



PREFECTURE DE LA REGION CENTRE

LE PREFET,

Orléans, le 22 AVR. 2010

**Projet de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) « Carmes-Madeleine » à Orléans (45)  
AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE  
dans le cadre de la procédure de création de la ZAC**

**I - Contexte et présentation du projet :**

Depuis 2002, la commune d'Orléans s'est engagée dans une dynamique de revalorisation de son centre historique. Concentrée dans un premier temps sur les quartiers Bourgogne et Châtelet, la ville d'Orléans souhaite aujourd'hui engager des opérations de requalification urbaine dans la partie ouest du centre ville.

Le présent projet consiste à créer une ZAC sur le territoire de la commune d'Orléans, dans le quartier des Carmes-Madeleine. La candidature de ce quartier vient par ailleurs d'être retenue pour un accompagnement en ingénierie dans le cadre du programme national de requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQAD).

Cette ZAC d'une surface approximative de 14 hectares s'inscrit dans un secteur densément urbanisé, et englobe le site de l'Hôpital Madeleine, d'une surface de 5.6 hectares. A compter de 2015, ce site sera libéré par les services hospitaliers, rassemblés sur le quartier d'Orléans-La Source. La ZAC se donne pour objectif de profiter de cette libération de foncier pour renforcer la mixité urbaine du quartier (construction de logements, de commerces, accueil d'une partie de l'Université), densifier les constructions sur le périmètre de l'ancien hôpital et améliorer la qualité de l'espace public et les liaisons avec l'Est du centre ville.

L'avis de l'autorité environnementale porte à ce stade sur la qualité du dossier relatif à la création de la ZAC Carmes-Madeleine et à ses principes d'aménagement. Il est souligné que l'étude d'impact devra être approfondie, dès que le projet aura été précisé, et en tout état de cause avant l'approbation de l'aménagement qui nécessitera une nouvelle saisine de l'autorité environnementale.

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. Seuls les enjeux forts à très forts font l'objet d'un développement dans la suite de l'avis.

Compte tenu de sa localisation au sein du centre historique d'Orléans, fortement urbanisé et densément peuplé, les enjeux environnementaux les plus forts s'articulent autour de deux thématiques :

- *Le patrimoine et le paysage* : Le secteur du projet se situe en Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) et comprend dans son périmètre plusieurs monuments historiques classés ou inscrits. Il appartient par ailleurs au site Val de Loire – UNESCO et constitue une porte d'entrée sur le centre historique d'Orléans, ville labellisée « Ville d'Art et d'Histoire ». La préservation et la mise en valeur du patrimoine constituent donc un enjeu majeur sur le secteur du projet.
- *La qualité de vie et la santé des populations* : Le secteur du projet est densément peuplé. La prise en considération de la qualité de vie et de la santé des riverains représente un autre enjeu d'importance sur le secteur, afin de limiter les nuisances aux populations (circulation, bruit, pollution...) tant en phase chantier qu'après réalisation.

## **III - Qualité de l'étude d'impact :**

### **III-1 : Description du projet**

La description du projet qui figure dans les pages 78 à 93 de l'étude d'impact est satisfaisante pour un dossier de ZAC au stade de création.

Le projet global de création de la ZAC est argumenté et resitué dans le contexte des récents aménagements du centre historique et des projets en cours (seconde ligne de tramway, requalification des mails). Le projet est mis en perspective avec les objectifs des documents de planification (SCoT, PDU, PLH, Agenda 21).

L'étude d'impact détaille de manière satisfaisante, à ce stade du projet, les aménagements envisagés pour chacune des trois interventions majeures : le réaménagement du site de l'hôpital, la requalification de la rue des Carmes et l'ouverture à la circulation de la rue Henry Roi. La description est illustrée par des photos et des schémas clairs et compréhensibles.

L'aménagement de la rue des Carmes est également abordé. Une hypothèse alternative au réaligement de la rue est très rapidement présentée. Des justifications d'ordre urbanistique (lisibilité de la rue et reconstruction d'édifices suivant des standards modernes) et fonctionnel (risque de conflits entre tramway, piétons, automobilistes, livraisons) sont fournies à l'appui de ce réaligement. L'aménagement définitif de la rue (maintien de la circulation ou piétonisation) dépendra néanmoins de choix relevant de l'aménagement local de la ligne de tramway CLEO.

### III-2 : Description de l'état initial

L'état initial de l'étude d'impact aborde l'ensemble des thématiques environnementales du secteur.

#### *Patrimoine et paysage*

Le volet patrimonial est abordé, quoique divisé au sein de plusieurs rubriques (historique du site de l'Hôpital et de la rue des Carmes pages 18 à 22, ZPPAUP et monuments historiques en pages 55 et 56, patrimoine bâti de la rue des Carmes pages 63 à 66). Il omet de souligner la procédure d'instruction en cours pour la protection, en qualité de monument historique, des maisons situées aux 45 et 59 de la rue des Carmes. Des photographies des monuments historiques en page 84 illustrent cet état des lieux. Le rapport de l'étude historique et patrimoniale de la rue des Carmes, commanditée par la Ville d'Orléans, est annexé à l'étude d'impact et la complète. Il est toutefois regretté que la terminologie utilisée pour décrire l'intérêt patrimonial des bâtiments ne reprenne pas celle de la ZPPAUP.

L'étude d'impact manque en revanche d'une description de l'état initial de l'entrée de centre-ville sous l'angle paysager et du site en termes de perception urbaine.

En matière réglementaire, l'étude d'impact ne mentionne pas les contraintes de conservation générées par la ZPPAUP sur le bâti du secteur 1 : « bâti d'intérêt architectural protégé pour sa valeur d'ensemble ». La compatibilité de la démolition de l'intégralité du front sud de la rue historique des Carmes, placée au cœur du projet de ZAC, avec le règlement de la ZPPAUP, créée par la ville le 4 février 2008, est un élément essentiel que devrait analyser l'étude d'impact.

#### *Qualité de vie et santé*

Les nuisances locales (bruit, qualité de l'air, circulation) sont présentées et illustrées de cartes et schémas. Le volet qualité de l'air, présenté globalement à l'échelle de l'agglomération, aurait mérité d'être développé pour montrer l'intégration du projet dans le plan d'actions du Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA) d'Orléans, sur les polluants clairement identifiés dans cette zone (NO<sub>2</sub>, benzène).

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

#### *Patrimoine et paysage*

Sur le volet patrimonial, l'étude d'impact localise les édifices existants ayant vocation à être conservés sur le site de l'Hôpital Madeleine et de la rue des Carmes, ainsi que ceux que le maître d'ouvrage se propose de démolir. Une illustration de ce que pourrait être le site est présentée en page 83. Les raisons de la démolition quasi complète des bâtiments de l'Hôpital non inscrits ou classés à l'inventaire des monuments historiques auraient mérité d'être présentées et argumentées. Des alternatives auraient étayé la démonstration et le parti d'aménagement retenu.

Le réaménagement de la rue des Carmes entraînera des impacts importants sur le patrimoine bâti, de par la démolition des bâtiments sud sur 111 mètres. Cette démolition fera disparaître les façades existantes au profit d'une architecture plus contemporaine qui se voudra tenir compte des caractéristiques architecturales orléanaises. Un développement des alternatives aurait permis de mieux justifier le projet retenu.

Le projet de ZAC se situe sur le périmètre du Val de Loire, classé au patrimoine mondial de l'Unesco. A ce titre, il est regrettable que l'étude d'impact n'explique pas les conditions de compatibilité du projet avec les motifs ayant présidé au classement du Val de Loire au patrimoine mondial. De la même manière, la compatibilité des aménagements avec le label « Ville d'Art et d'Histoire » mériterait d'être traitée de manière substantielle. Ces aménagements ayant vocation, selon le maître d'ouvrage, à constituer « un point focal de l'entrée sur le centre-ville visible depuis le pont Joffre » (page 80), cet aspect devra faire l'objet de précisions lors des études de réalisation.

#### *Qualité de vie et santé*

Le dossier présente une quantification détaillée de l'impact du projet sur les besoins de déplacements locaux et la circulation routière. Toutefois, une représentation cartographique des trafics totaux aux heures de pointes sur les principales voiries aurait utilement pu la compléter, ainsi qu'une comparaison des trafics attendus avec et sans projets de ZAC.

L'évaluation des nuisances (bruit, qualité de l'air...) en situation de projet aurait pu être complétée par un comparatif « Etat initial / Situation de projet », qui en aurait facilité l'appropriation par le public.

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

##### *Phase chantier*

Les nuisances en phase chantier seront réduites par l'adoption d'un plan de « chantier à faibles nuisances », dont le contenu aurait mérité d'être un peu plus détaillé. Il devra l'être pour le dossier d'approbation de l'aménagement.

##### *Etat final : Patrimoine et paysage*

La réhabilitation des bâtiments inscrits ou classés au titre des monuments historiques fait l'objet d'une étude en cours. Ses conclusions seront à verser au dossier de réalisation de la ZAC. L'autorité environnementale prend note de la volonté du maître d'ouvrage d'envisager cette reconversion en lien avec l'architecte des bâtiments de France et l'architecte des monuments historiques. Certains bâtiments remarquables, conservés en arrière de la rue des Carmes, seraient mis en valeur à l'occasion du réalignement.

### Etat final : Qualité de vie et santé

Des éléments plus précis sur les mesures destinées à limiter la nuisance sonore (insonorisation des bâtiments et/ou dispositifs anti-bruit) et à améliorer la qualité de l'air (utilisation des énergies renouvelables en substitution des énergies fossiles) pour les riverains (à la source ou dans le cadre des constructions nouvelles ou réhabilitées) seront à développer lors du dossier de réalisation.

## **IV - Analyse de la prise en compte de l'environnement par le projet :**

### IV-1 : Le patrimoine

Situé en secteur patrimonial protégé, le projet ambitionne de combiner conservation, mise en valeur et démolition de bâtis existants. La présentation d'alternatives au projet envisagé permettrait d'étayer la parfaite prise en compte de l'environnement notamment patrimonial et urbain. L'insertion globale du projet et son impact sur le patrimoine seront in fine très dépendants des choix définitifs de réhabilitation des monuments inscrits ou classés, des conditions du réaligement et de la mise en valeur des façades de la rue des Carmes, des partis de conception architecturale des nouveaux édifices (ou de réhabilitation des bâtiments conservés) et de la piétonisation éventuelle de la rue des Carmes. Inconnus encore au stade de création de la ZAC, il conviendra de les préciser dans le dossier de réalisation. L'orientation vers un élargissement partiel de la rue des Carmes, qui n'avait pas été envisagé lors du dossier d'enquête publique de la deuxième ligne du tramway d'Orléans, aurait mérité un argumentaire détaillé, qui devra se retrouver dans l'étude d'impact finale. Les raisons de la démolition systématique des édifices non classés de l'Hôpital Madeleine auraient mérité d'être explicitées.

L'importance des enjeux patrimoniaux du projet impose d'approfondir les raisons des choix et d'en argumenter finement les justifications dans le dossier de réalisation de la ZAC destiné à l'approbation des aménagements.

### IV-2 : Qualité de vie et santé

Le projet de ZAC prévoit le développement de logements, d'activités tertiaires et universitaires. Ces activités n'augmenteront pas les nuisances actuelles, et les trafics routiers générés devraient être de l'ordre de grandeur de ceux de l'Hôpital Madeleine aujourd'hui. Les mesures présentées dans le dossier pour supprimer ou réduire les impacts du projet ambitionnent de ne pas dégrader la situation existante, mais ne prévoient pas d'y apporter des améliorations.

Le volume des nuisances liées au bruit, à la circulation et à la pollution sur la ZAC pourra dépendre des partis d'aménagement qui seront retenus pour les projets à proximité (requalification des mails, piétonisation de la rue des Carmes). Ils devront être intégrés au dossier de réalisation de la ZAC.

### IV-3 : Energies renouvelables

L'autorité environnementale relève le souhait du maître d'ouvrage de s'orienter vers des bâtiments à hautes performances énergétiques et de vérifier la faisabilité de la construction et du raccordement de la ZAC à une chaufferie biomasse en cogénération. Elle rappelle néanmoins, comme le propose le maître d'ouvrage, que cet aspect devra être précisé lors des études de réalisation de la ZAC.

## **V - Méthode et résumé non technique :**

La difficulté de l'évaluation de la qualité du patrimoine bâti, lié en partie à la réadaptation des structures au fil des siècles, aurait dû être mentionnée. Les enjeux des solutions esquissées de réutilisation partielle d'éléments architecturaux de grand intérêt dans les nouvelles constructions après élargissement de la rue des Carmes auraient mérité développement.

Il est recommandé de dissocier en un volume séparé le résumé non technique de l'étude d'impact de celle-ci, pour en rendre la lecture plus accessible.

## **VI - Conclusion :**

La qualité de l'étude d'impact et la prise en compte de l'environnement par le projet sont globalement adaptées pour un dossier de ZAC de renouvellement urbain au stade de la création, hormis sur l'enjeu majeur de protection du patrimoine. Des compléments sur certains éléments du volet patrimonial et paysager permettraient de justifier le choix du projet au regard des documents réglementaires (ZPPAUP notamment). Des précisions sur la justification des partis d'aménagement, sur certains impacts du projet sur les nuisances et leurs mesures de réduction auraient permis une meilleure compréhension de l'intégration du projet dans l'environnement.

L'évaluation définitive des impacts de la ZAC dépendra fortement des choix et partis d'aménagement, notamment architecturaux, retenus in fine pour la réalisation de celle-ci. Ces points devront faire l'objet de compléments détaillés et argumentés une fois la consistance du projet précisée, et en tout état de cause avant la phase d'aménagement de la ZAC.

*Le Préfet de la région Centre*



**Gérard MOISSELIN**

## ZAC « Carmes-Madeleine » - Dossier de création

### 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	+	Secteur déjà fortement urbanisé, pas d'espèces protégées
Milieux naturels dont les milieux d'intérêts communautaires (N2000), les zones humides	E	0	Hors zonages d'inventaire
Connectivité biologique (trame verte et bleue)	E	0	Le secteur n'est pas situé entre deux réservoirs biologiques
Eaux superficielles et souterraines : quantité et qualité Prélèvements en Z.R.E.	E	+	Gestion des ruissellements et des infiltrations
Captages d'eau potable (dont captages prioritaires)	E	0	Secteur hors périmètre de protection ou d'aire d'alimentation
Energies (utilisation des énergies renouvelables) et changement climatique (émission de CO2)	E	++	Opération de régénération urbaine, en cœur d'agglomération
Sols (pollutions)	NC	0	
Air (pollutions)	E	++	Forte densité de population
Risques naturels (inondations, mouvements de terrains, ...) et technologiques	E	+	Risques moyens de retrait / gonflement d'argiles Présence de carrières
Déchets (gestions à proximité, centres de traitements)	E	+	Forte densité de population
Consommation des espaces naturels et agricoles, lien avec corridors biologiques	E	0	Secteur déjà urbanisé
Patrimoine architectural, historique	E	+++	Secteur en ZPPAUP et présence de monuments historiques
Paysages	E	++	Secteur inclus dans le périmètre Val de Loire-UNESCO et en entrée de l'hyper-centre
Odeurs	NC	0	
Emissions lumineuses	NC	0	
Trafic routier	E	++	Présence de voiries pénétrantes dans l'hyper-centre, passage de la ligne de tramway CLEO
Sécurité et salubrité publique	NC	0	
Santé	E	++	Forte densité de population
Bruit	E	++	Forte densité de population
Autres à préciser (archéologie, servitudes radioélectriques, lignes, aires géographiques protégées, ...)		++	Richesse archéologique potentielle

**\* 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,