

PRÉFET DE LA RÉGION CENTRE

LE PRÉFET,

Orléans, le 05 JUIN 2012

AVIS DE L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE

PROJET DE CRÉATION D'UN CENTRE COMMERCIAL SUR LA COMMUNE DE BAULE (45) PERMIS DE CONSTRUIRE

1. Contexte et présentation du projet

La société AVENIR 2000 envisage la création d'un nouveau centre commercial de plus grande superficie sur la zone des Coutures à Baule, sur les terrains jouxtant le centre commercial actuel. Ces terrains, aujourd'hui cultivés, sont classés en zone d'urbanisation future à vocation d'activité 1AUIc au plan local d'urbanisme (PLU) de la commune.

Le projet comprend :

- la construction de l'hypermarché,
- la création de parkings dont un parking couvert,
- la création d'un passage couvert entre le nouveau centre commercial et les commerces qui seront créés à la place de l'ancien supermarché -ces derniers feront l'objet d'un permis de construire ultérieur-,
- et la réalisation des voiries et des espaces verts.

La station service existante est maintenue.

Le projet porte sur une superficie totale de 72 332 m² dont 31585 m² à acquérir.

L'avis de l'autorité environnementale porte sur la qualité du dossier de permis de construire réceptionné le 12 avril 2012 et réputé complet et définitif. Il est rendu sur la base du dossier d'enquête publique comportant notamment une étude d'impact, une notice « installations classées » et une notice « Loi sur l'eau ». L'avis porte sur la qualité de cette étude d'impact et sur la prise en compte de l'environnement par le projet. Il ne préjuge en rien de son opportunité.

2. 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 leur importance vis à vis de celui-ci. Il en permet une hiérarchisation. Seuls les enjeux forts à très forts font l'objet d'un développement dans la suite de l'avis.

Au vu de la nature et de la localisation du projet, les principaux enjeux environnementaux s'articulent autour de

- L'eau
- Les paysages

Les enjeux environnementaux suivants pour lesquels la qualification est difficile à la lecture du dossier, font également l'objet d'un développement :

- La préservation de la biodiversité
- La qualité de l'air et les risques pour la santé

3. Qualité de l'étude d'impact

3.1. Justification et description du projet

La justification du projet repose sur des considérations économiques, d'emploi et de facilité de desserte, mais de manière très annexe et peu étayée sur des critères environnementaux.

Il est seulement indiqué que le projet ne se situe pas dans une « zone sensible pour l'environnement » et que l'impact sur les tiers est limité du fait de l'absence de riverains dans un périmètre rapproché. Cette dernière affirmation ne paraît pas totalement cohérente avec le constat dans l'état initial d'un « voisinage sensible » pour les aspects de nuisances sonores, constitué par les habitations localisées au nord-est du site.

La compatibilité du projet avec la vocation de la zone prévue dans le PLU est correctement montrée. En revanche, le règlement de la zone (joint en annexe du dossier) mentionnant la nécessité de respecter une orientation d'aménagement (non jointe dans le dossier), l'étude aurait également dû montrer sa bonne prise en compte par le projet.

Les différentes composantes du projet (bâtiments, parkings, espaces verts ...), leurs surfaces, ainsi que les différentes activités prévues sont clairement précisées.

3.2. Description de l'état initial, 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 :

- ***Enjeu « Eau » :***

Etat initial :

L'état initial sur le contexte physique, hydrologique et hydrogéologique est relativement complet et identifie les contraintes existantes, excepté le risque d'infiltration des eaux pluviales dans la nappe des calcaires des Beauce qui n'est pas évoqué.

Les masses d'eau superficielles qui peuvent être potentiellement impactées par le projet sont correctement repérées, notamment la Mauve et la Loire pour lesquelles les objectifs de qualité fixés sont rappelés.

Effets/mesures :

Eaux usées :

L'étude présente une évaluation des rejets des différents types d'eaux usées. Les mesures prévues par le projet pour assurer leur traitement et leur évacuation vers la station d'épuration communale de Meung-sur-Loire sont adaptées. Le dossier indique clairement qu'une convention de rejet est prévue entre le pétitionnaire et la commune.

Eaux pluviales :

L'étude montre que la faible perméabilité du sol ne permet pas de retenir la solution d'infiltration. Le système retenu, adapté au contexte du site, comporte différents modes de régulation - bassin tampon pour les eaux de toiture, noues drainantes et chaussées réservoirs sous les nouveaux parkings - afin de respecter un débit de fuite global de 8 l/s.

Le dossier précise que le confinement des eaux pluviales potentiellement polluées en cas de pollution accidentelle et d'éventuelles eaux d'extinction d'un incendie sera assuré par le bassin tampon général ainsi que par le fossé et les noues bordant la voie publique d'accès au centre commercial. Ces ouvrages n'étant pas étanches, il n'est pas démontré l'absence totale d'impact sur les sols, les eaux superficielles et souterraines, en phase accidentelle. L'analyse de la nécessité de dispositifs de retenue étanches à même d'assurer le confinement des eaux pluviales lors d'une pollution accidentelle aurait permis à l'autorité environnementale de conclure sur la bonne prise en compte de l'environnement sur cette thématique.

- ***Enjeu « Paysages »***

Etat initial :

Les caractéristiques paysagères du site et de ses environs sont abordées très succinctement.

L'état initial ne mentionne pas que le projet se situe dans la « zone tampon » du périmètre du Val de Loire-Patrimoine-mondial inscrit par l'Unesco et en co-visibilité directe avec ce périmètre, distant de 300 m. Le classement de la vallée de la Loire à ce titre est uniquement évoqué, de manière inappropriée, dans le paragraphe faune-flore, alors qu'il porte sur la qualité des « paysages » et non sur la qualité des milieux naturels. Les orientations données par le plan de gestion pour le Val de Loire-Patrimoine-Mondial pour ce secteur, concernant le maintien des coupures vertes entre les agglomérations, la valorisation des axes de découverte du site et l'intégration paysagère des zones d'activité, ne sont pas rappelés.

L'étude n'identifie pas les enjeux spécifiques du secteur du projet et ne caractérise pas leur importance. La localisation du projet en entrée de ville, qui constitue un enjeu particulier, n'est pas soulignée et les perspectives qu'offre le site notamment depuis la RD 2152 ne sont pas analysées. De plus, aucune photographie n'est jointe pour permettre de visualiser ce contexte paysager.

Effets/mesures :

Les choix déterminant l'impact paysager ne sont pas expliqués et justifiés : implantation, volumétrie et aspect des bâtiments, organisation du stationnement. Seule une présentation du programme de plantations est faite.

Les deux simulations visuelles fournies, correspondant uniquement à des vues très rapprochées depuis l'intérieur du terrain d'emprise. Il n'est pas montré que cette seule échelle d'appréhension du projet est adaptée au contexte. Une analyse de l'insertion du projet dans son environnement paysager, en particulier depuis la RD 2152 et depuis la rue des Millecents située en parallèle, en sommet de coteau et dans le périmètre Unesco, aurait utilement complété cette étude.

La volonté d'intégration paysagère du projet se traduit par une végétalisation importante du site et de ses abords. Néanmoins, les choix opérés ne faisant pas l'objet d'une explication argumentée pour démontrer leur pertinence, un certain nombre de dispositions suscitent des interrogations sur leur caractère adapté ou effectif :

- il n'est pas analysé si les éléments de façade et leur coloris sont appropriés au contexte paysager ;
- la cohérence entre l'implantation du parking du personnel devant la façade sud-ouest du bâtiment exposée aux vues lointaines depuis la RD 2152 et l'enjeu de création d'une lisière urbaine de qualité n'est pas montrée. D'autant que les mesures de végétalisation choisies pour en atténuer les effets visuels ne sont pas expliquées. En particulier en période hivernale, il n'est pas assuré de l'efficacité de ces mesures. La question du traitement de la lisière urbaine, en lien avec la localisation du projet en entrée de ville, ainsi que les aspects de coupure agricole entre les deux zones urbanisées, aurait mérité une analyse approfondie ;
- des cuves d'1 m de côté sont prévues pour la plantation d'arbres-tiges entre les places de stationnement. Il est possible de s'interroger sur le fait que cette mesure garantisse le développement normal des arbres et donc l'objectif annoncé de végétalisation du parking ;
- l'impact visuel fort de l'enseigne prévue au-dessus du bâtiment n'est pas relevé et son caractère adapté n'est pas démontré.

• *Enjeu « Qualité de l'air et risques pour la santé »*

Les différentes sources de pollution sont identifiées et il est correctement souligné que la source essentielle est liée au trafic routier important dans ce secteur, en raison des infrastructures situées à proximité : RD 2152 ou ex RN152, RD2 et A10.

Compte tenu de ce contexte, l'étude aurait dû mieux caractériser la situation actuelle de la qualité de l'air dans la zone qualifiée de « sensible » correspondant aux habitations les plus proches, situées au nord-est du site : niveaux et concentration des polluants. La référence à l'indice ATMO de la station d'Orléans, située à 20km, n'apporte pas d'éléments assez significatifs permettant de qualifier l'importance de cet enjeu et donc du risque sur la santé. Le projet engendrant une augmentation du trafic estimée à 10%, l'étude devrait démontrer que la qualité de l'air ne sera pas dégradée du fait de sa réalisation.

- **Enjeu « Préservation de la biodiversité »**

L'analyse portant sur cette thématique est de manière globale très succincte et incomplète.

Etat initial :

Concernant la flore, il est indiqué que les terres étant actuellement cultivées, le secteur concerné « ne compte pas de végétation spécifique ». Cette approche simpliste et lacunaire mériterait d'être approfondie, notamment par des observations sur la végétation présente sur les limites des cultures, au niveau du chemin d'exploitation agricole et aux abords de la voie SNCF le long de laquelle il est seulement mentionné quelques plantations d'arbres type aulnes et acacias sans plus de précision.

Il est en outre affirmé qu'aucune espèce protégée n'a été observée sans indiquer à quelle(s) période(s) et par qui ces observations ont été réalisées. Aucune liste des espèces observées n'est fournie. Les photos présentant les terrains évoquées ne figurent pas.

Concernant la faune, aucune information n'est donnée. Or, la présence de la voie ferrée, des cultures et de quelques plantations d'arbres peut laisser supposer la présence de petite faune, d'avifaune, ou d'insectes ... Leur absence totale et en particulier l'absence d'espèce protégée n'est, en tout cas, pas démontrée.

Les sites Natura 2000 de la vallée de la Loire, située à 1,25km à l'Est, sont évoqués de manière peu claire : la zone de protection spéciale au titre de la directive « oiseaux » est mentionnée p11, mais la carte figurant juste au-dessous de cette indication concerne la zone spéciale de conservation correspond au classement de cette vallée au titre de la directive « habitats ».

Ce point mériterait donc d'être clarifié.

Effets/mesures :

Compte tenu de l'état initial produit, il est constaté qu'aucune analyse des effets du projet sur la faune et la flore n'est réalisée.

Compte tenu de la nature du projet, une étude d'incidence sur les sites Natura 2000 les plus proches, aurait dû être produite et une conclusion explicite formulée dans le dossier sur l'absence d'impact du projet sur l'état de conservation de ces sites Natura 2000.

4. Analyse de la prise en compte de l'environnement par le projet

Le projet se situe en continuité du centre commercial actuel et constituera la nouvelle limite de la zone urbanisée. A ce titre, le dossier aurait dû plus clairement démontrer la qualité recherchée pour constituer cette lisière. Les efforts de végétalisation du site, visibles sur les plans de permis de construire, ainsi que les caractéristiques des futurs bâtiments, ne sont pas suffisamment explicités et justifiés dans l'étude d'impact.

Par ailleurs, en raison du caractère trop succinct de l'étude, à la fois sur la caractérisation des enjeux et sur l'analyse des effets du projet, la bonne prise en compte de l'environnement par celui-ci ne peut être totalement appréciée au regard de certaines thématiques environnementales.

5. Résumé non technique :

Le résumé non technique figure au dossier. Bien qu'il reprenne les principales informations contenues dans l'étude de manière très synthétique, il ne comporte aucune illustration facilitant la bonne compréhension du projet. De plus, il ne reprend pas les éléments d'analyse liés aux impacts temporaires et aux mesures associées en phase travaux.

En outre, il est conseillé d'identifier son existence dans le sommaire général du dossier d'enquête publique pour une meilleure lisibilité par le public.

6. Conclusion

Hormis sur les aspects liés à l'eau, l'étude d'impact du dossier s'avère globalement peu approfondie, à la fois en terme d'état initial de l'environnement et d'analyse des effets du projet. En conséquence, l'autorité environnementale ne peut pas se prononcer sur la bonne prise en compte de l'environnement par celui-ci, notamment au regard des enjeux de biodiversité, de qualité de l'air et de paysages.



Michel CAMUX

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	?	Il est indiqué qu'aucune espèce protégée de flore n'a été observée, mais les périodes d'observation ne sont pas précisées. Aucune information n'est donnée sur la faune.
Milieux naturels dont les milieux d'intérêts communautaires (N2000), les zones humides	E	+	Projet hors périmètre Natura 2000. Sites Loire les plus proches à 1,25 km. Toutefois, l'évaluation des incidences au titre de Natura 2000 exigée pour ce type de projet n'est pas produite et l'absence d'impact sur ces sites n'est pas explicitement établie.
Connectivité biologique (trame verte et bleue)	Abs		Cet aspect n'est pas évoqué dans le dossier en particulier en terme d'enjeu de préservation d'espaces agricoles entre Baule et Meung-sur-Loire.
Eaux superficielles et souterraines : quantité et qualité Prélèvements en Z.R.E.	E	++	Traitement et évacuation des eaux usées assurés vers la station d'épuration de Meung-sur-Loire, de capacité suffisante. Enjeu de régulation et de gestion des eaux pluviales en raison de l'imperméabilisation des sols induite par le projet, y compris en cas de pollution accidentelle.
Captages d'eau potable (dont captages prioritaires)	L	0	Projet hors périmètre de protection de captage
Énergies : consommation énergétique, utilisation des énergies renouvelable Lutte contre le changement climatique : émissions de CO ₂	E	+	Installation de panneaux photovoltaïques prévue sur le passage couvert. Mesures de gestion automatisée pour gérer de manière optimisée les consommations de chauffage et de climatisation des bâtiments.
Sols (pollutions)	L	+	Le projet d'extension porte sur des terres actuellement cultivées. Il n'est pas apporté de modification à la station service. Risque accidentel de pollution par les eaux pluviales
Air (pollutions)	E	?	Les différentes sources de pollution dont la circulation automobile sont identifiées mais aucune estimation initiale des niveaux de polluants et de leur concentration n'est fournie. Augmentation de cette source induite par le projet compte tenu d'une augmentation de trafic estimée à 10%.
Risques naturels (inondations, mouvements de terrains, ...)	L	+	Zones d'aléas moyen et fort pour le risque argile. Site hors zone inondable. Le zonage sismique évoqué est erroné et devrait être mis à jour.
Risque industriel ou technologique	L	+	Certaines activités du futur centre commercial sont soumises à déclaration ou à enregistrement (station service) au titre des installations classées pour la protection de l'environnement.

	Enjeu* pour le territoire	Enjeu ** vis à vis du projet	Commentaire et/ou bilan
Déchets (gestions à proximité, centres de traitements)	L	+	Gestion sélective des déchets déjà existante. Gestion des déchets de chantier prise en compte par les mesures habituelles.
Consommation des espaces naturels et agricoles, lien avec corridors biologiques	L	+	Extension de la zone d'activité actuelle, en continuité, sur 31 585 m ² de terres actuellement cultivées. Zone à vocation d'activités dans le PLU
Patrimoine architectural, historique	L	+	Site hors périmètre monuments historiques. L'ajout d'une cartographie aurait été utile ainsi que des éléments d'analyse sur les éventuelles co-visibilités avec les bâtiments classés les plus proches.
Paysages	E	++	Analyse succincte ne permettant pas de qualifier l'enjeu, les impacts et la pertinence des mesures. Pas d'analyse spécifique menée au regard du classement Val de Loire Unesco.
Odeurs	Abs		
Émissions lumineuses	Abs		
Trafic routier	L	+	Augmentation de 10% du trafic générée par le projet mais pas de contraintes particulières sur la zone. Plan de circulation prévu avant le début de la phase travaux.
Déplacements (accessibilité, transports en commun, modes doux)	L	+	Peu de changement prévu par rapport à la situation actuelle : 90% en voiture. Le dossier suggère de prolonger la piste cyclable actuelle. La zone sera desservie par les transports en commun.
Sécurité et salubrité publique	L	+	Chantier sécurisé en phase travaux et interdit au public.
Santé	L	?	Risque essentiellement lié aux polluants émis par la circulation automobile. Impact du projet qualifié de faible au regard du contexte existant, mais en l'absence d'estimation initiale le risque ne peut être apprécié.
Bruit	E	+	Sources de bruit essentiellement liées au trafic existant et à la voie de chemin de fer, notamment pour les habitations les plus proches. Augmentation des nuisances liées à l'augmentation du trafic. Mesures de prévention pour les installations bruyantes de l'hypermarché avec mesures de vérification de l'émergence de bruit prévues après la mise en service du projet.
Autres à préciser (archéologie, servitudes radioélectriques, lignes, aires géographiques protégées, ...)	L	+	Servitudes liées à la voie SNCF, aux canalisations de transport de gaz et aux lignes Telecom correctement prises en compte.

*** Etendue du territoire impacté**

E : ensemble du territoire,
L : localement,
NC : non concerné
Abs : absence d'information

****Hiérarchisation des enjeux**

+++ : très fort,
++ : fort,
+ : présent mais faible,
0 : pas concerné