

LE PREFET,

ORLEANS, LE 16 SEP. 2013

## AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE

### Projet de création de Zone d'Aménagement Concerté de l'îlot Courtille à Chartres (28).

#### I - Contexte et présentation du projet :

Chartres, 40 000 habitants, souhaite créer une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de 6,4 hectares destinée à l'habitat (500 logements) et au développement d'espaces publics. L'aire, riveraine de l'Eure, est située dans les faubourgs sud-est à proximité du centre ville. Elle abrite actuellement de l'habitat individuel, des grands ensembles d'habitat collectifs et d'anciens équipements publics.

Les objectifs de l'aménagement visent à :

- développer et requalifier le quartier de la Courtille ;
- densifier le site pour offrir une gamme diversifiée de logements ;
- réaménager les espaces publics pour connecter, par les transports en commun et les déplacements doux, la ZAC au centre ville.

Après la création de la ZAC, la collectivité précisera son programme d'aménagement, également soumis à étude d'impact et avis de l'autorité environnementale. Aussi, le présent avis signale-t-il des aspects qui mériteront tout spécialement d'être précisés ou justifiés à cette occasion.

L'avis de l'autorité environnementale porte, à ce stade, sur la qualité de l'étude d'impact du dossier de création de la ZAC de l'îlot Courtille réceptionné le 19 juillet 2013, réputé complet et définitif, et la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet.

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 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.

Compte tenu de sa vocation et de sa localisation, les enjeux majeurs du projet s'articuleront autour :

- du cadre de vie – paysage et espaces végétalisés ;

- des déplacements – transports et trafic routier ;
- du risque d'inondation.

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

#### **III-1 Description du projet**

##### **Justification du choix du périmètre**

La localisation du projet est bien justifiée dans le dossier par la proximité du centre ancien, sur le pourtour sud des boulevards de Chartres (boulevard de la Courtille et rue du faubourg de la Grappe) qui le ceinturent.

Les raisons pour lesquelles le site a été retenu sont clairement indiquées et expliquées :

- prolongement de l'action de réhabilitation entreprise sur les boulevards ;
- aménagement urbain de la place Morard et de ses accès ;
- revalorisation du tissu urbain et rénovation de l'image du secteur ;
- création d'une continuité spatiale dans le maillage urbain centre/faubourgs.

L'opportunité de la création de la ZAC est bien justifiée par la nécessité de répondre aux besoins en logements de la ville de Chartres en développant une offre attractive qui permettrait de relancer le développement démographique, dans un contexte de ralentissement.

Les servitudes d'utilité publique ont été correctement prises en compte.

La compatibilité avec le Plan Local d'Urbanisme, le Plan Local de l'Habitat (PLH) de la communauté d'agglomération de Chartres métropole, le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de l'agglomération chartraine, le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux « Nappe de Beauce », le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Loire-Bretagne et le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Seine Normandie a été correctement démontrée.

##### **Détails du projet**

Cinq îlots identifiés sont susceptibles d'accueillir des logements. Cependant, le projet ne permet pas dans sa définition actuelle une description précise de l'ensemble. La capacité de la ZAC est évaluée à 500 logements dont 25 % seront affectés au logement locatif social. Le projet s'attache à modifier le plan de circulation du quartier en délestant le trafic important des boulevards vers des rocade plus éloignées et en assurant l'accessibilité de la ZAC. Le dossier s'oriente vers la mise en place de modes de déplacements doux, la desserte par les transports en commun et la fluidité des accès au centre ville. Outre le parti d'aménagement de la ZAC, le projet intègre utilement un réaménagement global du secteur qui dépasse les limites du site.

L'aménagement de l'îlot piscine, accompagné d'études de variantes, illustre les choix qui ont présidé à la restructuration du secteur. L'accessibilité des logements est permise par une contre-allée orientée nord-sud qui contingente les flux de circulation. Une voie secondaire parallèle rendue à la circulation piétonne sert de lien entre le boulevard et des continuités piétonnes végétalisées d'orientation est - ouest qui connecteront les espaces publics et les rives de l'Eure. Un schéma clair permet d'appréhender les différentes composantes du projet et la forme urbaine recherchée (p.133). La description des aménagements des autres îlots, comme leurs relations à l'Eure et ses rives, est très succinct, ce qui est concevable au stade d'un dossier de création de ZAC.

III-2 Description de l'état initial de l'environnement, des effets principaux que le projet est susceptible d'avoir sur l'environnement et des mesures envisagées pour éviter et réduire des effets négatifs importants et, si possible, y remédier

Cadre de vie – paysage et espaces végétalisés ;

L'état initial, adapté aux enjeux en présence, se base sur l'identité paysagère du site avec la cathédrale et l'Eure comme composantes essentielles. La vallée de l'Eure abrite une succession d'espaces verts, de lieux de loisirs et de détente ainsi que le cheminement du GR 655.

Le site est inclus dans les périmètres de protection de monuments inscrits et classés, notamment médiévaux, du centre ville. A ce titre, il est soumis aux servitudes de protection.

Le dossier contient une analyse paysagère bien proportionnée aux enjeux en présence et décrivant le cadre bâti, les infrastructures linéaires et les différents tissus urbains. Il montre très justement la disparité et l'hétérogénéité d'une urbanisation effectuée sans cadrage.

Les modifications topographiques envisagées constituent une incidence positive sur la démarche de restauration de la continuité urbaine.

L'étude évoque la sensibilité de l'aire d'étude au regard de sa situation à proximité du centre ancien, et de ses monuments emblématiques, et des vues existantes sur la cathédrale.

A ce sujet, l'étude aurait pu judicieusement rappeler l'inscription de la cathédrale de Chartres au patrimoine mondial de l'UNESCO et le projet de directive<sup>1</sup> de protection et de mise en valeur paysagères et de préservation des vues sur la cathédrale.

L'étude n'aborde d'ailleurs pas l'impact potentiel de la hauteur des bâtiments, qui seront construits, sur la qualité et la préservation des vues sur la cathédrale. L'autorité environnementale recommande que celui-ci soit pris en compte et que, le cas échéant, des mesures adaptées soient envisagées. Le projet de ZAC devra s'articuler avec les silhouettes des édifices historiques des bas quartiers et maintenir la qualité des paysages depuis l'est de l'Eure.

• Déplacements – transports, trafic routier et nuisances qui y sont liés ;

Le projet de ZAC est bordé par le boulevard de la Courtille et la rue du faubourg de la Grappe qui relie la rocade au centre-ville. Ces voies sont une source importante de trafic de véhicules et de pollution de l'air. Les enquêtes et les comptages réalisés sur les voies qui bordent le projet montrent des trafics importants, des carrefours en limite de capacité, des engorgements de véhicules et une insertion problématique des véhicules en provenance du secteur de la ZAC sur le boulevard de la Courtille. Le dossier révèle également des problèmes de stationnement.

A ce titre, le parti d'aménagement est approprié : il vise à déplacer une partie du trafic, à réduire l'usage de l'automobile particulière en favorisant des autres modes de déplacement afin de "pacifier la circulation du quartier" (p. 23).

Le dossier affirme avec raison que le projet aura un effet positif sur le trafic en permettant une meilleure insertion des déplacements dans les flux sous réserve que les bretelles, giratoires et impasses préconisés dans le schéma de voirie retenu pour la ZAC soient mis en place.

En termes de bruit, le dossier précise que certains secteurs sont exposés aux nuisances de bruit des transports terrestres, avec un classement du boulevard de la Courtille en catégorie 3 et 4 qui induit une servitude relative à la protection contre le bruit prévue dans le projet.

---

<sup>1</sup> Cette directive prévoit la protection de l'entité n°1 « noyau urbain » et notamment le faisceau n°11 « Allée de Larris, Le Coudray » qui inclut, pour partie la ZAC.

De plus, afin de limiter les nuisances sonores, le dossier propose de créer un espace boisé et d'adapter la hauteur des constructions aux conditions et sources de propagation du bruit.

Le dossier indique que l'aire d'étude est particulièrement bien desservie avec huit lignes de bus la reliant au centre ville, dont une navette circulaire qui joint l'ensemble des boulevards. Cependant des incompatibilités de desserte, tant en horaires qu'en localisation des arrêts, sont signalées notamment en ce qui concerne le collège Sainte-Marie et l'Institut Universitaire Technologique. Par ailleurs, des problèmes de sécurité sont repérés pour les traversées piétonnes au niveau de l'arrêt de bus du Boulevard de la Courtille. Le projet prend correctement en compte ces questions en optimisant et en restructurant le réseau de transport en commun (arrêt supplémentaire, suppression de l'arrêt source d'insécurité,...).

Les déplacements doux sont favorisés sur le seul exemple d'aménagement présenté (l'îlot piscine), en aménageant de façon circonstanciée les espaces publics.

Une piste cyclable, le long de l'Eure, relie les parcs urbains et les coulées vertes. Elle dessert l'est et le nord de la ZAC. Une liaison de connexion avec les autres pistes cyclables est en projet permettant ainsi un accès au centre ville. Le programme d'aménagement pourra utilement étudier les liens à prévoir entre ces différentes infrastructures existantes ou à mettre en place, afin de structurer la trame des déplacements doux de ce secteur de la ville de Chartres.

- *Le risque d'inondation :*

L'étude indique correctement que l'Est de la ZAC est concerné par le risque d'inondation de l'Eure. Selon le Plan de Prévision des Risques d'inondation (PPRi), ce secteur est classé en zone d'expansion des crues, en zone urbanisée inondable et en zone non inondable réglementée.

L'étude mentionne des problèmes chroniques d'inondation sur la Place Roger Joly, dont on ne connaît pas l'origine.

Elle indique enfin simplement que le projet prend compte les prescriptions du PPRi. Il aurait été intéressant de rappeler à cet égard les mesures prises afin d'atténuer le risque et de diminuer la vulnérabilité du secteur. A défaut, il reviendra au programme d'aménagement de les approfondir.

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

##### ***Phase chantier***

Les incidences de la phase chantier sont décrites de manière très générales, excepté en matière de biodiversité. Etant donné l'état d'avancement du projet de ZAC, les mesures proposées pour en réduire les impacts sont du domaine de l'intention. Toutefois, la mise en place d'un plan de prévention "pollution" pour la prise en charge des déchets et la prévention de tout risque de pollution de l'Eure sont tout à fait appropriées.

##### ***Insertion du projet dans l'environnement***

Le projet rentre dans le cadre du développement voulu par la ville de Chartres qui a souhaité promouvoir les déplacements doux, rénover et densifier un espace en mutation composé de grands équipements et de grands ensembles d'habitat, et répondre aux préconisations du Plan local de l'habitat de la communauté d'agglomération de Chartres métropole et du Schéma de Cohérence Territoriale de l'agglomération chartraine (densité, mixité sociale).

Aucun milieu d'intérêt écologique majeur n'est présent sur le site ou à proximité. Des zones d'intérêt écologique fonctionnel sont relevées.

Les choix d'aménagement retenus prennent en compte l'environnement de manière satisfaisante :

- limitation des atteintes aux espaces naturels à conserver (nouveau plan de trafic) ;
- maintien maximal de la végétation arborée des voiries ;
- intégration de la biodiversité via un cahier des charges à destination des aménageurs.

#### **V - Méthode et résumé non technique :**

Le résumé non technique, permet d'identifier les enjeux environnementaux et d'appréhender clairement le projet. Il rend bien compte des objectifs et des caractéristiques du projet, de ses enjeux et effets, comme des mesures à mettre en œuvre.

Cependant, la longueur et la complexité de cette synthèse ne vont pas dans le sens d'une appréhension facile par le public.

#### **VI - Conclusion :**

L'étude d'impact présentée dans le cadre du dossier de création de la ZAC de la Courtille témoigne de la volonté d'intégrer l'environnement au projet et d'améliorer la qualité paysagère du site tout en satisfaisant aux exigences du PLH et du SCOT. Les mesures envisagées pour éviter et réduire les effets négatifs principaux sont appropriés. Il reste cependant à préciser celles concernant la préservation des vues sur la cathédrale.

La recherche d'une démarche de qualité environnementale transparaît dans les orientations d'aménagement. Elle sera à confirmer ultérieurement à la lumière des prescriptions environnementales qui accompagneront l'aménagement de la ZAC et la réalisation des logements.

LE PRÉFET,  
Pierre-Etienne BISCH

### 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	Commentaires
Faune, flore (en particuliers les espèces remarquables dont les espèces protégées)	L	+	Pas d'espèces remarquables ou protégées exceptées 3 espèces de chiroptères. 4 espèces invasives recensées.
Milieux naturels dont les milieux d'intérêts communautaires (Natura 2000), les zones humides	L	++	Intérêt écologique très modéré du secteur excepté l'Eure et ses rives. De vieux murs abritent une flore d'intérêt.
Connectivité biologique (trame verte et bleue)		++	L'Eure et les espaces verts, de détente et de loisirs riverains peuvent former un espace biologique connexe.
Eaux superficielles et souterraines : quantité et qualité	L	++	Les ressources en eau potable proviennent de l'Eure (avec des problèmes qualitatifs récurrents) et des nappes du Sénonien et du Turonien. Le secteur est en zone de répartition des eaux pour la nappe de Beauce et pour celles de l'Albien et du Néocomien. La qualité biologique de l'Eure est moyenne.
Captages d'eau potable (dont captages prioritaires)		0	Il n'y a pas de captage d'eau potable ni de périmètre de protection sur le secteur d'étude. Les besoins en eau potable de la future ZAC mériteraient d'être précisés.
Assainissement et gestion des eaux usées et pluviales	L	++	La station d'épuration de Lèves traite les effluents de l'agglomération chartraine qui est en capacité d'accueillir les effluents de la ZAC. Un projet de STEP est prévu. Les rejets de la future ZAC mériteraient d'être estimés. Les eaux pluviales sont directement raccordées sur l'Eure avec des risques de pollution ; ce point méritera un plus ample développement lors de la réalisation.
Energies (utilisation des énergies renouvelables) et changement climatique (émission de CO2)	L	+	Estimation nécessaire des besoins énergétiques de la ZAC. Les dispositifs qui seront utilisés restent à définir.
Sols (pollutions)	L	0	Absence de site pollué identifié. Quatre activités potentiellement polluantes répertoriées sur le site.
Air (pollutions)	L	+	Qualité de l'air qualifiée de bonne (sur l'agglomération) excepté des concentrations en ozone. Pas de mesures locales.
Risques naturels (inondations, mouvements de terrains, ...) et technologiques	L	+++	Cf corps de l'avis.
Risques technologiques	L	+	Une station service en activité sur le boulevard de la Courtille.
Déchets (gestions à proximité, centres de traitements)	L	+	Collecte sélective pour les activités et logements.
Consommation des espaces naturels et agricoles, lien avec corridors biologiques	L	+	Le liens avec les corridors biologiques et les espaces verts mériteraient une étude approfondie.
Patrimoine architectural, historique	L	+++	Servitudes de protection de monuments historiques. La ZAC est incluse dans le périmètre de protection.
Paysages	L	+++	Le projet est en vis à vis de la cathédrale de Chartres, inscrite au patrimoine mondial de l'UNESCO.
Odeurs	NC		
Emissions lumineuses	L	+	Enjeu pris en compte.

Trafic routier et déplacement	L	+	Faible augmentation du trafic automobile. Développement des liaisons douces.
Sécurité et salubrité publique	L	+	Réalisation de rocade de délestage du trafic ; mise en sécurité de l'accès à la ZAC.
Santé	L	++	Nuisances sous formes d'aérosols liées aux activités et au trafic. Rejets de particules polluantes par ruissellement.
Bruit	L	++	Servitude sur le Bd de la Courtille. En phase chantier, information aux riverains.
Archéologie	L	++	Un des îlots de la ZAC est actuellement une zone de fouille archéologique. La ZAC est située en zone A d'archéologie préventive avec des procédures d'autorisation systématique de l'utilisation du sol.

**\* 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