



PREFET DE LA REGION CENTRE

LE PREFET,

Orléans, le 21 JUIL 2010

AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE
Projet de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) « Le Square » à Dreux (28)
dans le cadre de la procédure de création de la ZAC

I – Contexte du projet :

Le projet de ZAC « Le Square » se situe sur le territoire de la commune de Dreux en majeure partie sur des emprises industrielles en friche. Le site, enclavé entre un méandre de la Blaise, des axes routiers structurants, et des emprises ferroviaires, s'inscrit dans un environnement urbain. Une opération d'habitat individuel et collectif est en cours de réalisation sur l'îlot central du projet

L'objectif de ce projet, d'une surface de 8 hectares, consiste en la mutation d'un tissu industriel en un nouveau quartier de ville. Il est destiné à accueillir, autour d'un espace de verdure central, des logements individuels et collectifs, deux équipements publics (une école et une crèche) ainsi que des commerces et services de proximité. La viabilisation est prévue en plusieurs phases.

Une modification du POS sera menée afin de rendre le projet compatible.

L'avis de l'autorité environnementale porte, à ce stade, sur la qualité du dossier élaboré dans le cadre de la procédure de création de la ZAC.

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 :

- du traitement des eaux pluviales
- de la dépollution des sols

III – Qualité de l'étude d'impact :

III-1 : Description du projet :

La description du projet figure à partir de la page 84 de l'étude d'impact. Cette description est accompagnée des caractéristiques opérationnelles du projet retenu. Toutes les thématiques, sont développées et apportent des informations suffisamment précises à ce stade du projet.

III-2 : Description de l'état initial :

La description de l'état initial du site et de son environnement est relativement complète.

La présentation du contexte physique, géologique et hydrogéologique avec cartes à l'appui, permet de bien situer le projet.

L'étude faune-flore-milieus naturels qui n'a pas fait l'objet d'investigations de terrain compte tenu du contexte urbain dans lequel s'inscrit le projet, apporte sous forme de photographies, les éléments suffisants à l'analyse du site sur ce volet.

La présentation du paysage existant est claire et facilitée par la présence de nombreuses photographies.

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. Les impacts et les mesures sont présentées en parallèle facilitant ainsi la lisibilité comparative. Les mesures présentées ne sont pas des « mesures compensatoires » (page 94 et suivantes) mais des « mesures destinées à supprimer, réduire» les effets du projet.

Il est précisé que la gestion des eaux de ruissellement dans le réseau unitaire du centre ville génère, lors de fortes pluies, une saturation que le projet améliorera en rendant le site plus perméable qu'il ne l'est actuellement. De même, la composition du projet autour d'une trame centrale verte devrait constituer un support pour le traitement des eaux pluviales.

Enfin, si la profondeur de la nappe phréatique au droit du site est d'environ douze mètres (page 19), la réalisation de parkings souterrains est annoncée en page 97 sans que la faisabilité de l'ensemble de ces équipements ne soit étudiée. A cet égard, le dossier « loi sur l'eau » devra s'attacher à apporter des compléments sur ce point.

L'historique de l'occupation du secteur en fait un site au sol potentiellement pollué. Cette situation a été confirmée par des analyses sur une partie du projet. L'emplacement retenu pour implanter les équipements publics n'est pas concerné par le passé industriel du site.

Le besoin en places de stationnement, estimé à 643, aurait mérité d'apporter une attention particulière quant à la localisation des aires de stationnement afin de confirmer qu'elles n'entameront pas l'aspect « vert » du plan de masse.

Certains bâtiments en cœur d'îlot semblent manquer de desserte automobile, des précisions sur leurs modalités d'accès auraient mérité d'être apportées.

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

La production d'une étude de Voirie-Réseaux-Divers préparatoire au dossier de réalisation de la ZAC ainsi que du dossier d'incidence au titre de la « loi sur l'eau », annoncés dans le dossier d'étude d'impact, devrait permettre de préciser les dispositions retenues pour remédier aux effets du projet sur son volet eau.

La réalisation d'une étude complémentaire de diagnostic des pollutions du sol sur l'ensemble du site est annoncée dans le dossier. Elle devrait apporter des éclaircissements sur les choix techniques de dépollution à mettre en œuvre si les pollutions sont confirmées, ainsi que sur les éventuelles restriction d'occupation des sols. Son importance pour la poursuite du projet est particulièrement soulignée.

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

IV -1 L'eau :

La capacité actuelle de fourniture d'eau potable est suffisante pour couvrir les besoins induits par la ZAC. Il en est de même pour le traitement des eaux usées. La maîtrise quantitative et qualitative des rejets d'eaux pluviales dans le milieu récepteur sera réalisée au moyen de noues d'infiltration et de bassins de rétention. Le dossier « loi sur l'eau » permettra de préciser cette appréciation.

IV -2 Les risques :

Le projet précise que les secteurs de logement seront réalisés sur des zones anciennement occupées par l'industrie et présentent de ce fait un risque potentiel de pollution. Les résultats d'une étude de dépollution des sols sur l'ensemble du site permettront d'établir, le cas échéant, un plan de gestion détaillé et de préciser les mesures à mettre en œuvre.

Les recommandations de l'étude menée lors d'un audit du site pour les travaux de déconstruction des bâtiments industriels, notamment un bunker auraient mérité d'être plus précisément décrites.

IV -3 : Autres aspects :

Sur les nuisances sonores, le dossier précise que les aménagements internes au nouveau quartier permettront de limiter le niveau sonore. Celui-ci sera également réduit par le réaménagement du boulevard Pasteur. Le dossier annonce prévisionnellement, après la réalisation d'une modélisation acoustique, la mise en place d'un certain nombre de mesures : le développement d'obstacles au bruit, l'organisation des masses par rapport aux voies bruyantes....

Ces mesures mériteront d'être confortées lors de l'étude de réalisation de la ZAC.

Sur les déplacements, le projet laisse une part conséquente aux circulations douces.

Le paysage actuel du site est plutôt dégradé, l'étude d'impact montre que le programme urbain du projet semble tout particulièrement adapté pour améliorer sa qualité paysagère.

Si l'étude d'impact montre que les enjeux relatifs à la faune, la flore et les milieux naturels ne justifient pas la mise en oeuvre de mesures particulières, la création d'espaces verts boisés dont un parc central d'environ 1 ha, sera de nature à créer une diversité de milieux.

L'étude d'impact pose des principes généraux de démarche haute qualité environnementale (HQE), tant à l'échelle du projet urbain qu'à celle des constructions, en termes de propositions et d'incitations. Le dossier de réalisation de la ZAC devra s'attacher à développer et à étayer concrètement cet aspect, en apportant notamment des éléments conséquents de faisabilité sur le potentiel de développement en énergie renouvelable.

V- 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 sa création. Les éléments apportés par l'étude d'incidence au titre de la « loi sur l'eau » devraient permettre de conforter tous les éléments nécessaires à mesurer l'impact du projet sur l'eau. Les résultats de l'étude de diagnostic des pollutions du sol sur l'ensemble du site devraient également apporter des éclaircissements sur les éventuels traitements des sols pollués.

L'évaluation définitive des impacts de la ZAC dépendra fortement des choix techniques 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.

Pour le préfet de région
et par délégation
le secrétaire général pour les affaires
régionales


Pierre BESSIN

Zone d'aménagement Concerté « Le Square » à DREUX
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 particuliers les espèces remarquables dont les espèces protégées)	E	0	Pas d'étude spécifique
Milieux naturels dont les milieux d'intérêts communautaires (N2000), les zones humides	E	0	Hors zone de protection
Connectivité biologique (trame verte et bleue)	E	0	
Eaux superficielles et souterraines : quantité et qualité Prélèvements en Z.R.E.	E	++	Gestion du ruissellement et des rejets
Captages d'eau potable (dont captages prioritaires)	E	0	
Energies (utilisation des énergies renouvelables) et changement climatique (émission de CO2)	E	+	Recours aux énergies renouvelables
Sols (pollutions)	E	++	Phase travaux
Air (pollutions)	E	0	
Risques naturels (inondations, mouvements de terrains, ...) et technologiques	E	0	
Déchets (gestions à proximité, centres de traitements)	E	0	
Consommation des espaces naturels et agricoles, lien avec corridors biologiques	E	0	
Patrimoine architecturale, historique	E	0	Hors périmètre
Paysages	E	+	Réaménagement d'une friche industrielle
Odeurs	E	0	
Emissions lumineuses	E	0	
Trafic routier	E	+	Apport 169 véhicules max aux heures de pointe. Aménagements prévus
Sécurité et salubrité publique	E	0	
Santé	E	0	Pollution du site
Bruit	E	0	Population et trafic
Autres à préciser (archéologie, servitudes radioélectriques, lignes, aires géographiques protégées, ...)			

* 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,