



PREFET DE LA REGION CENTRE

LE PREFET,

Orléans, le - 3 SEP. 2010

AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE
Projet de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Pôles Ouest
sur les communes de Mainvilliers et Amilly (28)
dans le cadre de la procédure de création de la ZAC

I – Contexte du projet :

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de l'Agglomération chartraine a entériné la création d'un pôle économique d'envergure aux portes ouest de Chartres, sur les communes de Mainvilliers et Amilly.

L'objectif de ce projet est de renforcer l'attractivité de l'agglomération en développant de nouveaux secteurs d'activités économiques diversifiées, dans une logique de promotion des principes de développement durable. Il ambitionne notamment de participer au rétablissement de l'équilibre est/ouest des emplois sur le territoire, à l'aménagement de l'entrée d'agglomération et à la mise en valeur des vues sur la cathédrale de Chartres.

Pour mettre en œuvre ce projet, Chartres Métropole et la communauté de communes du Val de l'Eure se sont associées au sein du syndicat mixte « Pôles ouest » afin de réaliser les études préalables à la création et à la mise en œuvre d'une ZAC sur le secteur ouest de l'agglomération.

A partir d'une réflexion menée sur un périmètre initial de 525 hectares, le projet de parc d'activité retenu a abouti à l'utilisation de 203 hectares dont 146,9 cessibles répartis en quatre secteurs : un pôle BTP de 35,5 ha, un agroparc de 23,2ha, un secteur mixte de 81,3 ha et un pôle de vie de 6,9ha. Des modifications du POS de Mainvilliers et du PLU d'Amilly sont en cours afin que les zonages réglementaires soient compatibles avec le projet.

L'avis de l'autorité environnementale porte, à ce stade, sur la qualité du dossier de création de la ZAC, réceptionné le 8 juillet 2010 et réputé complet et définitif. Le présent avis est rendu sur la base d'une étude d'impact, d'un rapport de présentation et de plans de situation et de délimitation. Il ne préjuge en rien de l'opportunité du projet.

Compte tenu de ses caractéristiques, le projet fera également l'objet d'un dossier d'autorisation au titre de la réglementation relative à la « Loi sur l'Eau », sur lequel l'autorité environnementale sera amenée à émettre un avis.

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 consommation d'espace agricole et de la prise en compte du paysage,
- De la desserte du site, notamment routière

III – Qualité de l'étude d'impact :

III-1 : Description du projet :

La description du projet figure aux pages 77 et suivantes de l'étude d'impact. Néanmoins les cartes associées à cette présentation auraient souvent mérité d'être plus explicites, notamment par le biais d'une légende. De plus, une carte situant le périmètre définitif de la ZAC par rapport au périmètre d'étude initial de 525 hectares aurait permis une transition plus aisée.

Le dossier rappelle la genèse et la justification du projet en cohérence avec les orientations du SCoT de l'Agglomération chartraine. Les hypothèses concernant le nombre d'emplois attendus et leur provenance (relocalisation à l'intérieur du périmètre du SCoT ou création) auraient mérité d'être précisées, éventuellement par les résultats d'une étude de marché préalable si elle existe. L'étude d'impact retrace néanmoins clairement comment le projet initial a évolué après concertation pour aboutir à une moindre consommation d'espace, une réorganisation des franges boisées et à un réaménagement du pôle BTP. Le contexte, les objectifs, les contraintes d'implantation, le phasage et les orientations d'aménagement de chacun des quatre sous-secteurs sont décrits et illustrés d'une carte de principe lisible. Des précisions concernant les horizons de phasage, même provisoires ou sous conditions, auraient utilement précisé l'analyse.

A l'exception du pôle de vie, la présentation du projet est dénuée de toute illustration par croquis d'intention ou montage photographique qui permettrait d'éclairer le lecteur sur le rendu visuel potentiel de la ZAC, en particulier concernant les axes de vue sensibles ou emblématiques.

Les possibilités d'accès, à la fois routiers et ferroviaires à partir des axes existants, ont été investigués et la faisabilité d'un embranchement ferré est étudiée. Les contraintes liées aux vents dominants sont abordées, les grands principes de la gestion de la ressource en eau rapidement évoqués, et le détail de leur aménagement renvoyé à une étude spécifique au titre de la « Loi sur l'Eau ».

III-2 : Description de l'état initial :

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

Paysage et gestion de l'espace

Le dossier fournit une analyse des paysages présents dans l'environnement du projet, mais uniquement sous l'angle de la perception depuis le site de la future ZAC. La réciproque (perception du site depuis les bourgs d'Amilly, Querray ou Mondonville par exemple) n'est jamais abordée. Par ailleurs, les photographies des pages 44 à 47 parfois de qualité moyenne, illustrent un contexte général du projet sans pouvoir être localisées précisément sur le site, faute d'une carte de report spécifique.

Le dossier signale et décrit toutefois convenablement les réflexions et préconisations menées dans le cadre de la directive paysagère de protection de la cathédrale de Chartres, ainsi que leurs conséquences sur les aménagements. La carte des faisceaux de vues remarquables en page 40 et la vue topographique en coupe de la page 36 illustrent de manière pertinente l'état initial.

Desserte du site

Le site bénéficie globalement d'une bonne desserte routière. Le dossier décrit, cartes à l'appui, les interactions avec les équipements routiers existants, les possibilités de raccordement au réseau de bus ainsi que les possibilités d'extension du réseau de pistes cyclables de l'agglomération chartreuse. La localisation des voies de chemin de fer sur la carte de la page 50 est très peu lisible, et il est conseillé de se reporter à la carte de la page 43 pour les situer plus précisément. Une carte de synthèse de l'ensemble des thématiques « transport » sur le site (réseau routier, ferroviaire, circulation douce, transport urbain, circulation) aurait vraisemblablement apporté une plus-value à la présentation.

Autres enjeux

Concernant les milieux aquatiques, la présentation du site d'étude permet de bien situer le projet, grâce notamment à la description illustrée du contexte géologique et hydrographique. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Seine Normandie est pris en compte et il est stipulé page 18 qu'une étude hydrogéologique complémentaire est en cours. Ces résultats mériteront d'être intégrés au stade suivant du projet.

Concernant le bruit, aucun relevé de l'ambiance sonore actuelle n'est réalisé sur le site ou ses abords (Mondonville, Querry) et le dossier se limite à signaler les impacts réglementaires liés à la présence d'infrastructures de transport bruyantes sur le périmètre d'étude ou à proximité.

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 temporaires, principalement liés aux travaux, et les impacts permanents du projet en phase d'exploitation. Les propositions de mesures pendant la phase chantier et après la mise en service sont justifiées et précisées à la suite de l'évaluation de chaque impact, ce qui facilite la lecture.

Paysage et gestion de l'espace

A l'exception de deux vues du pôle de vie, l'absence d'illustration du rendu de la ZAC, même provisoire, ne permet pas d'évaluer facilement les impacts du projet sur le paysage. Quelques éclairages sur les points sensibles auraient pu être produits pour informer le lecteur, à la fois sur le traitement des cônes de vues de la Cathédrale mais également sur l'impact visuel du projet depuis les bourgs environnants. Par ailleurs, l'absence d'illustration des mesures correctives ne permet pas non plus de s'assurer de manière définitive de leur caractère adapté et proportionné.

Un grand nombre de préconisations de la directive paysagère a néanmoins été intégré aux orientations d'aménagement, et les mesures de conservation des cônes de vues sont respectées. Les mesures de limitation des hauteurs et la répartition des typologies de construction en fonction du relief sont de nature à réduire les effets de la ZAC et à faciliter son intégration. L'adjonction complémentaire de certaines règles d'aménagement (tel que, par exemple, le respect des 100 m de retrait de part et d'autre de la RD923, la conservation d'alignements boisés en bordure de la RD24 au travers de la ZAC ainsi que l'analyse des possibilités d'enfouissement des réseaux) aurait toutefois apporté la confirmation d'une prise en compte optimale.

Desserte du site

L'étude d'impact analyse les conséquences de la création de la ZAC sur la base d'une estimation des trafics générés. Les hypothèses de génération aboutissant aux 1000 véhicules supplémentaires sur la portion RD24-RD923 de la rocade auraient toutefois mérité d'être explicitées et la part de poids lourds précisée. Par ailleurs, les impacts sur les autres voies de circulation routières, et notamment les pénétrantes de l'agglomération chartraine, ne sont pas évalués.

Le dossier précise que l'apport de trafic supplémentaire restera compatible avec la réserve de capacité de la rocade à condition que des aménagements y soient réalisés. Cette voie est néanmoins de la responsabilité de l'Etat et non du pétitionnaire. A ce titre, l'étude d'impact aurait dû mentionner la position de principe de l'Etat quant aux aménagements proposés et à leur horizon de réalisation éventuel. A défaut, elle aurait dû évaluer les conséquences de la création de la ZAC en leur l'absence (temporaire ou définitive).

Autres enjeux

L'impact du projet sur le milieu aquatique est peu détaillé dans ce dossier. Une estimation des besoins et rejets potentiels maximaux de la ZAC aurait permis une première estimation des impacts sur les eaux souterraines et les eaux de surface. Il est néanmoins indiqué que des dispositions seront prises pour respecter les orientations du SDAGE et l'objectif de rejet maximum de 1 litre/seconde/hectare aménagé dans les eaux de surface. Le détail et le dimensionnement des dispositifs nécessaires sera développé dans le dossier prévu au titre de la « Loi sur l'Eau », de même que les dispositions particulières visant à privilégier l'infiltration des eaux pluviales.

L'étude d'impact n'analyse que très sommairement les nuisances potentielles (bruit, odeur, poussières...) que pourrait générer le projet aux riverains du site. Aucune estimation ou simulation n'est effectuée pour évaluer les conséquences du projet sur les riverains, notamment les habitants de Querray (et dans une moindre mesure d'Amilly) situés à proximité du pôle BTP dont les activités (centrales d'enrobés et de béton, production de matériaux...) sont susceptibles de générer des nuisances à plus ou moins longue distance.

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

IV -1 : Le paysage et la gestion de l'espace :

Les terrains concernés par le projet sont actuellement cultivés ce qui l'amène à soustraire des terres arables aux territoires communaux. Les mesures prévues pour minimiser l'impact sur le milieu agricole, telles que la préservation du parcellaire, la création d'une bande verte autour du projet et l'association d'entreprises agricoles avec la création d'un agroparc traduisent néanmoins une intégration de cet enjeu dans les réflexions. Les évolutions successives du projet vers une plus grande compatibilité avec les trames agricoles et une moindre consommation d'espace y participent également. Quelques éclairages sur le choix des tailles de parcelles et de coefficients d'occupation des sols auraient permis de s'assurer d'une prise en compte de bonne qualité.

IV -2 : La desserte du site :

Les problématiques de déplacements intègrent convenablement les flux de véhicules générés par les futures activités de la ZAC. Toutefois, pour prendre totalement en compte l'impact du projet sur les conditions de circulation, il aurait été opportun de signaler la possibilité qu'une zone commerciale d'une surface de vente de 4 hectares soit créée à proximité immédiate du périmètre de la ZAC. Une réflexion élargie dans le cadre d'une étude de circulation globale aurait permis d'aborder cet enjeu sous l'ensemble de ses aspects.

Par ailleurs, la réalisation complète du projet apparaît conditionné à la mise en oeuvre du contournement est de l'agglomération chartraine. La progression de ce projet qui ne dépend pas du maître d'ouvrage devra être suivie dans la suite de la procédure. En particulier, l'hypothèse d'un aménagement de la rocade ouest (sur laquelle repose la desserte du projet de ZAC) en lieu et place d'un contournement par l'Est n'est pas à exclure. Les caractéristiques et prescriptions qu'impliquerait un éventuel aménagement de cette rocade aux caractéristiques autoroutières gagneraient donc à être intégrées à la poursuite des réflexions.

Enfin, si un raccordement au réseau ferré est envisagé, les contraintes techniques induites ne sont pas clairement identifiées et les répercussions sur l'environnement pas abordées. Le dossier aurait également mérité une réflexion plus approfondie sur les dessertes de la ZAC par les transports en communs ainsi que la circulation par liaisons douces.

IV -3 : L'eau :

A ce stade, le projet ne détaille pas les aménagements de rétention et de gestion des eaux pluviales mais intègre les principales orientations des documents de planification. Le caractère adapté et proportionné aux enjeux des dispositifs de gestion sera précisé à l'examen du dossier « Loi sur l'Eau ». Le dossier néglige en revanche totalement d'analyser l'impact du projet sur les besoins d'adduction en eau potable et en eau de process industrielle qui, compte tenu de la surface de la zone et des activités visées (notamment le pôle BTP), s'avèreront vraisemblablement non négligeables.

IV -4 : L'environnement humain :

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. Il prévoit également que des tampons verts paysagers permettront de protéger les habitations en milieu rural sans toutefois apporter d'éléments permettant de s'en assurer. Enfin, le projet aurait mérité d'explicitier plus en détail en quoi le positionnement du pôle BTP au sud ouest participe à la réduction des nuisances aux populations alentours : cette localisation placera l'ensemble de la ZAC (ainsi potentiellement qu'une partie de Mainvilliers) sous les vents dominants du sud-ouest qui favoriseront la propagation des nuisances.

IV-5 Les énergies renouvelables :

Le projet intègre des pistes de réflexion concernant l'alimentation de la ZAC par réseau de chaleur ou par géothermie. Il est également précisé que l'étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergie renouvelable de la zone est en cours de réalisation. Ce document devra être présenté lors de la phase suivante d'engagement du projet.

V - Méthode et résumé non technique :

Le résumé non-technique reprend de manière convenable l'ensemble des problématiques abordées dans l'état initial mais traite très succinctement la description du projet et de l'évaluation de ses impacts. Dénué de toute illustration, il ne permet pas au lecteur de se représenter aisément le projet sans avoir préalablement pris connaissance de la totalité de l'étude. La partie V de l'étude d'impact consacrée au « récapitulatif des impacts et mesures » aurait par ailleurs pu y être intégrée.

VI- Conclusion :

A ce stade, l'étude d'impact et la prise en compte de l'environnement par le projet apparaissent de qualité moyenne. Si l'ensemble des enjeux semble avoir été cernés, l'évaluation des impacts n'est souvent pas approfondie au niveau que réclamerait un projet de plus de 200 hectares. En particulier, l'absence d'illustration du rendu du projet en dehors du « pôle de vie » rend difficile l'évaluation de ses conséquences sur le paysage.

Les évolutions successives du projet et les pistes d'aménagement concernant l'énergie et le paysage attestent d'une prise en compte de ces enjeux mais les conséquences de la ZAC en terme de nuisances et de transport sont abordées trop superficiellement.

Les études ultérieures (dossier « Loi sur l'Eau », dossier de réalisation, études de détail) devront s'attacher à approfondir substantiellement l'évaluation des impacts du projet et les mesures correctives afférentes, et ce spécialement si le dossier devait faire l'objet d'une demande de déclaration d'utilité publique.



Gérard MOISSELIN

Zone d'Aménagement Concerté Pôles Ouest-Mainvilliers/Amilly
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)	L	+	
Milieux naturels dont les milieux d'intérêts communautaires (N2000), les zones humides	E	0	
Connectivité biologique (trame verte et bleue)	E	0	
Eaux superficielles et souterraines : quantité et qualité Prélèvements en Z.R.E.	E	+	A préciser Dossier Loi sur l'Eau
Captages d'eau potable (dont captages prioritaires)	E	0	
Energies (utilisation des énergies renouvelables) et changement climatique (émission de CO2)	E	+	
Sols (pollutions)	E	0	
Air (pollutions)	E	+	
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	E	++	
Patrimoine architecturale, historique	E	++	
Paysages	E	++	
Odeurs	L	+	
Emissions lumineuses	E	0	
Trafic routier	L	++	
Sécurité et salubrité publique	E	0	
Santé	L	+	
Bruit	L	+	
Autres à préciser (archéologie, servitudes radioélectriques, lignes, aires géographiques protégées, ...)	E	0	

*** 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,

