



PREFET DE LA RÉGION CENTRE

LE PRÉFET,

Orléans, le 15 NOV. 2014

AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE
Zone d'action concertée (ZAC) de la Ménardière-Lande-Pinauderie
sur la commune de Saint-Cyr-sur-Loire (37)
Dossier de réalisation

I. Contexte et présentation du projet

La commune de Saint-Cyr-sur-Loire veut développer une zone d'action concertée (ZAC) à deux kilomètres du centre-ville, en limite nord-est de son territoire sur un site d'une superficie de 25 ha environ, au lieu-dit « Ménardière-Lande-Pinauderie » dans le prolongement de la ZAC « la Ménardière ». Le secteur a été découpé en deux zones à vocations distinctes, l'une pour l'habitat, l'autre pour l'activité économique au nord du site. Le projet estime la population attendue de la ZAC à 1 500 personnes soit 9 % de la population actuelle de la commune.

Le projet de réalisation de la ZAC de la Ménardière-Lande-Pinauderie relève du régime prévu à l'article R.122-2 du code de l'environnement et doit, à ce titre, faire l'objet d'une étude d'impact.

Pour tous les projets soumis à étude d'impact, l'autorité administrative de l'État compétente en matière d'environnement désignée par la réglementation, dite « *autorité environnementale* », doit donner son avis, qui est mis à disposition du maître d'ouvrage et du public.

Cet avis ne porte pas sur l'opportunité mais sur la qualité de l'étude d'impact présentée et sur la prise en compte de l'environnement par le projet. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable à celui-ci. Il vise à permettre d'améliorer sa conception et la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent.

Le présent avis est rendu sur la base du dossier de réalisation relatif au projet, réputé complet et définitif, et notamment de l'étude d'impact qu'il comporte avec ses compléments et annexes.

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 l'avis.

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

- l'eau,
- la biodiversité.

III. Qualité de l'étude d'impact

L'étude d'impact est clairement présentée et aisément compréhensible avec l'appui de schémas qui permettent d'appréhender les différentes composantes du projet et la forme urbaine recherchée. Un dossier de complément actualise utilement l'étude d'impact de 2009 en prenant en compte les évolutions du projet.

Description du projet

Le dossier décrit correctement le programme global d'habitat envisagé sur la ZAC « Ménardière-Lande-Pinauderie » qui consiste en la réalisation d'un secteur résidentiel de 19 hectares offrant 774 logements avec 11 hectares de foncier cessible pour l'accueil de 90 maisons individuelles.

Sur le reste de la surface, il est prévu la construction de 684 logements en petits immeubles de hauteur allant de R+1 à R+3 ainsi que la réalisation d'espaces publics (square, parking, mail, réseau viaire) et d'équipements hydrauliques.

Environ 150 logements (25 %) seront proposés au locatif social. Des installations de commerces de proximité et de service sont susceptibles de s'implanter dans les bâtiments collectifs.

Une offre économique complète le programme dans la partie nord de la ZAC. D'une superficie de 5,5 hectares, ce secteur est dévolu à l'accueil d'entreprises artisanales, commerciales, industrielles, tertiaires et de services.

Un projet parallèle de maison de quartier est envisagé par la ville via l'acquisition d'un bien au sud de la ZAC. Elle constituera un équipement public pour les futurs usagers de la ZAC.

Compatibilité avec les documents d'urbanisme et les schémas supérieurs

La commune de Saint-Cyr-sur-Loire est dotée d'un plan d'occupation des sols (POS) dont la dernière modification a été approuvée le 25 janvier 2010 et qui fixe comme objectifs de poursuivre l'urbanisation en comblant les espaces disponibles dans les zones à urbaniser.

Le site du projet est majoritairement classé en zone NA, secteur NAa qui correspond à une zone d'urbanisation future (actuellement « fermée »). Une évolution du POS sera nécessaire pour ouvrir ces terrains à l'urbanisation et les doter d'un règlement cohérent avec le projet d'aménagement. Le dossier indique que cette évolution se fera par le biais d'une déclaration d'utilité publique avec mise en compatibilité.

Cette analyse de la « mise en compatibilité » est succincte dans l'étude d'impact et mériterait d'être précisée dans le dossier de déclaration d'utilité publique et de mise en compatibilité.

L'étude démontre correctement que le projet répond aux orientations du plan local de l'habitat (PLH) de la communauté d'agglomération Tours plus, approuvé le 29 juin 2011, à savoir la production de logements diversifiés ainsi que la promotion de formes urbaines économes.

Elle aurait pu également justifier de la compatibilité du projet avec le plan de déplacement urbain de l'agglomération tourangelle (PDU).

Le dossier indique, par ailleurs, que le projet s'inscrit dans les objectifs du schéma de cohérence territoriale (SCoT) de l'agglomération Tourangelle approuvé le 27 septembre 2013. Toutefois, l'étude ne démontre pas le respect des objectifs visant la limitation de la consommation d'espace agricole, le développement des énergies renouvelables, la réduction des gaz à effets de serre et en quoi le projet favorise l'amélioration de la qualité de l'air, la mixité urbaine et les modes doux de déplacement.

Enfin, la compatibilité avec le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Loire-Bretagne n'est pas démontrée notamment en matière de rejets d'eaux pluviales et de protection des zones humides.

Description de l'état initial

L'étude d'impact caractérise l'état initial du secteur sur l'ensemble des différentes thématiques environnementales. L'état initial est exhaustif et proportionné aux enjeux en présence, certaines références méritant toutefois d'être actualisées. Il fait état de l'étude des variantes du projet et justifie correctement le choix retenu.

L'eau

L'analyse de l'état initial du site et de son environnement est adéquat sur le volet hydrologie qui constitue un enjeu principal du fait du rejet des eaux pluviales dans les eaux superficielles.

L'étude identifie correctement la masse d'eau qui peut être impactée par le projet, à savoir le cours d'eau « la Choisille et ses affluents depuis Cerelles jusqu'à sa confluence avec la Loire ».

Le dossier aurait mérité de préciser explicitement que La Choisille présente un état écologique et chimique médiocre, avec un objectif de bon état global en 2027, ce qui nécessite de prendre, dès maintenant, des mesures sur la qualité des rejets.

Le volet hydrologie indique avec exactitude les nappes d'eaux souterraines concernées par l'aménagement (nappe superficielle des alluvions de la Loire, calcaire de Touraine et craie du Turonien) et précise leur état quantitatif. Le dossier aurait gagné à préciser la qualité des aquifères et à rappeler l'objectif de bon état chimique de la masse d'eau « des sables et calcaires lacustres des bassins tertiaires de Touraine » prévu en 2021. Cette masse d'eau présente, du fait de sa perméabilité élevée, une vulnérabilité très importante qui aurait mérité d'être mise en avant.

Le dossier rapporte correctement que le projet de ZAC ne concerne aucun périmètre de protection de captages destinés à l'alimentation en eau potable.

La biodiversité

La caractérisation de l'état initial biologique est assez succinct. Seules les périodes d'inventaires sont connues (juin 2008 et actualisation en avril 2014) sans qu'il soit possible de discerner quels ont été les protocoles utilisés. Avec seulement 10 espèces animales contactées, une présentation claire des inventaires aurait permis de comprendre si cela était dû à un déficit potentiel d'investigations de terrain ou à la pauvreté faunistique de la zone.

Le dossier présente et localise, sur une carte claire, les milieux concernés par le projet et les décrit brièvement (localisation et végétation associée), à l'exception notable du milieu présenté comme une « prairie mésophile ». Par ailleurs, les jardins mentionnés sur la frange ouest n'apparaissent pas sur la carte.

Ces milieux restent dominés par la grande culture, qualifiée, à juste titre, comme n'ayant que très peu de valeur écologique et n'offrant que peu de capacités d'accueil pour la faune et ce, d'autant plus que l'emprise prévue est déjà contenue dans une enveloppe urbaine bien développée.

Toutefois, l'étude évoque la présence d'une saussaie marécageuse identifiée comme une zone humide du fait des caractéristiques des sols (cf. p. 40) ainsi qu'une mare au sud-ouest de la ZAC.

Il est recommandé que la qualification en zone humide ou non de ce secteur soit clarifiée et détaillée dans le dossier relatif à la « loi sur l'eau » ultérieur.

L'étude mentionne correctement les sites Natura 2000 « la Loire de Candes-Saint-Martin à Mosnes », « vallée de Loire d'Indre-et-Loire » ainsi que les zones naturelles d'intérêt faunistiques et floristiques (ZNIEFF) « Loire tourangelle » et « îlots à sternes de l'agglomération tourangelle », qui sont distants de 2,7 km du projet. Elle annonce également que la ZNIEFF « bois de Champ Grimont et de la Gagnerie » est proche du projet à environ 700 m.

Elle précise la localisation, au regard du projet, de l'espace naturel sensible « val de Choisille », acquis par le Conseil général afin de préserver sa qualité.

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 eaux

Les enjeux liés à l'eau sont bien identifiés et concernent principalement la gestion des eaux pluviales et usées.

Selon l'étude, les eaux usées seront dirigées vers le réseau d'assainissement de l'agglomération de Tours puis, vers la station de la Riche qui est, à juste titre, indiquée comme suffisamment dimensionnée pour recevoir les effluents du projet.

Bien que situé en dehors de tout périmètre de protection, le projet porte une attention particulière aux traitements des eaux pluviales. L'infiltration n'est pas envisagée dans le dossier pour la gestion des eaux pluviales ce qui permet de prendre en compte la très grande vulnérabilité des nappes au droit du projet. Le dossier aurait gagné à le préciser.

Il est à signaler que le bassin versant d'une superficie de 305 ha est le plus étendu des bassins versants du réseau d'eaux pluviales de la ville, ce qui nécessite, de la part du porteur de projet, une attention particulière car la création de surfaces imperméabilisées va générer des débits supplémentaires d'eaux pluviales.

Il est indiqué dans l'étude que les eaux pluviales de la ZAC (parcelles, bâtiments, voiries, parkings et espaces publics) seront collectées et tamponnées par un réseau d'eaux pluviales séparatif constitué de noues accompagnées de massifs drainants facilitant l'évacuation de l'eau, de canalisations et d'ouvrages enterrés.

La totalité des eaux pluviales rejoindra le bassin de rétention existant de la Ménardière qui sera réaménagé à cet effet mais qui ne sera pas modifié en matière de vidange. A l'exutoire du réseau pluvial, la totalité des eaux du bassin-versant transitera par divers bassins de rétention puis rejoindra la Choisille. Le traitement se fera dans les ouvrages internes de la ZAC, dans le bassin de la Ménardière et dans les bassins en projet à l'exutoire.

L'attention du maître d'ouvrage est attirée sur le fait que les eaux pluviales seront rejetées vers le réseau pluvial communal avec un débit de fuite de 5 l/s/ha alors que les préconisations du SDAGE Loire-Bretagne imposent un débit de fuite de 1 l/s/ha. Il est recommandé que l'évaluation de l'incidence du rejet des eaux pluviales sur l'exutoire final la Choisille soit développée dans le dossier « Loi sur l'eau ».

La biodiversité et les zones humides

Le rapport analyse correctement les incidences sur la biodiversité. Toutefois, si la présence de zones humides était avérée, le dossier « Loi sur l'eau » devra détailler les mesures appropriées de compensation conformément au SDAGE Loire-Bretagne.

L'étude conclut, à juste titre, au vu de la localisation du site, que le projet n'aura pas d'effet notable sur l'état de conservation des sites Natura 2000 les plus proches.

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

Phase chantier

L'étude indique de façon claire un phasage en trois tranches. La phase chantier fait l'objet de mesures adaptées (prévention des pollutions et des nuisances, gestion des déchets). Il est annoncé dans l'étude que la conduite des travaux intégrera les préoccupations environnementales.

Il est indiqué que chaque permis de construire devra être cohérent avec les prescriptions architecturales, urbanistiques et paysagères du projet.

Par ailleurs, un suivi adéquat est prévu afin d'assurer la pérennité des mesures environnementales

proposées (aménagement paysager, ouvrages pluviaux, prévention des nuisances sonores).

Insertion du projet dans son environnement

Les effets du projet sur l'environnement sont bien décrits : il s'agit d'urbaniser une zone agricole tout en y développant une large surface d'espaces verts (30 % pour la zone dédiée à l'habitat). La végétalisation du site, ainsi que les espaces de gestion des eaux pluviales traitées en zone humides, permettront selon le dossier, de diversifier les niches écologiques existantes, offrant ainsi des capacités d'accueil à de nouvelles espèces. Un large mail nord-sud est présenté en continuum écologique, comme un espace de nature et de circulation douce. Il conviendra d'éviter que sa fragmentation par le réseau viaire et les parkings n'en dénature la fonction.

Il est mentionné dans le dossier que les espèces végétales seront des plantes indigènes auxquelles pourront être ajoutées des espèces à caractère « champêtre ». Ce point aurait mérité d'être complété par une liste d'espèces pouvant être utilisées, et ce, afin d'éviter l'introduction d'espèces exotiques envahissantes.

L'étude analyse correctement les déplacements et un schéma des circulations douces y est présenté. Il aurait été intéressant que celui-ci soit connecté aux extérieurs de la ZAC. Par ailleurs, il aurait été utile de préciser quels étaient les moyens de desserte des services essentiels aux habitants futurs, notamment les écoles, collèges et crèches à proximité du site, et les circulations douces permettant d'y accéder.

Effets cumulés avec d'autres projets connus

Le dossier recense quatre autres ZAC également créées le 25 janvier 2010 qui sont destinées à des logements et/ou des activités économiques et totalisant une emprise foncière de 80 ha dont 36 consacrés à l'habitat. La description de ces projets et leurs différents effets conjugués auraient mérité d'être plus précisément traités.

V. Résumé non technique

Le résumé non technique est organisé de manière pertinente afin que le lecteur puisse appréhender facilement le projet, son contexte, les contraintes et les enjeux. Des illustrations le complètent utilement (carte de localisation, schéma d'aménagement, photographies des emprises).


VI. Conclusion

L'étude d'impact dresse un état initial relativement complet et détaillé de l'environnement. Les impacts du projet sont caractérisés dans l'ensemble de manière correcte et les mesures de réduction de ses effets négatifs sont globalement adaptées.

L'Autorité environnementale recommande que soient approfondis dans le cadre du dossier « Loi sur l'eau », les points suivants :

- identification formelle des zones humides susceptibles d'être détruites et, s'il y a lieu, étude des mesures compensatoires afin de les recréer ou les restaurer de façon équivalente sur le plan fonctionnel ;
- étude des incidences du rejet des eaux pluviales, en justifiant leur débit de fuite et en s'assurant de leur impact sur la Choisille.

Préfet de la Région Centre
Préfet du Loiret



Michel JAU

Annexe : Identification des enjeux environnementaux

Les enjeux environnementaux du territoire susceptibles d'être impactés par le projet sont hiérarchisés ci-dessous par l'autorité environnementale en fonction de leur importance vis-à-vis du projet :

	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)	E		Cf. corps du texte.
Milieux naturels dont les milieux d'intérêts communautaires (Natura 2000), les zones humides	E	++	Cf. corps du texte.
Connectivité biologique (trame verte et bleue)	ABS	+	Le choix d'aménagement retenu avec un grand mail central s'étendant du nord au sud de la ZAC est présenté comme une constitution de trame verte.
Eaux superficielles et souterraines : quantité et qualité ; prélèvements en Zone de répartition des eaux (ZRE)	L	+++	Cf. corps du texte.
Captage d'eau potable (dont captages prioritaires)		+	Cf. corps du texte.
Énergies (consommation énergétiques, utilisation des énergies renouvelables)	L		Le dossier comprend une étude de faisabilité bien menée. Néanmoins, il ne démontre pas la maîtrise avérée des consommations énergétiques induites. La production mutualisée d'énergie, éventuellement mixte, aurait mérité une étude plus soutenue compte tenu du programme de logements envisagé.
Lutte contre le changement climatique (émission de gaz à effet de serre) voire adaptation au dit changement	E	+	Le projet prend en compte cette thématique avec le souci de limiter l'utilisation et la vitesse des véhicules dans la ZAC, en favorisant les liaisons douces et en incitant à l'utilisation des transports en commun par une offre adéquate.
Sols (pollutions)	L	+	L'étude indique un site répertorié de la base de données Basias avec un sol potentiellement pollué en bordure ouest du projet (n° 120 rue des Landes).
Air (pollutions)	L	++	Le dossier fait bien référence aux éléments relatifs à la qualité de l'atmosphère à Tours. Le dossier aurait pu mentionner le plan de protection de l'atmosphère (PPA) de l'agglomération tourangelle, approuvé le 3 septembre 2014, et qui affirme que « l'amélioration de la qualité de l'air est un enjeu majeur de santé publique sur l'agglomération tourangelle ».
Risques naturels (inondations, mouvements de terrains ...)	L	+	L'étude indique que le site du projet est soumis à un aléa moyen du risque de retrait-gonflement des argiles. L'étude annonce que cet état implique une vigilance particulière vis-à-vis des règles de construction mais ne démontre pas comment le projet prend en compte cet aléa.
Risques technologiques	ABS	+	
Déchets (gestions à proximité, centres de traitements)	L	+	Le dossier rapporte correctement que la collecte des déchets sera assurée par les services de la communauté d'agglomération Tour(s)plus qui semble plus adaptée pour tenir compte des apports et des besoins de la ZAC.
Consommation des espaces naturels et agricoles, lien avec corridors biologiques	L	++	L'étude indique la consommation de 24 hectares justifiée par la nécessité de logements. Cependant, elle ne démontre pas d'économie en la matière avec un programme qui prévoit une consommation environ 8 hectares de terres pour 70 logements individuels.
Patrimoine architectural, historique	E	++	Le projet prend bien en compte les protections patrimoniales et mentionne correctement que le périmètre de la ZAC est inclus dans la zone de protection UNESCO du « Val de Loire entre Sully-sur-Loire et Chalonnes ». Elle recense de manière exhaustive les sites classés ou inscrits, tous situés très à l'écart de la ZAC, excepté le site inscrit de la « Vallée de la Pèrree » qui est distant de 250 m du projet.
Paysages	L	+	Le projet prend bien en compte cette problématique avec le souci d'une opération paysagère de qualité et une intégration, à travers les espaces dédiés, de l'environnement. Toutefois le dossier reste succinct sur le traitement de façade du boulevard André-Georges Voisin. De même, il ne donne que peu d'indications sur l'aspect architectural des constructions.

	Enjeu* pour le territoire	Enjeu ** vis-à-vis du projet	Commentaire et/ou bilan
Odeurs	ABS	0	
Émissions lumineuses	L		Le dossier indique que les émissions lumineuses ont pour fonction d'assurer la sécurité des déplacements, des biens et des personnes, la signalétique et l'ambiance.
Trafic routier	L	+	L'étude prend correctement en compte le trafic routier par l'analyse locale des conditions de circulation et de l'utilisation des réseaux proches.
Déplacements (accessibilité, transports en commun, modes doux)	L	+	L'étude indique que le site de la ZAC est desservi par un réseau viaire adéquat et qu'il offre une desserte de transport public adaptée. Un schéma de circulation douce a été élaboré afin de mailler judicieusement la ZAC. Cependant la piste cyclable existante à l'est de la RD 2 n'est pas continue au droit de la traversée du boulevard André-Georges Voisin. Une mise en conformité aurait pu être évoquée, d'autant qu'il s'agit de l'itinéraire d'accès au lycée Choiseul et aux espaces de loisirs de la Cousinerie.
Sécurité et salubrité publique	L	+	La sécurité publique est bien prise en compte dans le dossier qui prévoit l'aménagement de certains carrefours.
Santé	L	++	L'étude retient le bruit et les émissions atmosphériques liés à la circulation automobile induite par la création de la ZAC comme significatifs pour la santé des populations potentiellement exposées. Dans l'analyse des effets du projet sur la santé humaine, le dossier se réfère aux valeurs limites réglementaires du bruit des infrastructures routières. La conformité à ces seuils ne permet pas de conclure sur les incidences sanitaires du bruit. Cette évaluation devrait également concerner les futurs occupants de la ZAC et ne pas se limiter aux riverains de la zone.
Bruit	L	+	L'étude indique bien que la partie nord du site se trouve dans le faisceau des émissions sonores du boulevard André-Georges-Voisin, classé en infrastructure de transport terrestres de catégorie 3 qui impose une servitude liée aux émissions sonores de 100 m de part et d'autre à partir du boulevard. Cette servitude couvre le secteur où une isolation acoustique renforcée peut être nécessaire. La rue des Bordiers (route de Rouziers) qui borde le projet à l'est est classée en catégorie 4 imposant une distance de prise en compte de 30 m. Ces nuisances sonores sont bien prises en compte dans le projet.
Autres à préciser (archéologie, servitudes radioélectriques, lignes, aires géographiques protégées...)	L	+	Le projet prend en compte les servitudes liées aux lignes haute tension qui sont situées au nord du projet, aux transmissions radioélectriques du relais proche de Tours-Saint-Symphorien, et celles de l'aéroport de Tours-Val de Loire. Le rapport indique que ces servitudes imposent une limitation en hauteur, à 120 m NGF, du bâti.

*** Étendue 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

