



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET DE LA REGION CENTRE

LE PREFET,

Orléans, le 15 DEC. 2010

AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE

Projet de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Plessis-Botanique à La Riche (37) 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. L'aménagement est prévu en trois phases jusqu'en 2020 environ, avec un rythme de commercialisation d'environ 100 logements annuels.

Le projet fait l'objet d'une mise en compatibilité 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 pollutions ;
- des nuisances générées par l'accroissement du trafic routier (bruit, pollution, de l'air...).

III – Qualité de l'étude d'impact :

III-1 : Description du projet :

La description du projet est présentée dans les pages 83 à 102 de l'étude d'impact, mais également de façon détaillée dans la notice explicative jointe au dossier. 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 page 87 les qualités et contraintes du site : la pollution des sols et de la nappe aquifère aurait pu apparaître comme une contrainte forte du site au même titre que notamment la problématique des eaux pluviales.

Le sommaire, notamment la partie concernant les annexes, n'est pas à jour, ce qui n'invite pas à la lecture de l'ensemble des études complémentaires dans les domaines de l'environnement. Ces études participent entièrement à la bonne information du public notamment l'annexe 9.8 pour sa présentation des nouvelles mesures de prévention des risques d'inondation.

Le résumé non technique ne fait que succinctement ressortir que la ZAC est en zone inondable et que des pollutions de sol ont été détectées. Il ne précise pas non plus les mesures prises en considération des enjeux majeurs.

Enfin, les raisons qui conduisent la commune à engager cette opération importante dans une zone soumise aux risques inondation sur des sols dont la pollution est reconnue 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 des sols 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 n'est développée dans ce dossier que sur la période 2008 à 2010, présentation qui aurait mérité un développement sur des années antérieures dans la mesure où des données sont disponibles. Le dossier précise que la zone sud du projet fait l'objet d'un suivi qualitatif des eaux souterraines.

Les conséquences liées aux risques d'inondation de la commune de La Riche sont identifiées et les principes d'aménagement retenus respectent a priori les principes du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Loire Bretagne (SDAGE).

Toutefois le dossier aurait mérité de moins faire référence au Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) du Val de Tours-Val de Luynes approuvé en janvier 2001 car celui-ci ne tient pas compte des résultats d'une étude complémentaire sur les hauteurs d'eau qui a permis d'affiner les hauteurs des plus hautes eaux connues (PHEC) sur le secteur. Une actualisation des informations sur les risques d'inondation et la prise en compte des orientations du SDAGE Loire Bretagne (modifiant prochainement les classes d'aléas) auraient mérité d'être développées pour une meilleure prise en considération des risques encourus et des limites imposées par ceux-ci.

Les résultats de l'étude de diagnostic de pollution des sols sur le territoire de la ZAC, différenciés selon leur appartenance à la partie nord ou sud du projet, sont présentés et sommairement commentés. Une carte permettant de bien visualiser la limite de ces deux parties (nord-sud) aurait facilité la compréhension de la répartition géographique des polluants sur l'emprise du site en fonction de l'implantation des différents projets de bâtis.

Le tableau de synthèse page 81 et 82, ne reprend pas de façon claire les contraintes réglementaires liées aux pollutions des sols et de la nappe sur le site, il ne met que succinctement en évidence les contraintes liées au positionnement du site en zone inondable.

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 :

Dans l'étude d'impact les effets et mesures sur une même thématique sont décrits à la suite les uns des autres. Ils sont clairement différenciés (par un encadré et une écriture en italique) d'une part en phase chantier, d'autre part en phase d'exploitation. Il est dommage que la thématique « santé humaine » (page 133 à 136) n'ait pas suivi le même schéma car cela ne facilite pas la lecture de ce paragraphe, par ailleurs fort important.

Sur les enjeux majeurs :

L'impact du projet sur le milieu aquatique est relativement détaillé dans ce dossier compte tenu de la sensibilité du site. L'étude indique que cet aspect sera plus largement développé dans le dossier loi sur l'eau qui sera déposé au titre des articles L214-1 à 214-6 du code de l'environnement.

L'impact en période de chantier est identifié compte tenu de la sensibilité et des contraintes liées à la hauteur de la nappe et aux sols en place.

La ZAC se situe en zone inondable par inondation fluviale. Si le contexte du PPRI du Val de Tours-val de Luynes et celui du SDAGE Loire Bretagne ont été pris en compte, la description des mesures et moyens permettant de limiter la vulnérabilité des personnes, des services et des

activités (renvoyés en annexe 9.8) aurait mérité un développement plus détaillé dans le corps principal de l'étude. Les risques liés aux remontées de nappe auraient également mérité un développement explicite.

Le dossier précise que la ville de La Riche a récemment adopté un plan communal de sauvegarde, il n'est pas précisé si le projet de ce nouveau quartier a été pris en compte ou dans quel délai le document de planification sera actualisé.

Sur les autres enjeux :

Le dossier précise que l'ensemble des eaux usées du site sera collecté par canalisations et raccordé sur les réseaux collectifs d'eaux usées existants de la commune aboutissant à la station d'épuration de Tours-Plus.

Le projet de ZAC étant enclavé dans l'agglomération, les effets sur la faune, la flore et les milieux naturels, très limités, sont correctement décrits et prévisionnellement très faibles.

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 réalisation du projet sont présentées de façon lisible et justifiée.

Le projet d'aménagement et de plantations est décrit avec plans, coupes et descriptif détaillé à l'appui. Toutefois le cahier des prescriptions urbaines présenté en annexe 9.7 aurait mérité d'être mis à jour en fonction des nouvelles dispositions arrêtées notamment au regard de la modification du POS et des engagements dans le domaine de traitement des pollutions du sol.

Sur les enjeux majeurs :

Le projet intègre correctement la mise en place et les conditions d'entretien des dispositifs de gestion des eaux pluviales destinés à assurer la régulation des débits rejetés et le traitement des différents types de pollution par des végétaux appropriés.

Des mesures contre la propagation des polluants dans le sol sont envisagées et sont exposées dans leur principe, dans l'attente d'analyses de sols complémentaires plus localisées. Ces données devraient permettre de positionner avec précision les sols pollués par rapport aux dispositifs de collecte et de stockages (noues) et aux zones d'infiltration projetés et d'adapter les mesures de principe proposées.

Le dossier ne décrit pas de mesures visant le contrôle de la qualité des eaux pluviales rejetées juste avant leur infiltration vers les eaux souterraines.

Des éléments sont attendus dans le dossier loi sur l'eau à venir, tant sur les dispositions locales particulières à prévoir sur les ouvrages eaux pluviales que sur les mesures de protection de la nappe à prendre pendant la phase de chantier.

Les conclusions des études ont bien identifié les enjeux particuliers de ce contexte environnemental difficile pour une bonne préservation des milieux aquatiques. Une présentation sous forme de tableau aurait facilité la compréhension des relations entre les enjeux relevés et la mise en œuvre de mesures adaptées proposées.

La prise en compte du SDAGE est actée et les intentions d'en respecter les préconisations sont affichées.

Le dossier apporte comme unique justification de la non augmentation des populations exposées au risque, l'argument de la faible proportion d'augmentation de la population au regard de

l'agglomération tourangelle. Si la proportion est considérée comme faible, la population (environ 2800 personnes pour environ 1000 logements) est importante.

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.

Les résultats de l'étude de trafic, réalisée en 2007 dans le cadre du projet sont repris dans le dossier. Ils apportent les informations nécessaires pour affirmer que le maillage viaire permettra une bonne redistribution du trafic grâce au dimensionnement adapté des voiries et des carrefours d'accès.

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

L'estimation des coûts des mesures en faveur de l'environnement (page 141), aurait mérité d'être complétée par l'estimation des coûts des rehaussements des chaussées prévus au projet ainsi que par une évaluation des actions en faveur de la dépollution des sols.

IV -1 : La santé humaine :

Dans le domaine de la pollution des sols, le projet reprend, suivant un schéma associé aux nouveaux usages, et sur la base de trois scénarios, la mise en place de mesures de gestion particulières et adaptées.

Le dossier prévoit que les mesures de gestion adaptée prévues dans le cas de maisons individuelles avec jardin potager, ne seront transcrites qu'au travers le cahier des prescriptions urbaines, architecturales, paysagères et environnementales (non à jour dans le dossier) qui sera annexé aux actes notariés de cession des lots. Le dossier aurait du apporter les justifications qui ont permis de limiter à 30cm de terre végétale la couverture des futurs espaces verts en zones polluées et de ne pas prévoir l'installation de grillages avertisseurs.

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.

Le dossier laisse entendre que des études complémentaires sur les nuisances sonores et sur la qualité de l'air engendrées par l'augmentation du trafic seront menées afin de caractériser les impacts générés par l'aménagement, sans préciser dans quel dossier les résultats de ces études seront présentés. 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 des Bâtiments de France en février 2009 dans la mesure où le projet se trouve localisé dans le champ de visibilité de trois monuments historiques. Le projet modifié mériterait d'être à nouveau soumis pour avis.

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 mesures présentées sur l'aspect eaux pluviales concernent une technique alternative intéressante de gestion, qu'il reste à adapter en chaque point du site en fonction des résultats d'études en cours ou de détails à mener ultérieurement. Ces éléments devront clairement apparaître dans le dossier « loi sur l'eau » ultérieur et tenir compte de la faible épaisseur disponible en raison des niveaux maximaux atteints par la nappe.

Sur le risque inondation, le projet s'appuie sur le règlement du PPRI actuel. Les dispositions du SDAGE Loire Bretagne 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. Si les arguments concernant la non augmentation de population exposée aux risques sont discutables, les choix de logements sur pilotis ou avec un rez-de-chaussée au dessus des Plus Haute Eaux Connues retenus dans le projet répondent de manière adaptée aux engagements du SDAGE.

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.

V- Conclusion :

A ce stade de l'examen du projet, l'étude d'impact cerne de manière satisfaisante un grand nombre des aspects et enjeux environnementaux.

Toutefois une vigilance particulière devra être portée afin que le système d'assainissement des eaux pluviales prévu au dossier soit adapté pour répondre, comme annoncé, « au cas de pollution le plus défavorable » dans les secteurs contraints du fait de la pollution des sols et de la faible profondeur de la nappe. Le dossier ne mentionne aucune disposition relative au contrôle de la qualité des eaux infiltrées et ne précise pas si ceci sera intégré au dossier loi sur l'eau. Les mesures destinées à pallier le risque d'inondation apportent globalement des réponses aux enjeux environnementaux soulevés ; toutefois concernant la vulnérabilité des logements, la thématique des réseaux ainsi que le principe de stricte limitation des dommages indirects dus à cette implantation (stocks de produits ou équipements flottants, émission de produits polluants), mériteraient d'être étudiés dans la conception future du projet.

Enfin l'enjeu des pollutions de sols a clairement fait l'objet de préconisations pertinentes et adaptées ; le dossier aurait mérité de préciser comment le moyen administratif retenu permettra d'assurer la pérennité de la mémoire des pollutions ayant existé. La mise à jour du cahier des prescriptions urbaines, architecturales, paysagères et environnementales est vivement conseillée avant l'enquête publique.



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	+++	Identification de pollutions sur le site
Air (pollutions)	E	+	trafic routier
Risques naturels (inondations, mouvements de terrains, ...) et technologiques	E	+++	Site en zone inondable aléa fort
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	E	+	
Santé	E	+++	Présence de pollutions dans le sol et dans la nappe aquifère
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,