



PREFET DE LA RÉGION CENTRE-VAL DE LOIRE

*Le Préfet,*

Orléans, le 13 AVR. 2017

**AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE  
Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) « Qualiparc »  
sur la commune de MONTLOUIS-SUR-LOIRE (37)  
Dossier de déclaration d'utilité publique**

**I. Contexte et présentation du projet**

Le présent projet est porté par la société d'équipement de la Touraine (la SET) en qualité d'aménageur du projet de ZAC « Qualiparc », destiné à l'accueil d'activités économiques sur la commune de Montlouis-sur-Loire dans l'Est de l'agglomération tourangelle.

Ce projet de ZAC, qui porte sur une surface de 9 hectares, devrait permettre la construction d'environ 40 000 mètres carrés de surface de plancher sur 5 hectares cessibles. La création de 8 000 mètres carrés de voiries (hors stationnement) et l'aménagement de 15 000 mètres carrés d'espaces verts sont également prévus.

Le projet a fait l'objet, lors de la phase de création de la ZAC, d'un avis de l'autorité environnementale en date du 27 août 2013.

Il 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, réputé complet et définitif, et notamment de l'étude d'impact qu'il comporte.

## **II. Qualité de l'étude d'impact**

Le dossier réalisé pour la demande de déclaration d'utilité publique est très proche de celui qui avait été présenté dans le cadre de la procédure de création de la ZAC.

En particulier, le contenu de l'étude d'impact n'a été modifié que de façon marginale par rapport à la version produite en 2013.

Aussi, le présent avis doit être considéré comme une actualisation de l'avis antérieur précité, qui lui est annexé et traite des principaux enjeux environnementaux concernés par le projet.

L'autorité environnementale constate que les approfondissements demandés dans l'avis de 2013 en matière de gestion des eaux pluviales (en articulation avec le dossier présenté au titre de la loi sur l'eau) et de trafic routier ne permettent pas d'apprécier de manière plus fine la prise en compte de ces enjeux.

## **III. Analyse de la prise en compte de l'environnement par le projet**

### Insertion du projet dans son environnement

Le dossier aurait utilement pu comporter des précisions sur les éventuelles mesures compensatoires associées aux défrichements, ainsi que sur la continuité des cheminements doux entre la ZAC et la gare ferroviaire de Montlouis.

La prise en compte des rejets d'eaux usées (sur un plan quantitatif et qualitatif) dans les réseaux publics en provenance des entreprises dont l'installation est prévue dans la ZAC « Qualiparc » aurait pu être argumentée.

### Compatibilité avec les documents d'urbanisme et de planification

La compatibilité du projet avec les documents d'urbanisme et de planification (étude d'impact, p. 342 et s.) aurait mérité d'être mise à jour, certains d'entre eux (schéma de cohérence territoriale [SCOT] de l'agglomération tourangelle, schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux [SDAGE] « Loire-Bretagne » 2016-2021, schéma régional de cohérence écologique [SRCE]) ayant été approuvés depuis 2013.

### Effets cumulés

L'étude d'impact (p. 331 et s.) aborde les effets cumulés du projet de ZAC « Qualiparc » avec ceux d'un projet adjacent dit « ZAC des Hauts de Montlouis », à vocation principale d'habitat et qui a fait l'objet d'un avis de l'autorité environnementale rendu le 8 février 2010.

L'analyse exposée aurait mérité d'être actualisée en tenant compte de l'état d'avancement du projet des « Hauts de Montlouis », des complémentarités éventuelles entre les deux projets (notamment en matière d'équipements publics mutualisés), de la quantification des impacts cumulés sur l'environnement (particulièrement pour ce qui concerne la suppression d'espaces boisés, la consommation d'eau potable et le trafic routier incluant les poids lourds) et de l'aménagement éventuel d'établissements accueillant des publics sensibles (écoles, maisons de retraite...) dans la ZAC des « Hauts de Montlouis ».

### Energies

Le présent dossier ne comporte pas l'étude de faisabilité sur le potentiel de

développement des énergies renouvelables dans la ZAC, qui était fournie lors du dossier de création en 2013 et qui est requise pour toute opération d'aménagement faisant l'objet d'une étude d'impact en application de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme.

#### Santé publique

Il aurait été utile que les niveaux de bruit attendus en phase de fonctionnement de la ZAC (notamment du fait de la circulation des véhicules) soient comparés aux valeurs guides définies par l'Organisation Mondiale de la Santé.

L'étude d'impact aurait mérité de prêter une attention particulière au choix des essences végétales, de manière à limiter l'exposition des travailleurs et des riverains aux risques d'allergies.

#### IV. Conclusion

L'autorité environnementale relève que l'étude d'impact présentée dans le cadre de la déclaration d'utilité publique du projet est quasiment identique à celle fournie lors de la création de la ZAC et aurait mérité une actualisation.

La production des compléments attendus en matière de gestion des eaux pluviales et de trafic routier dans l'avis rendu lors le 27 août 2013 aurait été souhaitée.

~~Pour le Préfet de région  
et par délégation,  
le Secrétaire général  
pour les affaires régionales~~

Claude FLEUTIAUX

