



PRÉFET DE LA RÉGION CENTRE-VAL DE LOIRE

Le Préfet.

Orléans, le 13 AVR. 2017

**AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE
Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) « Qualiparc »
sur la commune de MONTLOUIS-SUR-LOIRE (37)
Dossier de déclaration d'utilité publique**

I. Contexte et présentation du projet

Le présent projet est porté par la société d'équipement de la Touraine (la SET) en qualité d'aménageur du projet de ZAC « Qualiparc », destiné à l'accueil d'activités économiques sur la commune de Montlouis-sur-Loire dans l'Est de l'agglomération tourangelle.

Ce projet de ZAC, qui porte sur une surface de 9 hectares, devrait permettre la construction d'environ 40 000 mètres carrés de surface de plancher sur 5 hectares cessibles. La création de 8 000 mètres carrés de voiries (hors stationnement) et l'aménagement de 15 000 mètres carrés d'espaces verts sont également prévus.

Le projet a fait l'objet, lors de la phase de création de la ZAC, d'un avis de l'autorité environnementale en date du 27 août 2013.

Il 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 du projet 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 demande de déclaration d'utilité publique, réputé complet et définitif, et notamment de l'étude d'impact qu'il comporte.

II. Qualité de l'étude d'impact

Le dossier réalisé pour la demande de déclaration d'utilité publique est très proche de celui qui avait été présenté dans le cadre de la procédure de création de la ZAC.

En particulier, le contenu de l'étude d'impact n'a été modifié que de façon marginale par rapport à la version produite en 2013.

Aussi, le présent avis doit être considéré comme une actualisation de l'avis antérieur précité, qui lui est annexé et traite des principaux enjeux environnementaux concernés par le projet.

L'autorité environnementale constate que les approfondissements demandés dans l'avis de 2013 en matière de gestion des eaux pluviales (en articulation avec le dossier présenté au titre de la loi sur l'eau) et de trafic routier ne permettent pas d'apprécier de manière plus fine la prise en compte de ces enjeux.

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

Insertion du projet dans son environnement

Le dossier aurait utilement pu comporter des précisions sur les éventuelles mesures compensatoires associées aux défrichements, ainsi que sur la continuité des cheminements doux entre la ZAC et la gare ferroviaire de Montlouis.

La prise en compte des rejets d'eaux usées (sur un plan quantitatif et qualitatif) dans les réseaux publics en provenance des entreprises dont l'installation est prévue dans la ZAC « Qualiparc » aurait pu être argumentée.

Compatibilité avec les documents d'urbanisme et de planification

La compatibilité du projet avec les documents d'urbanisme et de planification (étude d'impact, p. 342 et s.) aurait mérité d'être mise à jour, certains d'entre eux (schéma de cohérence territoriale [SCOT] de l'agglomération tourangelle, schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux [SDAGE] « Loire-Bretagne » 2016-2021, schéma régional de cohérence écologique [SRCE]) ayant été approuvés depuis 2013.

Effets cumulés

L'étude d'impact (p. 331 et s.) aborde les effets cumulés du projet de ZAC « Qualiparc » avec ceux d'un projet adjacent dit « ZAC des Hauts de Montlouis », à vocation principale d'habitat et qui a fait l'objet d'un avis de l'autorité environnementale rendu le 8 février 2010.

L'analyse exposée aurait mérité d'être actualisée en tenant compte de l'état d'avancement du projet des « Hauts de Montlouis », des complémentarités éventuelles entre les deux projets (notamment en matière d'équipements publics mutualisés), de la quantification des impacts cumulés sur l'environnement (particulièrement pour ce qui concerne la suppression d'espaces boisés, la consommation d'eau potable et le trafic routier incluant les poids lourds) et de l'aménagement éventuel d'établissements accueillant des publics sensibles (écoles, maisons de retraite...) dans la ZAC des « Hauts de Montlouis ».

Energies

Le présent dossier ne comporte pas l'étude de faisabilité sur le potentiel de

développement des énergies renouvelables dans la ZAC, qui était fournie lors du dossier de création en 2013 et qui est requise pour toute opération d'aménagement faisant l'objet d'une étude d'impact en application de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme.

Santé publique

Il aurait été utile que les niveaux de bruit attendus en phase de fonctionnement de la ZAC (notamment du fait de la circulation des véhicules) soient comparés aux valeurs guides définies par l'Organisation Mondiale de la Santé.

L'étude d'impact aurait mérité de prêter une attention particulière au choix des essences végétales, de manière à limiter l'exposition des travailleurs et des riverains aux risques d'allergies.

IV. Conclusion

L'autorité environnementale relève que l'étude d'impact présentée dans le cadre de la déclaration d'utilité publique du projet est quasiment identique à celle fournie lors de la création de la ZAC et aurait mérité une actualisation.

La production des compléments attendus en matière de gestion des eaux pluviales et de trafic routier dans l'avis rendu lors le 27 août 2013 aurait été souhaitée.

~~Pour le Préfet de région
et par délégation,
le Secrétaire général
pour les affaires régionales~~

Claude FLEUTIAUX



Liberté - Égalité - Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA RÉGION CENTRE

LE PREFET,

Orléans, le 27 AOUT 2013

AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE
Projet de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) QUALIPARC
sur la commune de Montlouis-sur-Loire (37)
Dossier de création de ZAC

I - Contexte et présentation du projet :

Pour répondre à un besoin de foncier pour développer des activités économiques, la Communauté de Communes de l'Est Tourangeau a engagé la création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Qualiparc sur la commune de Montlouis-sur-Loire.

Ce projet, d'une surface de 9 hectares, est actuellement en zones AUX (espaces destinés à être ouvert à l'urbanisation) et UE (secteurs destinés aux équipements collectifs d'intérêt général) du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Montlouis-sur-Loire qui a été approuvé en janvier 2012, ce qui nécessitera une mise en compatibilité de ce document.

Le dossier démontre que le projet est compatible avec le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU et le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de l'agglomération tourangelle en cours d'élaboration.

Le présent avis est rendu sur la base du dossier de création de la ZAC Qualiparc, réputé complet et définitif et notamment de l'étude d'impact de création de la ZAC de juillet 2013.

L'avis de l'autorité environnementale porte à ce stade sur la qualité de l'étude d'impact et sur la prise en compte de l'environnement par le projet. 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. Seuls les enjeux forts font l'objet d'un développement dans la suite de l'avis.

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

- la proximité de zonages réglementaires (naturels et paysager)
- l'augmentation du trafic routier généré.

➔ 181, rue de Bourgogne 45042 ORLEANS CEDEX - ☎ standard : 0821 80 30 45 - Télécopie : 02.38.81.46.02

Site Internet : www.loiret.pref.gouv.fr

III - Qualité de l'étude d'impact :

Description du projet

L'étude d'impact fait le constat étayé du fort taux de remplissage des zones d'activités et de l'épuisement des stocks de terrains disponibles à l'échéance d'environ 4 à 5 ans sur l'ensemble de la communauté de Communes de l'Est Tourangeau. Elle précise également que le projet proposera un aménagement de haute qualité et sera plutôt orienté vers le tertiaire.

Le projet prévoit de s'intégrer dans un paysage de boisement et de s'articuler avec le développement urbain de la zone d'aménagement concerté (ZAC) des Hauts de Montlouis à vocation majoritairement d'habitat, en cours de réalisation, qui jouxte le projet.

Cette zone d'activité tertiaire sera conçue avec une typologie de bâtiments en adéquation avec l'ambition d'un véritable éco-quartier. Située en entrée de ville, la qualité extérieure du site sera notamment recherchée au travers des cahiers de prescriptions urbaines, architecturales et paysagères.

L'ensemble des éléments fournis (descriptifs, plans, photographies) est suffisamment clair et détaillé pour permettre aux lecteurs de l'étude d'impact de se faire une idée des attendus du projet, au stade actuel de son évolution.

Le dossier décline, avec précision, le parti d'aménagement paysager retenu qui s'organise de manière à :

- utiliser le boisement comme armature du parc d'activité ;
- réussir la « greffe » entre la zone d'activité et le futur quartier des Hauts de Montlouis ;
- proposer une densité importante de bâtis pour le développement du site ;
- réaliser un maillage hiérarchisé entre les circulations automobiles et les circulations douces ;
- garantir la bonne gestion des eaux pluviales par la mise en place d'un réseau de noues paysagères et de bassins ;
- prévoir des aires de stationnement mutualisées.

L'étude d'impact caractérise l'état initial du secteur sur l'ensemble des différentes thématiques environnementales. Elle est accompagnée, conformément à l'article L128-4 du code de l'urbanisme, d'une étude du potentiel de développement des énergies renouvelables de bonne qualité et qui conduit à faire des propositions intéressantes (possibilité d'insérer un champ de sondes géothermiques ou raccordement au futur réseau de chaleur de la Zone d'Aménagement des Hauts de Montlouis).

Proximité d'inventaires et de zonages réglementaires

Le dossier présente de manière adaptée les trois Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) et les sites Natura 2000 les plus proches (environ 1,2 km) qui sont la Zone de Protection Spéciale « Vallée de la Loire d'Indre-et-Loire » et le Site d'importance Communautaire « La Loire de Candes Saint Martin à Mosnes ». Il précise également la présence d'un arrêté de protection de biotope à plus d'un kilomètre. Une carte positionne de manière très lisible ces éléments au regard de l'emplacement du projet.

Le site est actuellement majoritairement boisé. Une expertise phytosanitaire a été réalisée, elle permet notamment de déterminer quels arbres ou bosquets mériteront d'être conservés.

L'état initial est basé sur des inventaires faune-flore et milieux naturels réalisés en été. Bien que cette saison ne soit pas la plus propice, les relevés font notamment ressortir la présence de trois espèces de chauves souris, une douzaine d'espèces d'oiseaux dont sept sont protégées nationalement tout en étant des espèces communes. Aucune espèce végétale protégée est présente sur le site.

Le périmètre du site s'inscrit dans la zone tampon du site Val de Loire UNESCO.

Augmentation du trafic routier

Le projet est circonscrit par des voies de circulation dont :

- la rue de la Frelonnerie qu'elle partagera avec la ZAC « des Hauts de Montlouis »,
- la RD 85 axe majeur entre le bourg de Montlouis-sur-Loire et la zone industrielle existante,
- la RD 140, très empruntée quotidiennement, qui passe au sud de la commune et permet de rejoindre la gare de Montlouis-Verez et la ville de Tours.

L'étude présente une étude des trafics routiers qui précise que les voies principales (RD751, RD140...) de la commune supportent déjà un trafic important, allant parfois jusqu'à la congestion.

Les autres modes de déplacement, accès par le train, la ligne de bus existante et les cheminements doux sont correctement détaillés.

III-1 : 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

Proximité d'inventaires et de zonages réglementaires

Au regard notamment de la localisation du projet et des résultats d'inventaires, le dossier d'étude d'impact conclut à juste titre et de manière argumentée au fait que le projet n'aura pas d'effet, direct ou indirect, sur l'état de conservation des sites Natura 2000 les plus proches.

Si le dérangement des espèces animales présentes reste inévitable, plus particulièrement pendant la phase de chantier, le report vers les espaces boisés conservés ou d'autres similaires proches en limite les conséquences. Le choix d'une gestion des eaux pluviales au moyen de noues et bassins devrait même permettre une augmentation des espèces fréquentant les milieux humides.

Le dossier démontre, carte et photographies à l'appui qu'en raison de l'éloignement, du relief et de la végétation existante qui sera majoritairement conservée, aucune co-visibilité ne se révélera entre le projet et le périmètre inscrit au titre de l'UNESCO.

Augmentation du trafic routier

Le dossier présente des pages 300 à 305 une évaluation des trafics qui prend en compte, sur la base d'hypothèses adaptées, les trafics générés par la ZAC Qualiparc et la ZAC « des Hauts de Montlouis ». Si cette étude permet d'apprécier la répartition des flux et de proposer un certain nombre d'aménagements, notamment aux intersections de sortie de ZAC, il est regrettable que celle-ci n'ait, à aucun moment, fait état de trafic de poids lourds qui pourrait être générateur de besoins d'aménagements particuliers non étudiés.

Les trafics routiers importants sur les axes principaux et leurs cumuls avec la circulation issue des deux ZAC créées, sont de nature à générer, à terme, des impacts sur les voies structurantes. Aussi il est recommandé de prendre contact avec la collectivité en charge de ces voiries afin d'envisager des mesures visant la fluidification des trafics.

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

IV-1 : Phase chantier

L'étude d'impact prévoit, de façon adaptée, des mesures visant à réduire les nuisances, la gestion des déchets avec tri sélectif et filières d'enlèvement par type de déchets, la mise en place d'une information et communication avec les riverains, la limitation des périodes de travaux aux heures ouvrables. La présence régulière d'un expert écologue ou d'un coordonnateur

environnemental lors de la réalisation des travaux et les mesures de suivi après deux et cinq ans des différents dispositifs réalisés (plantations, dispositif de régulation et de traitement des eaux pluviales, suivi des cortèges faunistiques initialement relevés) est un moyen adapté pour s'assurer de la qualité environnementale du projet tout en visant la possibilité de mettre en place des actions d'amélioration.

IV-2 : Insertion du projet dans son environnement

En ce qui concerne la prise en compte de la biodiversité, l'insertion paysagère, la prise en compte des impacts sur la santé, le projet fait l'objet d'analyses et de mesures adaptées.

Les possibles raccordements aux différents réseaux existants correctement dimensionnés (eau potable, eaux usées, ramassage des déchets, etc...) facilitent la prise en compte de l'environnement.

Le dossier « Loi sur l'eau » prévu doit permettre un dimensionnement adapté du principe de gestion des eaux pluviales préconisé dans le cadre du respect des objectifs du Schéma Directeur de Gestion des Eaux du bassin Loire-Bretagne et du Schéma d'Aménagement des Eaux Cher aval.

Les impacts d'un défrichement, volontairement limité, sont correctement développés dans l'étude d'impact.

V - Résumé non technique :

Le résumé non technique présente de manière compréhensible sous forme de tableau l'ensemble des thématiques abordées dans l'étude d'impact et sa mise à jour. Il est accompagné de cartographies, de plans et de photographies qui permettent d'apprécier la bonne représentation des enjeux du projet et les choix de la collectivité.

VI - Conclusion :

L'étude d'impact de qualité traite globalement de manière satisfaisante les aspects et enjeux environnementaux du projet.

Les approfondissements ultérieurs permettront de préciser le calibrage des modes de gestion des eaux pluviales et du trafic routier.

Philippe de SÈZE et LÉOPOLD

Annexe : Identification des enjeux environnementaux

Les enjeux environnementaux du territoire susceptibles d'être impactés par le projet et l'importance de ceux-ci 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 particulier les espèces remarquables dont les espèces protégées)	E	+	Le site révèle quelques espèces protégées communes, le dossier précise que ces espèces pourront sans difficulté trouver refuge dans des milieux identiques à proximité.
Milieux naturels dont les milieux d'intérêts communautaires (Natura 2000), les zones humides	E	++	Cf: Corps du texte
Connectivité biologique (trame verte et bleue)	E	++	
Eaux superficielles et souterraines : quantité et qualité Prélèvements en Zone de répartition des eaux (ZRE)	E	+	Les dispositifs utilisés pour la régulation des eaux pluviales permettront de préserver la qualité et les modalités d'écoulement des eaux. Un dossier « loi sur l'eau » précisera les modalités mises en œuvre. L'alimentation en eau potable est correctement prévue. Les eaux usées seront raccordées au réseau existant.
Captage d'eau potable (dont captages prioritaires)	E	0	Le périmètre du projet n'intercepte aucun périmètre de protection de captage d'eau potable.
Energies (utilisation des énergies renouvelables) et changement climatique (émission de CO2)	L	+	Sur la base de l'étude des potentiels énergétiques, le dossier fait ressortir la possibilité d'insérer un champ de sondes géothermiques dans le projet.
Sols (pollutions)	L	0	Absence de pollution des sols avérée.
Air (pollutions)	L	+	Seule la circulation sera génératrice de dégradation de la qualité de l'air qui est actuellement bonne. Le caractère ouvert du site devrait permettre une diffusion correcte des éventuelles pollutions.
Risques naturels (inondations, mouvements de terrains ...)	L	0	Le site est concerné par aucun risque naturel.
Risques technologiques	L	0	La commune est concernée par le risque de transport de matière dangereuse par voie ferrée et dispose de 6 installations classées au titre de l'environnement. Aucun de ces éléments n'interfère avec le projet.
Déchets (gestions à proximité, centres de traitements)	L	+	Augmentation de la production de déchets qui pourra être prise en compte par les collectes existantes.
Patrimoine architectural, historique	L	0	Les monuments historiques les plus proches se situent à 1,5km. Le projet n'aura aucune incidence sur ces monuments.
Paysages	L	++	Cf : Corps du texte
Odeurs	ABS		
Emissions lumineuses	L	+	Le projet prévoit un éclairage public adapté.
Trafic routier	L	++	CF : Corps du texte

	Enjeu* pour le territoire	Enjeu ** vis à vis du projet	Commentaire et/ou bilan
Santé	L	+	L'ensemble des impacts potentiels est étudié. Les mesures prises globalement dans l'élaboration du projet suffisent à répondre à la bonne prise en compte de ces impacts modérés.
Bruit	L	+	Un état acoustique initial a été réalisé. Des mesures devront être prises dans le cadre de la protection du voisinage. Celles proposées sont adaptées
Autres à préciser (archéologie, servitudes radioélectriques, lignes, aires géographiques protégées...)	L	+	Une servitude liée à la présence en bordure de site de canalisations de transport de gaz a été correctement prise en compte.

* 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