que le projet d'aménagement reste hypothétique car conditionné au niveau de pollution des sols. Enfin, les mesures présentées dans l'étude d'impact et destinées à pallier le risque inondation sont insuffisamment détaillées pour identifier si elles seront de nature à prendre en compte de manière satisfaisante ces enjeux environnementaux au regard de la réglementation et des connaissances, dès lors qu'elles seront effectivement mises en œuvre.



Gérard MOISSELIN

ZAC Plessis-Botanique à La Riche

Annexe : Identification des enjeux environnementaux

Les enjeux environnementaux du territoire susceptibles d'être impactés par le projet et l'importance des enjeux vis à vis du projet sont hiérarchisés ci-dessous par l'autorité environnementale :

	Enjeu* pour le territoire	Enjeu ** vis à vis du projet	COMMENTAIRE ET/OU BILAN
Faune, flore (en particulier les espèces remarquables dont les espèces protégées)	E	+	Absence d'espèce protégée
Milieux naturels dont les milieux d'intérêts communautaires (N2000), les zones humides	NC	0	Hors zone de protection
Connectivité biologique (trame verte et bleue)	NC	0	
Eaux superficielles et souterraines : quantité et qualité Prélèvements en Z.R.E.	E	+++	Traitement des eaux pluviales Imperméabilisation des sols Alimentation en eau potable
Captages d'eau potable (dont captages prioritaires)	NC	0	Hors périmètre de protection
Energies (utilisation des énergies renouvelables) et changement climatique (émission de CO2)	E	+	Démarche HQE
Sols (pollutions)	L	+++	Etudes en cours
Air (pollutions)	E	+	trafic routier
Risques naturels (inondations, mouvements de terrains, ...) et technologiques	E	+++	Site en zone inondable aléa faible
Déchets (gestions à proximité, centres de traitements)	E	+	
Consommation des espaces naturels et agricoles, lien avec corridors biologiques	E	+	
Patrimoine architectural, historique	E	+	Dans le champ de visibilité de 3 monuments historiques
Paysages	E	+	Perception du site
Odeurs	NC	0	
Emissions lumineuses	NC	0	
Trafic routier	E	++	Accroissement du trafic
Sécurité et salubrité publique	NC	0	
Santé	E	+	
Bruit	L	++	Trafic routier et proximité de riverains
Archéologie	E	+	

* Etendue du territoire impacté
E : ensemble du territoire,
L : localement,
NC : pas d'informations

** Hiérarchisation des enjeux
+++ : très fort,
++ fort,
+ présent mais faible,
0 pas concerné,