



ZAC EVEN'PARC A ESVRES

DOSSIER DE DEMANDE D'AUTORISATION ENVIRONNEMENTALE UNIQUE

MEMOIRE EN REPONSE A L'AVIS DE LA MRAE N°2020-2904
DU 10 JUILLET 2020

Conformément à l'article R.122-2 du code de l'environnement, le projet d'extension de la ZAC EVEN PARC à Esvres-sur-Indre (37) fait l'objet d'une évaluation environnementale.

Suite à la transmission du dossier d'étude d'impact à la Préfecture en avril 2020, l'avis de de l'Autorité environnementale (Mission Régionale d'Autorité environnementale de la Région Centre-Val de Loire) sur le dossier d'autorisation environnementale de la ZAC EVEN'PARC a été rendu le 10 juillet 2020 (avis n°2020-2904). Cet avis recommande :

- de compléter le dossier par la présentation de mesures de **compensation agricoles** issues de l'étude menée au titre de l'article L.112.1.3 du code rural et de la pêche,
- d'actualiser **l'évolution du trafic** générée par le projet, en prenant en compte la construction et l'exploitation des premiers lots de la ZAC pour préciser les impacts de l'extension sur le trafic routier,
- de décrire de véritables **solutions de substitution raisonnables** au-delà de la présentation de simples alternatives à l'échelle du périmètre prédéfini de la ZAC,
- de justifier la solution retenue au regard de ses conséquences en matière de destruction **d'espèces protégées** et de son intérêt public majeur qu'il conviendrait d'explicitier,
- de fournir de faisabilité relative aux **énergies renouvelables**.

Pour répondre à ces demandes, la SET a mené différentes études depuis juillet 2020. Leurs conclusions sont présentées ci-après.

ETUDE DE COMPENSATION AGRICOLE

L'autorité environnementale recommande de compléter le dossier par la présentation des mesures de compensation agricoles issues de l'étude menée au titre de l'article L. 112-1-3 du code rural et de la pêche maritime.

Une étude de compensation agricole a été menée par le cabinet PC CONSULT entre 2020 et 2021. Plusieurs éléments ressortent de celle-ci :

- la perte de ces terres ne remettra pas en cause la viabilité économique des exploitations concernées,
- les terres concernées par le projet d'extension d'EVEN PARC ne sont pas considérées par leurs exploitants comme des terres de grande qualité,
- les terrains agricoles concernés par l'extension de la ZAC EVEN PARC ne font pas partie des 1 640 ha de zones agricoles préservées par la Commune.
- aucune de ces terres cultivées ne sont concernées par un plan d'épandage ; plusieurs de ces terrains sont en jachère,
- trois projets d'agriculture biologique en circuit court, liés à des groupements d'exploitation proches de la ZAC, pourront être financés immédiatement après obtention de l'arrêté de DUP.

L'étude de compensation agricole est présente en annexe de la présente réponse.

EVOLUTION DU TRAFIC ROUTIER

L'autorité environnementale recommande d'actualiser l'évaluation du trafic généré par le projet, en prenant en compte la construction et l'exploitation des premiers lots de la ZAC pour préciser les impacts de l'extension sur le trafic routier.

Pour répondre aux interrogations sur l'évolution du trafic, le cabinet CERYX TRAFIC SYSTEM a mené courant 2021 une étude de circulation sur l'ensemble de la ZAC et ses abords afin d'étudier l'évolution du trafic et de proposer des pistes d'amélioration future. Elle est présente en annexe.

Plusieurs éléments ressortent de cette étude :

- Le réseau interne de la ZAC est correctement calibré ; il ne subit aujourd'hui aucun ralentissement notable.
- Avec l'extension prévue de la ZAC, le réseau viaire interne permet d'absorber les flux supplémentaires liés aux deux phases du projet.
- Le réseau actuel de la RD 943 souffre déjà aujourd'hui de ralentissements aux heures de pointe ; sans aménagements complémentaires du réseau départemental, les difficultés pourraient s'accroître avec l'extension du trafic lié à l'extension de la ZAC. Toutefois des aménagements sont possibles sur le réseau de la RD 943 pour améliorer les conditions de circulation à terme :
 - la création d'un nouveau giratoire sur la RD 943 à l'est du giratoire actuel ; calibré comme le giratoire actuel, il permettra d'irriguer la partie nord de la ZAC (seconde phase) ;
 - l'élargissement à 2x2 voies des voies d'entrée au giratoire existant ; cette mesure relativement simple à mettre en œuvre (effacement des zébras à l'ouest et passage à deux voies sur 80 m en amont du giratoire côté est, sur du foncier déjà maîtrisé). Une étude de faisabilité a déjà été lancée pour une mise en œuvre parallèlement au futur giratoire.

Afin d'anticiper ces difficultés, des échanges réguliers ont lieu entre la SET, la communauté de communes CCTVI, la commune d'Esvres et le Conseil départemental afin de présenter les conclusions de l'étude et anticiper les aménagements à réaliser. Ces aménagements seront réalisés sous maîtrise d'ouvrage CCTVI.

SOLUTIONS DE SUBSTITUTION

L'autorité environnementale recommande de décrire de véritables « solutions de substitution raisonnables » au-delà de la présentation de simples alternatives à l'échelle du périmètre prédéfini de la ZAC.

L'extension d'EVEN PARC est en phase avec la politique de développement économique de ce secteur de puis plus de trente ans (inscrit au POS de 1983) ; la ZAC Saint-Malo, puis le Grand Berchenay, et enfin la ZAC EVEN PARC constituent un ensemble représentant aujourd'hui plus de 800 emplois.

L'extension de cette zone est actée dans les divers documents de planification urbaine d'ESVRES (PLU) ou encore à l'échelle de l'agglomération (SCOT).

L'attractivité et la centralité de cet espace s'est accentué au fil des décennies avec la création du périphérique de l'agglomération tourangelle dont l'accès est à moins de 5 km, ou encore avec la création de l'autoroute A85 dont l'échangeur se situe à moins de 1 km d'EVEN PARC.

Aujourd'hui le territoire métropolitain est saturé de demandes de terrains en zone d'activités et n'arrive pas à satisfaire l'ensemble des demandes de promoteurs de projet. Le besoin est réel ; à ce titre la CCTVI a déjà adressé fin 2019 à la MRAE une liste de porteurs de projets intéressés pour une implantation sur le site. Cette zone, à l'échelle de la CCTVI constitue une chance et un enjeu fort pour

rééquilibrer un territoire marqué par les déplacements pendulaires, en créant des emplois et de l'activité sur la communauté de communes.

Concernant les alternatives d'implantation, à l'échelle d'ESVRES, la révision du PLU approuvée le 20 septembre 2018 a été l'occasion de s'interroger sur les meilleures implantations futures possibles pour les activités économiques. Compte tenu de la proximité des infrastructures majeures récentes (périphérique de Tours, A 85), il apparaissait plus pertinent de poursuivre un développement économique en continuité des ZAC Saint-Malo et du Parc du Grand Berchenay :

- Les espaces agricoles au sud et la coupure urbaine matérialisée par la RD 943 ne viennent pas argumenter en faveur d'un développement vers cet espace.
- A l'ouest, l'accès à l'autoroute A 85 et les espaces boisés constituent des freins au développement.
- A l'est la présence de hameaux habités (les Reçais, le Paradis) et le caractère très agricole n'appellent pas à un développement économique.
- Les terres situées au nord, compte tenu de leur caractère enclavé entre la zone économique existante et l'A 85, s'avèrent les plus à même d'accueillir cette extension.

Par ailleurs, il est à noter qu'à l'échelle d'ESVRES, 1 640 hectares de terres agricoles ont été classées en terres agricoles préservées ; les terrains destinés au développement de la zone EVEN PARC n'intègrent pas ce classement.

A l'échelle plus large de l'agglomération, on observe une saturation des zones d'activités existantes. La création de nouvelles zones d'activité est un enjeu du prochain SCOT en cours de révision depuis mars 2017 (aucun document de ce nouveau SCOT n'a été formalisé et diffusé à ce jour).

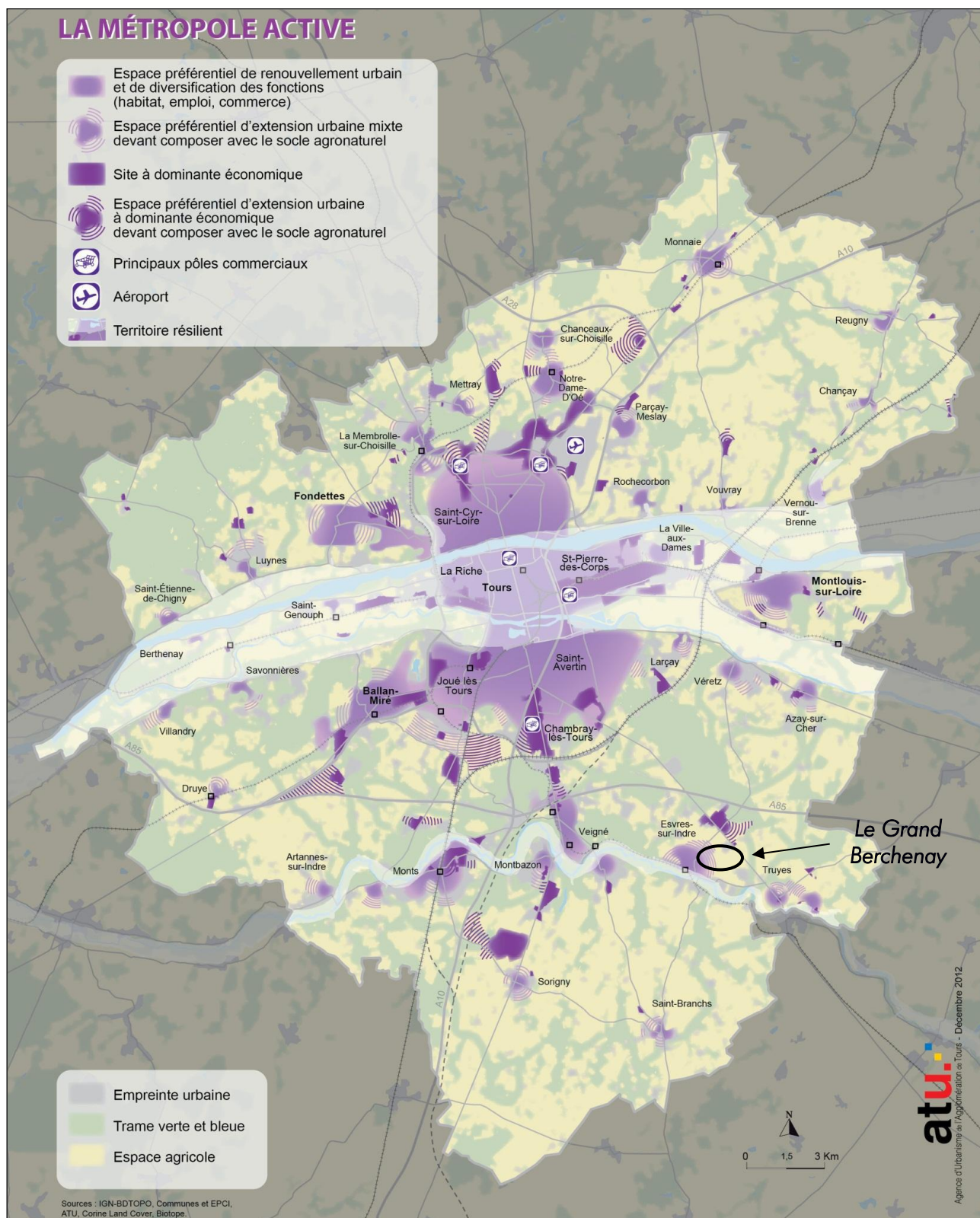
Sur la carte suivante, extraite du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du SCOT approuvé le 27 septembre 2013, on note que l'emprise de la ZAC EVEN'PARC / le Grand Berchenay est un « espace préférentiel d'extension urbaine à dominante économique devant composer avec le socle agronaturel » (chapitre « une métropole active pour développer l'emploi et produire des richesses »).

De même, dans le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCOT de 2013, une Zone d'Aménagement Commercial (ZACOM, site de localisation préférentielle pour le développement des activités commerciales sur le territoire du SCOT) est définie le long de la RD 943 sur l'emprise de la ZAC EVEN'PARC. Ils s'agit de la ZACOM n°5 « le Grand Berchenay » à Esvres-sur-Indre (zone d'extension urbaine avec enjeu de densification ; vocation commerciale future : pôle d'appui et localisation préférentielle pour des achats occasionnels lourds) : voir page extraite du DOO ci-après.

Le DOO du SCOT de 2013 fixe à 1 094 hectares maximum la consommation foncière destinée à l'activité économique et aux infrastructures.

Selon le rapport relatif à l'évaluation de SCOT de 2013, avec un rythme de consommation foncière en extension de l'urbanisation d'environ 70 ha/an entre 2011 et 2014 (dont 14 pour les activités), le rythme de consommation foncière est inférieur à l'épure du SCOT (94 ha/an). La consommation foncière en renouvellement urbain répond à la volonté de recentrer les opérations de construction dans l'empreinte urbaine existante. Les chiffres de consommation foncière mesurés sur la période 2011 à 2014 traduisent ainsi une réelle réflexion sur la manière d'envisager le développement urbain dans les territoires.

SCOT de l'agglomération tourangelle – extrait du PADD



Source : ATU, juin 2013.

Extrait du Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCOT de 2013 (page 87)



FAIRE LE PARI DU COMMERCE EN VILLE

ORIENTATION

5. La Grande Berchenay

Niveau de polarité SCOT : périurbain

Niveau de fonction commerciale : pôle d'appui

Vocation de la zone : localisation préférentielle pour des achats occasionnels lourds et ponctuellement sur les achats occasionnels légers en complémentarité avec les développements réalisés dans les centres-villes

Commune concernée : Esvres-sur-Indre

Foncier mobilisable pour du commerce : extension urbaine

Délimitation ZACOM : enveloppe existante élargie au foncier disponible en continuité

Principes d'aménagement

Les nouvelles implantations s'inscrivent dans une logique d'aménagement globale à l'échelle de la ZACOM (parties existante et future). Cela se traduit :

- dans la mesure du possible, par le maintien d'un accès unique pour les véhicules motorisés (hors véhicules de livraison), à l'échelle de la ZACOM ;
- par la recherche de mutualisation des espaces de stationnement à l'échelle de l'ensemble de la ZACOM ;
- par la mise en place de continuités douces à l'échelle de l'ensemble de la ZACOM ;
- par de nouvelles implantations en continuité des activités existantes.

Délimitation de la ZACOM : La Grande Berchenay



UNE MÉTROPOLÉ ACTIVE POUR DÉVELOPPER L'EMPLOI ET PRODUIRE DES RICHESSES

Source : ATU, juin 2013.

LES ESPECES PROTEGEES

L'autorité environnementale recommande de justifier la solution retenue au regard de ses conséquences en matière de destruction d'espèces protégées et de son intérêt public majeur qu'il conviendrait d'explicitier.

L'étude d'impact a mis en évidence la présence sur les prairies calcicoles au nord de la zone de l'Azolé du Serpolet, espèce de lépidoptère protégée et dont le site constitue un habitat de reproduction de par la présence simultanée d'une espèce de fourmi et d'une espèce végétale, l'origan.

Il est à noter que ces prairies, sont aujourd'hui des terrains agricoles en jachère ne bénéficiant d'aucune protection particulière. Rien n'empêcherait l'exploitant agricole de les labourer et de les mettre en culture, empêchant dès lors la présence de l'Azolée du Serpolet.

Au contraire, le projet d'extension de la zone EVEN PARC a bien pris en compte cette particularité du site et prévoit la sanctuarisation d'environ 4 hectares de prairies au nord du site pour favoriser la présence de l'Azolée du Serpolet. Un plan de gestion de dix ans sera mis en place pour favoriser la présence d'origan et privilégier des types de fauches adaptés au cycle de reproduction du lépidoptère.

Par ailleurs, de nombreux corridors végétaux plantés sont prévus sur tout le pourtour de la zone, notamment pour favoriser la biodiversité et la présence des espèces caractéristiques du site : Linottes mélodieuses, Chardonnets élégants, Alouettes des champs et Bruants jaunes.

ENERGIES RENOUVELABLES

L'autorité environnementale indique que le dossier ne contient pas d'étude de faisabilité relative aux énergies renouvelables. Si cette pièce n'est pas obligatoire lors de la transmission de l'étude d'impact pour avis de l'autorité environnementale, sa transmission est toutefois vivement conseillée en tant qu'élément d'appréciation de la prise en compte des énergies renouvelables dans le projet.

Une étude sur le potentiel en ENERGIES RENOUVELABLES a été établie par THEMA environnement en 2020. Présente en annexe, elle vérifie le potentiel de diverses énergies durables à l'échelle du projet : géothermie, énergie solaire, bois, énergie hydraulique, méthane, réseau de chaleur.

Si la plupart de ces sources n'apparaissent pas pertinentes à cette échelle, l'énergie solaire passive apparaît en revanche très pertinente ; à ce titre il est à noter qu'elle est aujourd'hui obligatoire sur les bâtiments de plus de 1 000 m² de surface de plancher.

Individuellement, le chauffage bois, la géothermie (pour les plus grands terrains) ou l'aérothermie pourront également être envisagés par les divers porteurs de projets.

RESUME NON TECHNIQUE

L'autorité environnementale recommande que le résumé non technique soit un réel document de synthèse de l'étude d'impact.

Une nouvelle version du résumé non technique est fournie en annexe de la présente réponse.

ANNEXES

Etude de compensation agricole PC Consult

Etude de circulation CERYX TRAFIC SYSTEM

Etude sur le potentiel en ENERGIES RENOUVELABLES

Résumé non technique repris dans un document séparé