



Mission régionale d'autorité environnementale

Centre-Val de Loire

**Avis de la Mission Régionale
d'Autorité environnementale
Centre-Val de Loire
sur la ZAC Courtille sur la commune de Chartres (28)
Réalisation de la ZAC**

N°20181012_28_0127

I. Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

Par suite de la décision du Conseil d'État n°400 559 du 6 décembre 2017, venue annuler les dispositions du décret n°2016-519 du 28 avril 2016 en tant qu'elles maintenaient, au IV de l'article R. 122-6 du code de l'environnement, le préfet de région comme autorité environnementale, les propositions d'avis relatifs aux études d'impact des projets sont désormais transmises aux missions régionales d'autorité environnementale.

En Centre-Val de Loire, cette dernière s'est réunie le 12 octobre 2018. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le dossier de réalisation de la ZAC Courtille déposé par Monsieur Jean-Pierre GORGES, Président de la Communauté d'Agglomération Chartres Métropole.

Étaient présents et ont délibéré : Étienne Lefebvre, Michel Badaire, François Lefort, Philippe Maubert.

En application de l'article 9 du règlement intérieur du Conseil général de l'environnement et du développement durable, chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis.

La ZAC Courtille relève du régime des projets prévu à l'article R. 122-2 du code de l'environnement. Elle doit, à ce titre, faire l'objet d'une évaluation environnementale.

Pour tous les projets soumis à évaluation environnementale, l'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 réalisation relatif au projet, réputé complet et définitif, et notamment de l'étude d'impact qu'il comporte.

À noter que l'article L 122-1 V du code de l'environnement fait obligation au porteur de projet d'apporter une réponse écrite à l'autorité environnementale. Cette réponse doit être mise à disposition du public, par voie électronique, au plus tard au moment de l'ouverture de l'enquête publique ou de la participation du public par voie électronique.

L'autorité environnementale recommande que cette réponse soit jointe au dossier d'enquête ou de participation du public.

Enfin, une transmission de la réponse à la DREAL serait de nature à contribuer à l'amélioration des avis et de la prise en compte de l'environnement par les porteurs de projet.

Un avis de l'autorité environnementale, émis par le Préfet de région en date du 16 septembre 2013, avait porté sur le même projet mais au stade de la création de la ZAC. Il portait un certain nombre de recommandations pour améliorer le dossier lors des phases ultérieures. Dans le présent avis, l'analyse de la MRAe n'a porté

que sur les enjeux identifiés dans ce premier avis, à savoir le paysage et le risque d'inondation et s'est également attachée à voir comment le risque de pollution avait été pris en compte.

II. Contexte et qualité de la présentation du projet

Chartres Métropole souhaite créer une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de 6,4 hectares destinée à l'habitat (500 logements) et au développement d'espaces publics. Riveraine de l'Eure, elle est située dans les faubourgs sud-est à proximité du centre-ville. Elle est actuellement occupée partiellement par 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 et 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.

La présentation du projet ne fait pas l'objet d'un développement spécifique comme cela était le cas dans le dossier de création, ce qui permet difficilement de comprendre comment il a évolué et quelle est la version finalement retenue à ce stade. Le manque de clarté concernant les zones effectivement aménagées nuit grandement à l'appréciation des impacts du projet et de la manière dont il prend en compte les enjeux environnementaux (cf. ci – dessous l'enjeu inondation).

L'autorité environnementale recommande de mettre à jour le dossier de présentation du projet fourni avec le dossier de création de la ZAC afin de disposer d'une description autoportante de celui-ci dans le dossier de réalisation.

Le dossier présenté n'indique pas clairement les modalités de la gestion des eaux pluviales issues de la ZAC. En effet, il est simplement fait référence à la mise en place de bassins de stockage et de traitement avant rejet dans le milieu naturel (page 17 de l'étude d'impact) et par ailleurs à un rejet vers les réseaux existants de Chartres Métropole, sans que le choix entre ces deux modalités ne soit exposé.

L'autorité environnementale recommande de clarifier les modalités de gestion des eaux pluviales et, le cas échéant, de décrire les effets des apports supplémentaires sur les réseaux existants.

III. Qualité de l'étude d'impact et prise en compte de l'environnement par le projet

— *Le paysage :*

Le dossier de réalisation rappelle désormais que la cathédrale est inscrite au patrimoine mondial par l'UNESCO et présente le projet de directive de protection et de mise en valeur des vues sur celle-ci. Toutefois, il ne précise pas que le projet est situé dans l'entité n°1 « noyau urbain » du projet de directive dans laquelle 11 faisceaux de vues à protéger sont identifiés, ni que la ZAC interfère avec le faisceau n°11 « Allée de Larris, Le Coudray ».

Dans son avis du 16 septembre 2013, l'autorité environnementale indiquait que l'étude

n'abordait pas l'impact potentiel de la hauteur des bâtiments qui seront construits sur la qualité et la préservation des vues sur la cathédrale. Elle recommandait que celui-ci soit pris en compte et que, le cas échéant, des mesures adaptées soient envisagées.

Le dossier étudie bien l'impact du projet au droit du site. Par contre, il n'identifie pas, dans l'état initial, la vue actuelle depuis le belvédère au droit du débouché de l'allée du Larris au Coudray, que le projet est susceptible de dégrader. De fait, il n'analyse pas non plus l'impact prévisible du projet sur ce point de vue. Le dossier indique que les hauteurs de constructibilité du secteur du projet sont de 20,5 m (P. 99 du dossier), mais ne précise pas *in fine* quelle est la hauteur des constructions prévues. Le dossier ne fait référence à aucune cote NGF ni pour le projet ni pour les bâtiments environnants. Il ne mesure pas l'impact du projet sur les vues sur la cathédrale identifiée dans le projet de directive.

Il est attendu à ce stade d'avoir au moins une description de scénario majorant, illustré de photomontages, réalisés depuis le point de vue au débouché de l'allée du Larris. Celui-ci permettrait ainsi d'appréhender les éventuels impacts visuels du projet au regard de son empreinte en termes de dimensions, de forme et de couleur des bâtiments qui le composeront.

L'autorité environnementale recommande de compléter l'étude d'impact en précisant les hauteurs et caractéristiques envisagées des constructions, et de démontrer au moyen de photomontages appropriés comment l'impact paysager potentiel du projet depuis le belvédère de l'allée du Larris a été pris en compte dans la conception de celui-ci.

— *Risque d'inondation*

Le dossier indique uniquement que le projet prendra en compte les prescriptions du plan de prévention du risque d'inondation (PPRI).

Dans son avis du 16 septembre 2013, l'autorité environnementale regrettait que le dossier ne rappelle pas les mesures prises afin d'atténuer le risque et de diminuer la vulnérabilité du secteur.

Même si l'étude d'impact du dossier de réalisation semble montrer que les aménagements se feraient, dans un premier temps, sur la partie ouest de la ZAC, c'est-à-dire dans une zone non exposée à ce risque, sa prise en compte n'est pas formellement démontrée.

L'autorité environnementale recommande de compléter le dossier en précisant les mesures prises afin d'atténuer le risque et de diminuer la vulnérabilité du secteur au risque d'inondation.

- *Risque de pollution*

Le dossier ne précise pas comment les activités potentiellement polluantes hébergées ou anciennement hébergées sur le site de la ZAC (4 sites BASIAS répertoriés) sont prises en compte dans le projet.

L'autorité environnementale recommande de démontrer comment le risque de pollution lié aux activités polluantes hébergées ou anciennement hébergées sur le site sera pris en compte dans le projet afin d'assurer l'absence de risque pour les populations qui seront accueillies et pour la ressource en eau.

IV. Conclusion

L'autorité environnementale regrette que le porteur de projet n'ait pas profité de la mise à jour de l'étude d'impact faite dans le cadre de la procédure de réalisation de la

ZAC pour répondre à un certain nombre de recommandations faites dans l'avis de l'Autorité environnementale du 16 septembre 2013.

De ce fait, l'autorité environnementale recommande :

- **de compléter l'étude d'impact en précisant les hauteurs et caractéristiques envisagées des constructions, et de démontrer au moyen de photomontages appropriés comment l'impact potentiel du projet sur les vues vers la cathédrale de Chartres, notamment depuis le belvédère de l'allée du Larris au Coudray, a été pris en compte dans la conception de celui-ci ;**
- **de compléter le dossier en précisant les mesures prises afin d'atténuer le risque et de diminuer la vulnérabilité du secteur au risque d'inondation ;**
- **de démontrer comment le risque de pollution lié aux activités polluantes hébergées sur le site sera pris en compte dans le projet afin de s'assurer de l'absence de risque pour les populations qui seront accueillies et pour la ressource en eau.**