



Mission régionale d'autorité environnementale

Centre-Val de Loire

**Avis de la mission régionale  
d'autorité environnementale  
Centre-Val de Loire  
sur le projet de requalification d'une friche commerciale  
sur la commune de Luisant (28)**

N°2021-3292

## Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Centre-Val de Loire s'est réunie le 23 juillet 2021. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet de requalification d'une friche commerciale sur la commune de Luisant (28) déposé par la commune de Luisant.

Étaient présents et ont délibéré : Christian Le COZ, Sylvie BANOUN, Jérôme DUCHENE et Corinne LARRUE.

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.

Conformément au 3° de l'article R. 122-6 et du I de l'article 122-7 du code de l'environnement, la MRAe a été saisie du dossier de demande d'avis.

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.

Au fil de l'avis, l'autorité environnementale peut être amenée à s'exprimer spécifiquement sur les différents volets du dossier, qu'il s'agisse de la qualité de l'étude d'impact ou de la prise en compte de l'environnement par le projet. Les appréciations qui en résultent sont toujours émises au regard des enjeux et compte tenu des éléments présentés dans le dossier tel qu'il a été transmis par le porteur de projet. Cette précision vaut pour l'ensemble du document et ne sera pas reprise à chaque fois qu'une telle appréciation apparaîtra dans le corps de l'avis.

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.

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.



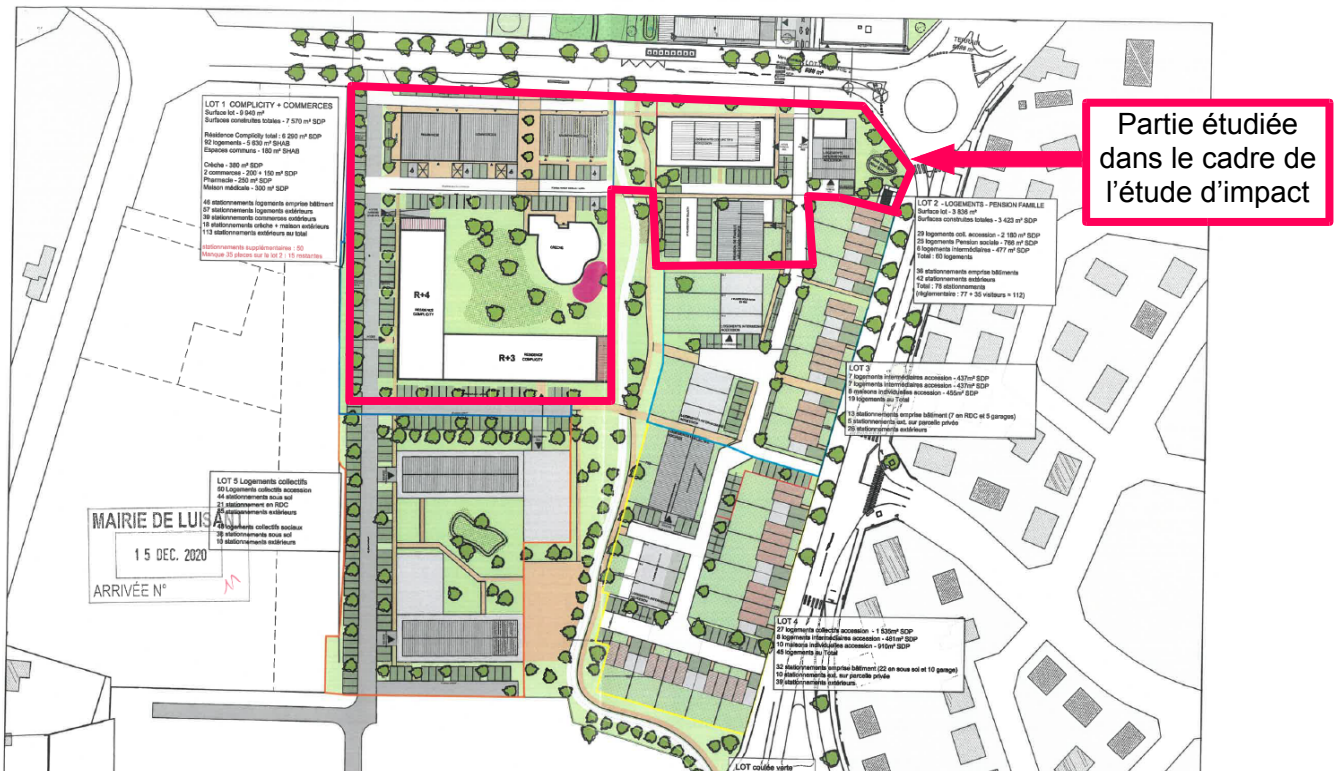
Le projet d'ensemble décrit dans le dossier d'examen au cas par cas comportait cinq lots : « Lot 1 : 92 logements sociaux intergénérationnels + commerces – Lot 2 : 35 logements en accession et d'une pension de famille de 25 logements (studios) – Lot 3 : 19 logements en accession – Lot 4 : 45 logements en accessions – Lot 5 : 48 logements intermédiaires et 50 logements en accession » pour un total de 312 logements.

Le dossier transmis à l'autorité environnementale ne porte que sur :

- le lot 1A qui prévoit d'une part une résidence sociale de 25 studios et d'autre part deux bâtiments de 28 studios et 6 logements intermédiaires, pour un total de 59 logements ;
- le lot 0 qui prévoit la construction d'une résidence intergénérationnelle de 60 à 90 appartements (88 en page 2 du dossier), d'une crèche, d'une maison médicale et d'activités liées à la santé.

L'aménagement des autres lots n'est pas traité dans le dossier reçu.

**L'autorité environnementale rappelle que l'évaluation environnementale doit porter sur l'ensemble du projet.**



*Illustration : carte de présentation du projet et identification du périmètre étudié dans l'évaluation présentée. (Source : dossier)*

## **II. Qualité de l'étude d'impact figurant au dossier et absence du résumé non-technique**

Dans le chapitre 4 « les effets du projet et les mesures envisagées », l'étude d'impact présente en cinq points : 1 le trafic, 2 la pollution des sols, 3 le bruit, 4 la

qualité de l'air, et 5 la reconversion des friches commerciales. Chaque point est la réponse à un des « considérants » mis en avant par l'autorité chargée du « cas par cas » afin de motiver la décision de soumettre à évaluation environnementale ce projet.

Cette structuration de l'étude d'impact n'est pas conforme au droit car elle omet de nombreuses rubriques obligatoires de l'étude d'impact, tels qu'elles sont précisées par l'article L. 122-3 et l'article R. 122-5 du code de l'environnement en annexe au présent avis.

**L'autorité environnementale rappelle la nécessité de réaliser une étude d'impact complète, conforme au droit et d'y adjoindre un résumé non-technique.**

En outre sur les cinq points présentés, l'étude d'impact est de qualité très insuffisante. Elle ne présente que les éléments à décharge visant systématiquement à minimiser les incidences environnementales du projet.

À titre d'illustration, les incidences en termes de trafic, estimées de manière qualitative et quantitative sont minimisées au motif qu'ils ne seraient pas plus forts que lors du fonctionnement du centre commercial sans que cette assertion soit étayée par une étude. À ce propos et alors qu'il s'agit d'implanter plusieurs centaines de logements, notamment de personnes vulnérables, la question de la desserte en transports publics n'est qu'esquissée : l'étude d'impact note la desserte de la zone via un bus toutes les 30 minutes ce qui est une fréquence faible (page 20).

Pour ce qui concerne la question de la qualité des sols, les éléments présentés ne démontrent pas la compatibilité de l'état du site avec une situation d'implantation permanente telle qu'envisagée par le projet.

L'autorité environnementale a examiné plusieurs projets d'aménagement comparables en 2021 sur l'agglomération d'Orléans et en 2020 sur l'agglomération de Tours. La comparaison de la présente étude d'impact avec les études d'impact de ces projets met en avant les lacunes du dossier.

**L'autorité environnementale recommande de veiller à la qualité de l'étude d'impact globale qui reste à réaliser.**

### **III. Conclusion**

Le dossier tel que présenté se limite à une réponse superficielle aux considérants ayant motivé la décision de soumission. Elle porte sur un secteur qui ne comprend pas l'ensemble du projet ayant fait l'objet de la décision de soumission à évaluation. En l'état, il est donc impossible pour l'autorité environnementale de conclure quant à l'impact du projet global sur son environnement.

**L'autorité environnementale rappelle :**

- **que l'évaluation environnementale doit porter sur l'ensemble du projet ;**
- **la nécessité de réaliser une étude d'impact complète, conforme au droit et d'y adjoindre un résumé non-technique.**

**L'autorité environnementale recommande de veiller à la qualité de l'étude d'impact globale qui reste à réaliser.**



## **Annexe**

### **Article L. 122-3 du code de l'environnement**

*Version en vigueur au 23 juillet 2021*

I. – Un décret en Conseil d'État précise les modalités d'application de la présente section.

II. – Il fixe notamment :

1° Les catégories de projets qui, en fonction des critères et des seuils déterminés en application de l'article L. 122-1 et, le cas échéant après un examen au cas par cas, font l'objet d'une évaluation environnementale ;

2° Le contenu de l'étude d'impact qui comprend au minimum :

a) Une description du projet comportant des informations relatives à la localisation, à la conception, aux dimensions et aux autres caractéristiques pertinentes du projet ;

b) Une description des incidences notables probables du projet sur l'environnement ;

c) Une description des caractéristiques du projet et des mesures envisagées pour éviter, les incidences négatives notables probables sur l'environnement, réduire celles qui ne peuvent être évitées et compenser celles qui ne peuvent être évitées ni réduites ;

d) Une description des solutions de substitution raisonnables qui ont été examinées par le maître d'ouvrage, en fonction du projet et de ses caractéristiques spécifiques, et une indication des principales raisons du choix effectué, eu égard aux incidences du projet sur l'environnement ;

e) Un résumé non technique des informations mentionnées aux points a à d ;

f) Toute information supplémentaire, en fonction des caractéristiques spécifiques du projet et des éléments de l'environnement sur lesquels une incidence pourrait se produire, notamment sur la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers résultant du projet lui-même et des mesures mentionnées au c.

L'étude d'impact expose également, pour les infrastructures de transport, une analyse des coûts collectifs des pollutions et nuisances et des avantages induits pour la collectivité ainsi qu'une évaluation des consommations énergétiques résultant de l'exploitation du projet, notamment du fait des déplacements qu'elle entraîne ou permet d'éviter ; elle comprend un résumé non technique des informations prévues ci-dessus ;

3° Les conditions dans lesquelles le ministre chargé de l'environnement peut se saisir ou être saisi, pour avis, de toute étude d'impact ;

4° Les modalités de saisine de l'autorité environnementale et des collectivités territoriales et de leurs groupements en application du V de l'article L. 122-1 et le délai et les conditions dans lesquelles ces avis sont émis et rendus publics ;

5° Le contenu de l'avis mentionné au premier alinéa de l'article L. 122-1-2 ;

6° Les modalités de la publication par voie électronique de l'étude d'impact par le maître d'ouvrage, prévue au VI de l'article L. 122-1 ;

7° Les modalités et le contenu de la décision d'examen au cas par cas prise en application du IV de l'article L. 122-1 ;

8° Les modalités des procédures d'autorisation prévues au II de l'article L. 122-1-1 ;

9° Les modalités d'application des exemptions prévues au I de l'article L. 122-3-4.