Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
PRÉFET DE LA RÉGION CENTRE

LE PREFET,

Orléans, le 24 SEP. 2012

AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE
Espace commercial de la Petite Madelaine à Chambray-lès-Tours (37)
Dossier de permis de construire

I - Contexte et présentation du projet :

La commune de Chambray-lès-Tours accueille sur son territoire un important pôle commercial : le pôle de la Vrillonnerie. Ce dernier représente la première zone commerciale de Touraine en terme de surface de vente. En accord avec le projet de Schéma de cohérence territoriale (SCoT) en cours d'élaboration, la commune prévoit d'agrandir ce pôle, principalement vers le sud. Le projet d'espace commercial de la Petite Madelaine constitue l'une de ces extensions. Il vise à urbaniser la partie Est de l'avenue du Grand Sud (RD 910) située à proximité immédiate du périphérique et de la future ligne ferroviaire à grande vitesse.

L'emprise de 18 hectares sera principalement destinée à accueillir des locaux commerciaux, consacrés aux activités de loisirs (chasse, pêche, équitation…). Bordé à l'est par le lac artificiel des Peupleraies et le complexe sportif du Breuil, et à l'ouest par la RD910 et la zone commerciale de la Vrillonnerie, le projet aspire à créer une zone de transition entre ces deux espaces et à revaloriser l'entrée sud de la commune.

L'emprise comprendra ainsi :

- 40 000 m² de surface commerciale sur le centre et l'ouest de l'emprise. Ces derniers accueilleront, entre autres, la jardinerie Truffaut, le magasin Terre & Eau (consacré à la chasse, la pêche et l'équitation), ainsi qu'un petit pôle de restauration ;
- un parking central paysager et mutualisé de 840 emplacements ;
- 35 000 m² de surface végétalisée ;
- un parc vallonné de 5,4 hectares à l'est de l'emprise, créant une transition avec le lac des Peupleraies.

L'avis de l'autorité environnementale porte à ce stade sur la qualité de l'étude d'impact et la prise en compte de l'environnement par le dossier de demande de permis de construire de l'espace commercial de la Petite Madelaine, déposée en Mairie de Chambray-lès-Tours le 29 mai 2012. Ce dernier, réputé complet et définitif, a été réceptionné par l'Autorité environnementale le 25 juillet 2012. Le présent avis est rendu sur la base d'une étude d'impact, d'une notice explicative, d'un plan de situation, d'un plan général des travaux et d'une annexe paysagère. Il 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 leur importance vis-à-vis de celui-ci. Il en permet une hiérarchisation.

Le seul enjeu environnemental notable du dossier concerne le paysage, non tant à cause de la sensibilité intrinsèque du secteur que par sa position stratégique en entrée de ville et en transition entre la zone commerciale de la Vrillonnerie (à l'ouest) et les espaces de loisirs du Breuil (à l'est).

III - Qualité de l'étude d'impact :

III-1 : Préambule : Traitement des enjeux relatifs à la faune et à la flore

L'Autorité environnementale constate que tous les chapitres de l'étude d'impact consacrés à la faune et à la flore apparaissent totalement vierges, ne comportant qu'une simple mention « A compléter ». Cette absence de renseignement ne concerne que la biodiversité présente sur l'emprise ou à proximité. Le recensement des sites protégés (dont les sites du réseau Natura 2000) ou des zonages d'inventaire est quant à lui convenablement effectué.

L'Autorité environnementale prend acte de cette omission, sans savoir si cette dernière résulte d'une réelle absence d'information ou d'une simple confusion ayant entraîné l'envoi d'une version non finalisée au lieu de la version définitive. En tout état de cause, l'absence de ces éléments ne permet pas à l'Autorité environnementale de se prononcer sur la qualité de l'étude d'impact concernant ces enjeux.

Si l'omission provient d'une erreur de version, l'Autorité environnementale invite à ce que les données soient portées à la fois à la connaissance du public et de l'Autorité décisionnaire. Si les investigations nécessaires n'ont pas encore été réalisées, l'Autorité environnementale conseille qu'elles le soient rapidement.

III-2 : Description du projet

La description du projet est détaillée au sein de la notice explicative et des pages 170 à 192 de l'étude d'impact. Les éléments fournis permettent d'appréhender les grandes orientations d'aménagement de manière satisfaisante. Le dossier est illustré d'un plan masse et de plans d'aménagements permettant de localiser les différents éléments structurants. L'annexe paysagère, très détaillée, illustre le rendu visuel souhaité des aménagements paysagers : habillage des bâtiments, choix des espèces végétales... L'Autorité environnementale renvoie également aux simulations photographiques des pages 223 et 224 réalisées dans le cadre de l'évaluation des impacts du projet sur le paysage.

Le dossier présente une série d'arguments justifiant la réalisation du projet. Ceux-ci concernent à la fois sa compatibilité avec les documents d'urbanisme et de planification (notamment suite à une modification du plan d'occupation des sols réalisée en 2012), les bonnes capacités de desserte de l'aménagement, l'importance du volet paysager et l'absence d'impact sur la qualité des ressources en eau.

Le dossier ne précise pas si des alternatives en terme de localisation ou de conception ont été envisagées. L'étude d'impact contient toutefois quelques éléments justifiant du choix de localisation, même si ceux-ci apparaissent quelque peu dispersés au sein des différents chapitres. Ils concernent principalement le souhait de retravailler l'entrée sud de la commune.

Quelques éléments de calendrier, notamment concernant la durée et la période de réalisation des travaux, auraient pu utilement compléter la description du projet.

III-3 : Description de l'état initial

A l'exception des aspects faune et flore, l'étude d'impact dresse un état initial de l'environnement sur la totalité des thématiques.

Paysage

L'état initial du paysage apparaît proportionné aux enjeux de l'emprise. Les différentes ambiances paysagères (zone commerciale, friche, plateau agricole, zone de loisir) ont été convenablement repérées. Les grands enjeux du secteur (transition entre zone commerciale et espace de loisir, effet de vitrine et d'entrée de ville, protection visuelle du hameau riverain du Breuil…) sont également bien recensés.

L'état initial est illustré de nombreuses photographies, cartes et schémas qui participent à la bonne compréhension du propos. Localiser sur une carte les photographies présentées sur la page 73 aurait permis de situer plus facilement les prises de vue.

III-4 : 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

Paysage

L'étude d'impact repère convenablement la nature des impacts découlant du projet. Ces derniers sont à relier à l'artificialisation d'un secteur jusqu'alors quasi-exclusivement naturel. L'analyse des impacts est illustrée par trois simulations photographiques mettant en lumière le rendu de la zone depuis la RD 910 et depuis le parking interne. Plusieurs autres croquis, tant au sein de l'étude d'impact que de l'annexe paysagère, complètent ces éléments.

L'analyse et l'illustration des impacts paysagers sont réalisées sous un angle prioritairement local, et exclusivement depuis la RD 910. Ce prisme est adapté à l'enjeu de requalification de l'entrée de ville. L'Autorité environnementale pense toutefois qu'il aurait été souhaitable d'élargir la perspective, et d'analyser l'articulation de l'aménagement paysager du projet en regard de celui de la zone commerciale existante de l'autre côté de la RD 910. L'étude d'impact indique qu'une réflexion globale sur la requalification de cette zone est menée dans le cadre de l'élaboration du PLU. Quelques éléments de contexte sur les éventuelles actions prévues au niveau de l'entrée de ville auraient permis de vérifier l'existence d'une synergie.

Compte tenu de l'extrême proximité du hameau du Breuil, un montage particulier attestant de l'absence d'impact visuel notable pour les riverains aurait mérité d'être présenté.

Autres enjeux

L'étude d'impact insiste sur l'éloignement de plus de 8 kilomètres des sites Natura 2000 les plus proches. Elle ne conclut cependant pas explicitement sur l'existence ou l'absence d'impact notable du projet sur l'état de conservation du réseau. Une telle conclusion aurait mérité d'être formellement mentionnée. Comme déjà indiqué, les éléments d'appréciation concernant les impacts sur la faune et la flore locales sont absents.

Le dossier évalue de manière réaliste les conséquences de l'aménagement sur le niveau de bruit, en particulier vis-à-vis des riverains du hameau du Breuil, distant de seulement 20 mètres de la future voie réservée aux livraisons. Les mesures proposées afin de limiter le niveau de bruit (limitation de la vitesse, attention particulière aux équipements annexes fonctionnant la nuit, création d'un vallonnement arboré protégeant le hameau) apparaissent pertinentes. Compte tenu de l'orientation de certains espaces de livraisons vers le hameau, l'Autorité environnementale recommande une mise en œuvre particulièrement soignée de ces mesures. De plus, toute mesure additionnelle permettant de limiter les risques de nuisances sonores, spécialement de nuit et pendant les livraisons, pourra s'avérer bienvenue. L'Autorité environnementale suggère également qu'un bilan après mise en œuvre puisse être effectué pour s'assurer du niveau réel des nuisances.

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

Utilisation de l'espace

Le projet conduit à modifier la vocation des 18 hectares de terrains de l'emprise, qui représentent 4% de la surface agricole utile de la commune. Sur ces 18 hectares, 12 hectares font actuellement l'objet d'une culture céréalière et 2,3 hectares sont exploités en prairie. Le dossier précise que les terres concernées ont été classées comme « sols à potentialités limitées » par la Chambre d'agriculture d'Indre-et-Loire. Il rappelle également que ce secteur a été considéré dans le projet de Plan local d'urbanisme comme un secteur agricole enclavé, pâtissant de difficultés d'accès croissantes pour les matériels agricoles.

Ces éléments attestent d'une volonté de prendre en compte les enjeux liés à l'usage actuel des terrains. L'Autorité environnementale aurait toutefois jugé pertinent que le dossier achève la réflexion engagée, et s'assure que ce retrait de terres ne conduit pas à déstabiliser l'équilibre des exploitations. Cet élément semble spécifiquement important dans la mesure où l'étude d'impact signale que la prairie est utilisée par l'un des trois derniers exploitants résidant sur la commune qui a, de plus, réussi à assurer sa succession.

Organisation et aménagement du site

Le projet témoigne d'une bonne optimisation de l'aménagement, entre autres sur la partie de l'emprise dévolue aux activités commerciales. Les enjeux liés à la conception ont été bien repérés et les réponses apportées apparaissent adéquates (parking mutualisé modérant l'usage de la voiture, cellules commerciales nord utilisées en écran phonique pour protéger le hameau du Breuil, esplanade s'ouvrant sur un parc…). Les choix d'accompagnement traduisent également un bon degré de réflexion préalable : variation de hauteurs des bâtiments afin de limiter l'impression d'uniformité, traitement de toute façade visible comme une façade principale, délimitation des places de parking par engazonnement et non par marquage au sol... Ces éléments apparaissent adaptés au contexte du projet et constituent un traitement paysager de qualité, attestant d'une bonne intégration.

L'Autorité environnementale remarque que l'axe de transition entre l'esplanade et le parc vallonné se trouve interrompu par le passage de la voirie périmétrale de livraison. Elle recommande de veiller à ses modalités d'insertion afin de ne pas attenter à la continuité de la liaison entre l'espace commercial et l'espace de loisir René Messon : cette fonction de transition correspond en effet à l'un des enjeux relevés par le maître d'ouvrage.

Economies des ressources en eau et en énergie

Le projet met en œuvre la démarche d'évaluation de la performance environnementale « Building Research Establishment Environmental Assesment Method » développée par un institut britannique. Dans ce cadre, l'étude d'impact signale une série de mesures visant à modérer les besoins et les consommations en eau et en énergie : double enveloppe et compacité des bâtiments, utilisation de pompes à chaleur, récupération des eaux de toitures, équipements hydroéconomes… Sous réserve de leur mise en place effective, l'ensemble de ces dispositifs apparaît pertinent et efficace.

V - Résumé non technique :

Le résumé non-technique synthétise de manière complète et fidèle l'ensemble des éléments d'information importants de l'étude d'impact. Il comporte les illustrations essentielles à la bonne représentation du projet, ce qui en permet une compréhension aisée.

VI - Conclusion :

L'étude d'impact apparaît globalement de bonne qualité, à l'exception des chapitres consacrés à l'analyse de la faune et de la flore, restés vierges. L'Autorité environnementale ne peut par conséquent pas se prononcer sur ce thème spécifique. Le traitement des autres thématiques est très correct, les enjeux et impacts étant en grande majorité bien repérés et traités.

Le projet intègre une série de mesure attestant d'une bonne prise en compte de l'environnement, tant du point de vue de la conception que de l'aménagement de la zone. En particulier, la réflexion paysagère se révèle plus approfondie que celles habituellement conduites pour ce type d'aménagement.

Michel CAMUX

Annexe : Identification des enjeux environnementaux

Les enjeux environnementaux du territoire susceptibles d'être impactés par le projet et l'importance de ceux-ci 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)	ABS	/	Les chapitres de l'étude d'impact consacrés à cette problématique ne sont pas renseignés et comportent la mention « *A compléter* ». L'Autorité environnementale ne peut donc se prononcer.
Milieux naturels dont les milieux d'intérêts communautaires (Natura 2000), les zones humides	E	+	L'emprise ne comporte pas de périmètre de protection ou d'inventaire. L'étude signale que les sites naturels d'intérêt les plus proches se situent à plusieurs kilomètres du projet.
Connectivité biologique (trame verte et bleue)	E	+	Cerné sur trois de ses côtés par des milieux anthropisés, le site ne présente pas de fonctions de connectivité affirmées.
Eaux superficielles et souterraines : quantité et qualité Prélèvements en Zone de répartition des eaux (ZRE)	E	+	Le projet ne comprend pas de cours d'eau de surface dans son emprise. Il se situe néanmoins à proximité du ruisseau du Saint-Laurent, qui constituera l'exutoire des eaux pluviales de la zone. Le projet se situe par ailleurs à l'aplomb de la nappe des « sables et grès du Cénomanien ». Le dossier évalue le plafond de la nappe à 10 mètres sous le sol.
Captage d'eau potable (dont captages prioritaires)	E	+	L'emprise n'intercepte pas de captage d'eau potable protégé. Globalement, la commune s'approvisionne de manière importante dans la nappe des « sables et grès du Cénomanien », pour laquelle les prélèvements devront être diminués.
Energies (utilisation des énergies renouvelables) et changement climatique (émission de CO2)	E	+	Le dossier ne comporte pas d'étude ou chapitre spécifiquement consacré à la thématique de l'énergie. Cette dernière est abordée dans le cadre de la mise en œuvre d'une approche environnementale développée par un institut britannique. Plusieurs orientations pertinentes sont proposées, bien que leurs modalités de mise en place ne soient pas toujours très détaillées, ni leur certitude de mise en œuvre très affirmée.
Sols (pollutions)	E	+	L'emprise comporte en bordure ouest, le long de la RD 910, une ancienne station service aujourd'hui démantelée. Des sondages ont révélé des traces faibles et circonscrites de pollutions. Le dossier prévoit que les sols concernés seront évacués et traités dans des filières agréées, mais n'évalue pas les volumes concernés.
Air (pollutions)	E	+	La commune dans son ensemble n'apparaît pas comme particulièrement polluée. Le projet se situe néanmoins à proximité d'infrastructures de transport importantes à l'échelle de l'agglomération, ce qui laisse présager d'une situation ponctuelle plus nuancée. L'étude d'impact intègre un ensemble de mesures de conception et de gestion raisonnablement envisageable pour modérer ses impacts.

*** Etendue du territoire impacté**
E : ensemble du territoire,
L : localement,
NC : non concerné,
ABS : absence d'informations

**** Hiérarchisation des enjeux**
+++ : très fort,
++ : fort,
+ : présent mais faible,
0 : pas concerné

	Enjeu* pour le territoire	Enjeu ** vis à vis du projet	Commentaire et/ou bilan
Risques naturels (inondations, mouvements de terrains ...)	E	+	L'emprise se situe en dehors des secteurs inondables. Elle est concernée par un aléa de « retrait –gonflement » des argiles moyen à fort.
Risques technologiques	E	0	Aucune installation porteuse de risque technologique notable n'est présente sur l'emprise ou à proximité.
Déchets (gestions à proximité, centres de traitements)	E	+	A l'exception des sols pollués excavés (évoqués précédemment), les travaux génèreront la production de déchets de construction conventionnels. L'étude prévoit la mise en place d'une charte « chantier propre », sans toutefois en préciser le contenu.
Consommation des espaces naturels et agricoles, lien avec corridors biologiques	E	+	Le projet consommera 18 hectares d'espaces aujourd'hui encore cultivés, mais dont les potentialités sont considérées comme limitées. L'étude mentionne que leur situation « enclavée » ne favorise pas leur exploitation.
Patrimoine architectural, historique	E	0	Le secteur de l'emprise ne comporte pas de monument ou d'enjeu particulier.
Paysages	E	++	Le site ne comporte pas de sensibilité spécifique en tant que tel. Le principal enjeu dérive de sa localisation en « porte d'entrée » sud de la commune et en transition entre zones commerciales et espaces naturels de loisirs.
Odeurs	E	0	Le projet n'est pas susceptible de générer ou de subir d'impact significatif sur cet enjeu.
Emissions lumineuses	ABS	/	Les abords du site étant largement urbanisés (routes, zones commerciales, stades....), la vulnérabilité apparaît amoindrie.
Trafic routier	L	+	Le dossier estime de manière réaliste l'augmentation de circulation générée par les nouvelles activités. Il prévoit un réaménagement du carrefour de Bournais et la création d'entrées / sorties de délestage pour améliorer les conditions de circulation. Il justifie de l'absence d'impact indirect de la hausse de trafic sur les voiries structurantes situées plus en amont.
Déplacements (accessibilité, transports en commun, modes doux)	E	+	La zone commerciale de la Vrillonnerie est desservie par une ligne de bus, dont les arrêts sont toutefois situés plus au nord, ce qui la rend peu efficace. Le dossier signale que l'extension de la ligne est éventuellement à envisager, sans se prononcer pour l'instant. Des aménagements piétons et cyclistes sont intégrés au projet.
Sécurité et salubrité publique	E	0	Le projet n'est pas susceptible de générer ou de subir d'impact significatif sur cet enjeu.
Santé	E	+	Le dossier démontre l'absence d'impact notable sur la santé humaine.
Bruit	E	+	L'emprise se situe partiellement en zone de bruit, du fait de la proximité d'infrastructures de transport. Le dossier aurait pu en préciser les conséquences. La proximité du hameau du Breuil a été convenablement repérée.
Autres à préciser (archéologie, servitudes radioélectriques, lignes, aires géographiques protégées...)	E	+	L'assiette du projet est concernée par des servitudes liées au passage d'une ligne haute tension et des servitudes de protection des centres radio-électriques. Le dossier atteste de la compatibilité avec ces servitudes.

*** Etendue du territoire impacté**
E : ensemble du territoire,
L : localement,
NC : non concerné,
ABS : absence d'informations

**** Hiérarchisation des enjeux**
+++ : très fort,
++ : fort,
+ : présent mais faible,
0 : pas concerné