

LE PREFET,

Orléans, le 5 JUIN 2013

AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE
Projet d'ensemble commercial au lieu-dit les Quinze Pierres,
sur la commune de Saint-Pryvé-Saint-Mesmin (45)
Dossier de demande de permis de construire

I - Contexte et présentation du projet :

La SCI des Quinze Pierres envisage la création, en limite Ouest du bourg de Saint-Pryvé-Saint-Mesmin, d'un ensemble commercial regroupant autour d'un hypermarché un ensemble de commerces et services, pour une surface de plancher totale de 13 512 mètres carrés.

Le présent avis est rendu sur la base du dossier de demande de permis de construire, réputé complet et définitif, et notamment de l'étude d'impact d'avril 2013. Il porte à ce stade sur la qualité de l'étude d'impact et la prise en compte de l'environnement par le projet, et ne préjuge en rien de l'opportunité de celui-ci.

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. Seuls les enjeux forts à très forts font l'objet d'un développement détaillé dans la suite de l'avis.

De par la nature du projet, les enjeux environnementaux les plus forts s'articulent autour des thématiques :

- paysages ;
- risque inondation.

III - Qualité de l'étude d'impact :

III.1 : Description du projet

Les pages 53 à 59 de l'étude d'impact décrivent clairement les différents aspects du projet (organisation générale de l'ensemble commercial, aspect des bâtiments, accessibilité tous modes), et sont à même de permettre au lecteur d'en appréhender les principales caractéristiques.

En ce qui concerne les aménagements paysagers prévus, quelques précisions complémentaires auraient pu être utilement apportées : âge et dimensions des érables destinés à être plantés sur le parking, essences et densités de la haie et des bosquets de la frange Ouest, nombre d'arbres de l'îlot arbustif sur

la façade Nord¹, et entretien. Dans la même logique, afin de permettre ensuite une analyse plus précise de l'impact paysager du projet, il aurait été judicieux que la question des enseignes publicitaires implantées sur le site soit évoquée.

III.2 : Description de l'état initial

Rédigé avec clarté et concision, accompagné d'illustrations de bonne qualité, l'état initial de l'environnement est facilement accessible au lecteur non spécialiste. Il traite la plupart des thématiques environnementales avec un niveau de détail proportionné aux enjeux.

L'absence d'inventaire de la faune et de la flore présentes sur le site d'implantation du projet est cependant notée. Celui-ci aurait permis de caractériser plus précisément la sensibilité du milieu initial et, par la suite, de mieux apprécier les impacts du projet sur le plan écologique.

Paysages

L'étude d'impact note de manière adaptée que la zone de projet est localisée dans le périmètre de protection du site Val de Loire inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO, et en périphérie immédiate du site lui-même, dont elle est séparée, à l'Ouest, par l'autoroute A71 et, au Nord, par une zone de vergers. Le dossier rappelle que l'autoroute A71 est un axe privilégié de découverte du site UNESCO, et identifie judicieusement, en s'appuyant sur un ensemble de photographies, les tronçons de cet axe routier depuis lesquels le projet pourra être perçu. Ceux-ci s'avèrent conséquents, notamment en direction du Sud, le projet étant alors visible pour un automobiliste dès la traversée de la Loire, sur une distance d'environ 1150 mètres.

L'étude d'impact analyse également, de manière plus succincte, la visibilité du site d'implantation du projet depuis les habitations riveraines et depuis les axes routiers qui longent la zone de projet à l'Est (giratoire et avenue du Traité de Rome)². Elle met l'accent sur le fait que le projet est localisé en entrée du bourg de Saint-Pryvé-Saint-Mesmin, mais sans qualifier précisément le rôle du site dans la transition paysagère entre l'Ouest péri-urbain et l'Est urbain tels qu'ils sont perçus depuis la route de Saint-Mesmin qui borde la zone de projet au Sud.

Risque inondation

L'étude d'impact mentionne la situation du projet en zone constructible d'aléa fort dans le plan de prévention du risque inondation (PPRi) de l'agglomération d'Orléans, arrêté le 2 février 2001 et actuellement en cours de révision. Le projet a judicieusement été localisé sur les cartes réalisées dans le cadre de la révision PPRi et portées à connaissance par les services de l'Etat en août 2012 (cartes de hauteurs d'eau, de vitesse de l'eau et de localisation des zones de dissipation de l'énergie).

Au contraire de ce qui est indiqué en page 17 de l'étude d'impact, le projet n'est toutefois pas inclus dans les zones urbanisées sur la carte des enjeux urbains issue de ce même porté à connaissance, mais en zone d'expansion de crue. Seules les serres désaffectées présentes sur le site, et qui ont vocation à disparaître dans le cadre du projet, sont classées en « *secteur urbain commercial, industriel, agricole, tissu urbain mixte* ». Cette carte aurait utilement pu être reproduite dans l'étude d'impact.

1

L'aménagement paysager de la façade Nord n'est d'ailleurs pas mentionné dans la description du projet, mais cité à la page 81 de l'étude d'impact, qui fait référence à un aménagement paysager « [permettant] d'accompagner la vue sur la façade Nord de l'hypermarché [...] constitué d'un îlot arbustif à boisé composé de prunus, de noisetiers, de différentes variétés de sureaux », et à des « plantations d'arbres isolés (frênes) ou en alignement (pommiers et poiriers ornementaux) ».

² L'étude des vues depuis l'Est est essentiellement basée sur une étude photographique présentée en page 44. Ce document est tronqué – il en manque la moitié gauche – ce qui rend les photographies peu exploitables.

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

Les impacts potentiels du projet sur l'environnement³ sont, pour l'essentiel, correctement identifiés par l'étude d'impact, et les mesures prises par le pétitionnaire pour les réduire ou les compenser sont présentées avec un niveau de détail globalement adapté, qui permet au lecteur d'en mesurer la portée.

L'analyse des incidences résiduelles de la création de l'ensemble commercial, suite à la mise en œuvre des mesures, aurait toutefois gagné à être approfondie, notamment, ainsi que détaillé ci-après, sur les thématiques paysages et risque inondation. L'autorité environnementale note en outre l'absence de conclusion relative aux incidences du projet sur le réseau Natura 2000.

Paysages

L'impact paysager est analysé au regard de la perception du site depuis les axes routiers limitrophes. Cette étude s'appuie sur trois photomontages : deux depuis l'autoroute A71 (en direction du Nord, et en direction du Sud), et un depuis la route de Saint-Mesmin en direction de l'Ouest⁴. De par leur nombre réduit, ces photomontages ne permettent toutefois pas de saisir pleinement la manière dont le projet viendra s'intégrer dans son environnement. Il aurait paru approprié, au vu de la sensibilité du contexte paysager, de présenter, lorsqu'elles existent, des vues immédiates, des vues rapprochées et des vues lointaines depuis la route de Saint-Mesmin, depuis l'avenue du Traité de Rome et depuis l'autoroute, dans chaque direction.

L'absence d'information relative aux enseignes publicitaires, qui ne sont par ailleurs pas représentées sur les photomontages, contribue à ne pas faciliter la compréhension de l'insertion du projet dans le paysage et ne permet pas une analyse de leurs impacts diurnes et nocturnes.

Risque inondation

L'étude d'impact énumère correctement, bien que sans chercher à les caractériser, les effets potentiels du projet en matière d'exposition au risque inondation. Elle note en particulier que celui-ci peut constituer, en cas de crue, un obstacle à l'écoulement des eaux, et qu'il accroît la quantité de biens exposés au risque.

Les mesures mises en place par le pétitionnaire pour réduire ces impacts sont évoquées aux pages 65 et 66. Elles sont, pour partie, imposées par le PPRi en vigueur (clôtures ajourées d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre, espacement important entre les bâtiments pour permettre le passage de l'eau, emprise au sol des bâtiments inférieure à 20%) ou par le plan local d'urbanisme de Saint-Pryvé-Saint-Mesmin (surface imperméabilisée inférieure à 30%, végétalisation des espaces non bâtis).

Ces mesures relevant d'obligations réglementaires sont complétées par un ensemble de dispositions constructives ou organisationnelles⁵, qui sont très rapidement évoquées dans l'étude d'impact, mais décrites de manière plus détaillée dans la notice de présentation du permis de construire (page 5 à 7). La présentation du « *principe retenu [...] de laisser pénétrer l'eau dans les bâtiments* » manque de précision et ne permet pas d'en saisir la portée, même s'il semble pertinent dans une logique de réduction de l'obstacle à l'écoulement des eaux. Il aurait été intéressant d'expliquer comment il a vocation à être mis en œuvre.

³ Les impacts apparaissent dans la partie 4 de l'étude d'impact, intitulée, de façon réductrice, « mesures réductrices et compensatoires ». Ce titre, qui ignore l'étape nécessaire d'identification des impacts, ne facilite pas une bonne appréhension de la démarche de l'évaluation environnementale par le lecteur.

⁴ La façade sur auvent apparaît d'ailleurs orange sur ce photomontage, alors qu'elle est annoncée, en page 54, « *couleur bois brun* ». Il serait pertinent d'éclaircir ce point.

⁵ Ces dispositions visent notamment à réduire la vulnérabilité des biens en plaçant en hauteur les équipements sensibles.

L'articulation du projet avec les orientations du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Loire Bretagne relatives au non accroissement de la vulnérabilité n'est pas argumentée. L'impact du projet sur les écoulements aurait, notamment, mérité une appréciation qualitative au moins vis à vis des zones proches.

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

Si le projet est réalisé conformément à l'étude d'impact, il traduira un effort notable d'intégration paysagère du projet, qui passe notamment par une végétalisation du site conçue dans une logique de transition avec les espaces agricoles et naturels voisins, et l'utilisation de couleurs adaptées pour les bâtiments et les clôtures. La question des visibilité diurnes et nocturnes depuis l'autoroute, porte d'entrée du site UNESCO, aurait pu être traitée d'autant que l'effet vitrine ne semble pas jouer en l'absence d'échangeur.

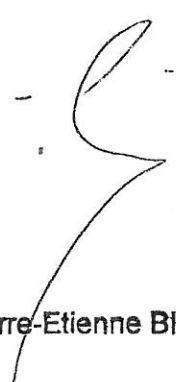
D'une manière générale, l'ensemble des enjeux environnementaux, incluant le risque inondation et les paysages, ont été pris en compte par une adaptation des principes constructifs. Si l'intérêt de ces principes constructifs est mis en valeur par le dossier, leur capacité d'atténuation des impacts environnementaux du projet aurait mérité d'être argumentée. Une justification des choix réalisés permettrait également d'éclairer le public.

V - Résumé non technique :

Le résumé non technique est relativement peu mis en valeur par sa position en fin d'étude d'impact (pages 99 à 106). D'une rédaction claire, il permet une bonne appréhension des enjeux liés au projet.

VI - Conclusion :

L'étude d'impact est d'une qualité assez satisfaisante. Elle porte néanmoins en creux des faiblesses en termes de connaissance du contexte local (milieux naturels) et d'aboutissement de l'analyse des incidences (paysages et inondations).



Pierre-Etienne BISCH

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
Milieus naturels dont les milieux d'intérêts communautaires (Natura 2000), les zones humides	L	+	L'étude d'impact décrit correctement les zonages réglementaires et d'inventaire les plus proches du site d'implantation du projet, qui portent sur la Loire et le Loiret, et sont situés à plus de 800 mètres du projet, mais ne conclut pas sur l'impact du projet sur les milieux et espèces qu'ils concernent.
Connectivité biologique (trame verte et bleue)	L	+	Comme le précise l'étude d'impact, le projet n'est pas situé dans un corridor écologique recensé à l'échelle de l'agglomération orléanaise.
Faune, flore (en particulier les espèces remarquables dont les espèces protégées)	ABS		L'étude d'impact note que le site est susceptible de présenter un « intérêt ponctuel [...] pour l'avifaune [...] et éventuellement la petite faune de plaine » (p27). Aucun inventaire faunistique n'a cependant été réalisé pour confirmer ou infirmer cette hypothèse. Cette incertitude quant à l'importance de l'enjeu faune sur le site ne permet pas d'évaluer précisément l'impact du projet sur ce point.
Captage d'eau potable	NC		
Eaux superficielles et souterraines : quantité et qualité Prélèvements en Zone de répartition des eaux (ZRE)	E	+	L'étude d'impact décrit précisément le système d'acheminement et de traitement des eaux pluviales : gestion à la parcelle par un réseau de noues et de bassins de rétention végétalisés. Elle démontre que ce procédé permet, en fonctionnement courant, de préserver la qualité des eaux souterraines. Le dossier aurait utilement pu examiner sa capacité à éviter la pollution des eaux souterraines dans le cas d'un déversement accidentel de polluant sur le parking (phénomène exceptionnel).
Sols (pollutions)	L	+	Le dossier mentionne à juste titre l'absence de site pollué recensé dans la zone d'implantation de l'ensemble commercial. La question des impacts potentiels du projet en matière de pollution des sols n'est pas évoquée.
Risques naturels (inondations, mouvements de terrains ...)	L	+++	<i>Voir corps de l'avis.</i>
Risques technologiques	L	+	L'étude d'impact précise de manière adaptée que le seul risque technologique qui concerne le projet est le transport de matières dangereuses sur l'A71, qui longe la parcelle d'implantation de l'ensemble commercial. Compte-tenu notamment de la distance entre les bâtiments et la chaussée de l'autoroute, la conclusion selon laquelle le projet n'est pas de nature à accroître ce risque ou l'exposition des biens et des personnes à ce risque paraît justifiée.
Energies (utilisation des énergies renouvelables) et changement climatique (émission de CO ₂)	ABS		<i>Cette question n'a pas fait l'objet d'un traitement détaillé dans l'étude d'impact, qui précise simplement que les bâtiments respecteront la réglementation thermique 2012 et que les choix techniques réalisés vont dans le sens d'une minimisation des consommations énergétiques et des émissions de CO₂.</i>
Déchets (gestions à proximité, centres de traitements)	L	+	Gestion appropriée en phase exploitation.

*** 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
Air (pollutions)	E	+	L'étude d'impact note judicieusement que le projet entraînera une dégradation locale modérée de la qualité de l'air, liée à l'augmentation des trafics routiers. Elle indique également que, à l'échelle de la zone de chalandise de l'ensemble commercial, la qualité de l'air sera améliorée par la réduction des distances parcourues (les commerces de l'ensemble commercial étant jugés plus proches que ceux qui étaient précédemment fréquentés par leurs clients). Pour être pleinement convaincant, ce raisonnement aurait dû prendre en compte l'éventualité que certains clients de l'ensemble commercial y fassent des achats qu'ils faisaient auparavant dans des commerces de proximité, ce qui pourrait entraîner une augmentation plus ou moins conséquente de la longueur d'une part des déplacements.
Consommation d'espaces naturels ou agricoles	ABS		<i>Cette question n'a pas fait l'objet d'un traitement spécifique dans l'étude d'impact.</i>
Emissions lumineuses	L	+	Les nuisances engendrées pour les riverains par l'éclairage nocturne de l'ensemble commercial sont, de manière adaptée, jugées limitées compte-tenu de l'implantation du site en limite de zones urbanisées qui bénéficient déjà d'un éclairage public.
Odeurs	ABS		<i>Cette question n'a pas fait l'objet d'un traitement spécifique dans l'étude d'impact.</i>
Déplacements (accessibilité, transports en commun, modes doux, trafic routier)	L	+	L'étude d'impact montre correctement la bonne desserte routière et en transports en commun du site. L'accessibilité pour les modes doux aurait également pu être étudiée, afin de permettre l'analyse de la continuité des cheminements d'accès avec ceux qui seront, de manière par ailleurs tout à fait adaptée, créés sur le site. Les trafics induits par le projet sont correctement estimés, et les limites du modèle utilisé sont bien mises en avant. Il aurait été pertinent de préciser si l'augmentation de 7% des trafics journaliers qui a été mise en avant est susceptible de perturber la circulation routière, et d'observer précisément l'incidence sur le trafic aux heures de pointe.
Sécurité et salubrité publique	ABS		<i>Cette question n'a pas fait l'objet d'un traitement spécifique dans l'étude d'impact.</i>
Santé	ABS		<i>Cette question n'a pas fait l'objet d'un traitement spécifique dans l'étude d'impact.</i>
Bruit	L	+	L'étude d'impact note que le projet est localisé dans un secteur fortement exposé au bruit routier. Dans ce contexte, les nuisances liées au chantier et à l'exploitation de l'ensemble commercial, par ailleurs réduite par des mesures appropriées, sont correctement jugées limitées.
Patrimoine architectural, historique	NC		
Paysages	L	+++	<i>Voir corps de l'avis.</i>

* **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