



PREFET DE LA REGION CENTRE

LE PREFET,

Orléans, le 21 JUL. 2010

**AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE**  
**Projet de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Les Fenots à Dreux (28)**  
**dans le cadre de la procédure de création de la ZAC**

**I – Contexte du projet :**

Le projet de ZAC des Fenots se situe sur le territoire de la commune de Dreux sur une friche industrielle constituée de terrains à l'abandon et de bâtiments désaffectés. Le site, enclavé entre des axes routiers et un tissu d'habitats, s'inscrit dans un environnement urbain.

L'objectif de ce projet, d'une surface de 19 hectares, consiste à augmenter l'offre de constructibilité en réinvestissant un secteur de la ville et en désenclavant le quartier. Elle est destinée à accueillir des activités commerciales ou de loisirs ainsi que des logements individuels et collectifs.

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 :

- de la gestion des eaux pluviales et de l'assainissement ;
- des nuisances générées par l'accroissement du trafic routier.

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

### III-1 : Description du projet :

L'étude montre que les éléments qui ont conduit au choix du projet, menées depuis 2007, sur la base de trois scénarii et de leur intégration au sein des quartiers existants, ont permis de densifier l'aménagement et de retenir la création d'un arc vert en périphérie d'un axe routier à fort trafic.

La description du projet figure à la page 74 de l'étude d'impact. Cette description est accompagnée des caractéristiques opérationnelles du projet retenu. Il présente une ambition environnementale de traitement des espaces et des réseaux techniques. En particulier, le projet s'appuie sur une volonté de privilégier l'infiltration des eaux pluviales sur le site en précisant que ces dispositions seront détaillées dans le dossier « loi sur l'eau » qui sera présenté ultérieurement.

La création de liens entre les quartier existants et cette nouvelle zone est un des objectifs affichés de cette opération. Une description plus détaillée des effets des partis d'aménagement retenus aux synergies attendus aurait étayé l'atteinte de cet objectif.

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

L'étude d'impact caractérise l'état initial du secteur, sur les différentes thématiques environnementales.

Sur les milieux aquatiques, la présentation du site d'étude avec notamment la description du contexte géologique, hydrogéologique et hydrographique avec cartes à l'appui, permet de bien situer le projet

Le diagnostic sur la circulation routière se limite à communiquer les trafics sur les voiries routières qui bordent le site. Une étude de bruit est jointe en annexe à l'étude d'impact.

L'étude faune-flore-milieux naturels qui n'a pas fait l'objet d'investigations de terrain compte tenu du contexte urbain dans lequel s'inscrit le projet, s'est bornée à analyser le site par rapport aux zonages réglementaires.

L'analyse paysagère du secteur d'études qui inclut quelques relevés photographiques et des observations sur site, aurait mérité un développement plus conséquent pour notamment apprécier le contexte paysager des quartiers voisins.

### III-3 : Description des effets principaux que le projet est susceptible d'avoir sur l'environnement et des mesures envisagées pour éviter et réduire les effets négatifs importants et si possible, y remédier :

L'étude d'impact décrit les impacts du projet en phase travaux et en phase d'exploitation.

Les propositions de mesures, pendant la phase chantier et après la mise en service sont justifiées. Le projet d'aménagement et de plantations est décrit avec plans, coupes et descriptif sommaires à l'appui.

L'impact du projet sur le milieu aquatique est peu détaillé dans ce dossier. Il est indiqué que cet aspect sera développé dans le dossier « loi sur l'eau, de même pour les dispositions particulières visant à privilégier l'infiltration des eaux pluviales

Le dossier affirme très succinctement que les grands axes routiers de proximité auront les capacités à absorber le supplément de trafic engendré par la zone. L'étude des trafics routiers générés par le projet aurait mérité d'en faire la démonstration.

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

##### **IV -1 : L'eau :**

A ce stade, le projet prévoit des aménagements de rétention et de gestion des eaux pluviales qui paraissent proportionnés aux enjeux. Toutefois, cette appréciation sera précisée à l'examen du dossier « loi sur l'eau ».

##### **IV -2 : La santé humaine :**

Sur les nuisances sonores, le dossier précise que les aménagements qui seront réalisés à proximité des axes routiers à fort trafic devront scrupuleusement respecter la réglementation en vigueur. Par ailleurs, l'aménagement privilégie l'implantation des activités le long de ces voies, les logements étant positionnés davantage en retrait.

Sur les déplacements, le projet envisage une part conséquente aux circulations douces. Il indique d'autre part qu'il conviendrait d'aménager un point d'arrêt supplémentaire pour les transports en commun. Cette option devra être examinée dans le dossier de réalisation avec un objectif de mise en œuvre plus affirmé.

##### **IV -3 : Autres aspects**

Le dossier montre que le site ne présente pas un intérêt paysager particulier. Dans ce domaine le projet fait appel à une végétalisation du site notamment aux abords des voiries avec la création d'un front paysager et sur les espaces de vie du quartier.

L'étude d'impact montre que les enjeux relatif à la faune, la flore et les milieux naturels ne justifient pas la mise en oeuvre de mesures particulières. La création de noues et d'espaces verts enherbés et plantés sur la base d'essences locales sera de nature à créer une diversité de milieux.

Si le projet s'inscrit sur une friche industrielle, le dossier montre que le site n'est pas concerné par une pollution des sols.

L'étude d'impact pose des principes généraux de démarche haute qualité environnementale (HQE) notamment dans le domaine énergétique, 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 tout en apportant des 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 les enjeux environnementaux de manière satisfaisante. Toutefois, les études ultérieures sur les aménagements (loi sur l'eau, dossier de réalisation, études de détail du projet) devront s'attacher à apporter des compléments, des précisions et des préconisations afin d'étayer les orientations prévues dans les mesures destinées à supprimer, réduire voire compenser les effets de ce projet.

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



Pierre BESSIN

## Zone d'Aménagement Concerté « Les Fenots » à DREUX (28)

### 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	O	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
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	+	
Sols (pollutions)	NC	O	
Air (pollutions)	E	+	trafic routier
Risques naturels (inondations, mouvements de terrains, ...) et technologiques	E	0	
Déchets (gestions à proximité, centres de traitements)	E	+	
Consommation des espaces naturels et agricoles, lien avec corridors biologiques	NC	O	
Patrimoine architectural, historique	E	0	
Paysages	E	+	Perception du site
Odeurs	NC	0	
Emissions lumineuses	NC	0	
Trafic routier	E	++	Accroissement du trafic
Sécurité et salubrité publique	NC	0	
Santé	E	+	
Bruit	L	+	
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,  
O pas concerné