

ENQUÊTE PUBLIQUE D'ETUDE D'IMPACT

SUITE A PERMIS DE CONSTRUIRE

UN CENTRE COMMERCIAL PAR SAS JOUE DISTRIBUTION ZAC DES COURELIERES- COMMUNE DE JOUE LES TOURS (37300)

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

REFERENCES.

- Ordonnance du tribunal Administratif d'ORLEANS n° E13000196/45 du 27/11/2014.
- Arrêté municipal en date du 24 décembre 2014 prescrivant l'enquête publique relative à l'impact sur l'environnement consécutive au permis de construire déposé par SAS JOUE DISTRIBUTION en vue d'implanter un centre commercial sur la zone commerciale des COURELIERES à JOUE LES TOURS.

CADRE JURIDIQUE :

- Code de l'environnement :
- de l'information et participation des citoyens: Art L123-1 à L 123-19 R 123-2 à R 123-27
- des études d'impact : article L.122-1 à L.122-3-5 et R 122. 1 à R 122-5

PERIODE DE L'ENQUETE PUBLIQUE: 12 JANVIER AU 13 FEVRIER INCLUS

PERMANENCES ASSUREES PAR LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :

- Les Lundi 12 janvier 2015 de 9 heures à 12 heures 30.
- mercredi 28 janvier 2015 de 13 heures 30 à 17 heures.
- vendredi 13 février 2015 de 13 heures 30 à 17 heures.

DESTINATAIRES DU RAPPORT:

- Madame la présidente du tribunal administratif d'ORLEANS.
- Monsieur AUGIS Maire de JOUE LES TOURS (37300).
- Monsieur MARCHAND représentant la SAS JOUE DISTRIBUTION
- Monsieur le préfet d'Indre et Loire (Bureau de l'environnement et de l'urbanisme)

I- SUR LA FORME

A. RAPPELS DES ELEMENTS DU PROJET

La présente procédure d'enquête publique est relative à l'impact sur l'environnement du projet déposé par la SAS JOUE DISTRIBUTION de construction d'un complexe commercial de 25.522m² d'emprise au sol, s'accompagnant de la réalisation de 1044 places de stationnement. (30.354m² de surface de plancher et 26.100m² de surface de parking).

Le projet consiste en la création sur le premier terrain en partie Est de la zone, d'un ensemble commercial, composé :

- ° Au nord, du terrain, en limite de l'emprise de l'avenue du Parc à créer dans le cadre de la ZAC, et le long de la RD86, face aux futurs logements de la ZAC des COURELIERES, au fond d'une place dite du marché à créer dans le cadre du projet : un premier bâtiment constitué d'un hyper-marché E.LECLERC de 6.000 m² de surface de vente, 2 restaurants (1107 m² au total), 3 moyennes surfaces (respectivement de 800m², 1000m² et 900m²), auquel viendra s'adjoindre une galerie marchande, mail de 3.600 m² comprenant une dizaine de boutiques, mais également, des laboratoires de 2.400m², des réserves de 4.700m², et des locaux techniques, et à l'étage des bureaux et réserves. La totalité de ce premier bâtiment représentant une emprise au sol de 25.522m².

- ° Au sud du terrain, très à proximité du giratoire, au croisement de la RD 86 et de la RD127 : un second bâtiment pour une moyenne surface isolée (emprise au sol 1.296,90 m²) de type centre auto auprès de laquelle sera implantée une station-service comprenant 10 pistes.

- ° L'ensemble se positionnera de part et d'autre d'un parc de stationnement en surface, paysagé de 283 places et les accès au site. En outre un parc de stationnement semi-enterré comptant 761 places de stationnement sera intégré en sous-sol de l'hyper-marché E.LECLERC.

- ° Enfin, des espaces verts d'une superficie de 15.209m² permettront l'intégration des constructions et à l'extrémité sud de ce terrain, un bassin de décantation de 2000m³. Cet ensemble se situe sur la première emprise du terrain d'une superficie 60.834 m².

Le projet poursuit plusieurs objectifs à savoir :

- Permettre la réhabilitation de l'hyper-marché existant au lieu-dit l'ALOUETTE qui ne répond plus aux besoins d'une population grandissante ;
- Apporter une offre commerciale au nouveau quartier de la zone des COURELIERES;
- S'intégrer au mieux dans le cadre du nouvel éco-quartier sur les plans énergie, matériaux, hygro-thermie, aspect visuel et acoustique, et intégration au tissus urbain.

DE MES INVESTIGATIONS, ET RENCONTRES, DES CONSULTATIONS DE DOSSIERS ET DE MES VISITES SUR LES LIEUX, J'AI FAIT LES CONSTATS SUIVANTS :

B. CONSTATS SUR LA PROCEDURE :

LE PUBLIC A ETE CORRECTEMENT INFORME,

- ° de l'enquête par une publicité conforme à la réglementation, adaptée et suffisante ; (de plus, le site internet de la commune est régulièrement consulté ; et la presse s'est fait l'écho du projet à plusieurs reprises hors des annonces légales ;)
- ° du projet global ZAC des COURELIERES incluant le centre commercial, relayé à plusieurs reprises dans le temps depuis 2006 ;
- ° du projet lui-même objet de l'enquête, de construction d'un centre commercial par la SAS JOUE DISTRIBUTION sur la zone commerciale en partie sud-ouest de la ZAC, entre la RD86 et la voie ferrée et au nord de la RD127 ; de ce que cette zone sera découpée en 2 zones séparées par une voie de circulation à créer en prolongement de la rue de la LIODIERE, et qui viendra l'irriguer.
- ° et l'ensemble prend appui sur des dossiers complets, apportant une description complète et détaillée. Les dossiers soumis à l'enquête ont été suffisamment documentés, argumentés et didactiques, et ont permis d'appréhender les différentes composantes du projet en ne laissant dans l'ombre aucun de ses aspects; l'ensemble était utilement complété par le dossier de permis de construire lui-même apportant ainsi la totalité des informations techniques et qualitatives.
- ° L'étude d'impact a été présentée en conformité avec la réglementation ; peut-être pouvait-elle paraître un peu légère, mais elle s'est légitimement appuyée sur l'étude

d'impact actualisée de la ZAC des COURELIERES, jointe au dossier de réalisation approuvé en 20013. L'ensemble était donc parfaitement complet et suffisant à la bonne compréhension du projet et de ses impacts à l'environnement.

- ° Les services concernés ont été consultés ; ils ont pu donner leur avis avant le début de l'enquête ; Les avis ont été intégrés au dossier et soumis à consultation. Ainsi, l'autorité environnementale a-t-elle, notamment, pu donner un avis circonstancié sur le dossier qui a été conformément à la réglementation intégré au dossier d'enquête et donc mis à consultation ;

C. L'ENQUETE S'EST PARFAITEMENT DEROULEE, SANS INCIDENT

- ° l'enquête publique s'est déroulée dans de bonnes conditions pendant une durée de trente jours avec trois permanences assurées par mes soins,

- ° lors de mes permanences, je me suis tenue à disposition pour recevoir les doléances au cours de 3 permanences et j'ai pu également prendre connaissance des questions portées au registre d'enquête hors de mes permanences, accéder aisément à l'adresse mail dédiée à l'enquête, et ainsi dénombrer les 20 observations, sur le registre, par courrier ou par mail et les relayer auprès du responsable du projet et auprès de Monsieur le Maire ;

- ° Aux termes d'un PV de fin d'enquête (joint en annexe) et après avoir rencontré le responsable du projet d'une part et Monsieur le Maire d'autre part, je leur ai transmis à chacun les observations reçues et questions et j'ai pu ainsi recevoir en retour leur avis sur les observations, ainsi que sur l'ensemble des points qui me paraissaient devoir être éclaircis.

- ° Au cours de différents déplacements, à JOUE LES TOURS, j'ai pu, largement apprécier les lieux concernés par l'enquête : appréhender la topographie des lieux, prendre la mesure des problèmes soulevés, notamment de la circulation, de l'environnement proche et plus éloigné et ainsi, m'assurer ainsi de ma bonne compréhension du projet et des questionnements.

II - SUR LE FOND

A. AU REGARD DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX DU TERRITOIRE

ENJEUX RELATIFS A LA FAUNE, LA FLORE, LES ESPECES PROTEGEES :

Le projet concerne l'ouverture à la construction d'un ensemble foncier ne présentant pas un grand intérêt écologique, les espèces rencontrées étant généralement courantes et les terres de grandes cultures restant nues une partie de l'année.

Sur le site, il n'a été recensé ni faune, ni flore incluant des espèces particulières remarquables ;

La position périurbaine de l'emprise du projet, la proximité d'infrastructure de transport la rend peu favorable à l'établissement d'une faune riche.

L'impact du projet est de ce fait particulièrement limité.

Par ailleurs, l'aménagement ne touche aucune zone naturelle remarquable (ZNIEFF, ZICO, site NATURA 2000...).

ENJEUX RELATIFS AUX MILIEUX NATURELS :

Le projet n'a pas d'incidence notable sur les milieux naturels (et ne renfermant aucune zone naturelle), lesquels ont une faible valeur patrimoniale ;

Le projet s'insère dans un site qui ne comporte pas de site NATURA 2000 dans sa proximité (les plus proches sont à 8 kilomètres du projet) ;

ENJEUX RELATIFS A LA CONNECTIVITE BIOLOGIQUE (TRAME VERTE ET BLEUE) :

Le projet ne rencontre pas de connectivité biologique particulière ;

Les incidences du projet sont relativement réduites dans la mesure où le projet s'inscrit dans un milieu déjà fortement anthropisé ;

Les traitements paysagers du site feront en outre largement appel au végétal et comprendront 25% d'espaces verts, conformément au règlement du PLU de JOUE LES TOURS,

ENJEUX RELATIFS AUX EAUX SUPERFICIELLES ET SOUTERRAINES, A LA PRESERVATION DE LA RESSOURCE EN EAU :

Le projet se situe hors des périmètres de protection de captage d'eau potable ;

La réalisation d'ouvrages de collecte des eaux de ruissellement constituent des mesures satisfaisantes de gestion de l'eau du site ;

Les mesures retenues pour le traitement des eaux usées sont adaptées aux enjeux du projet ;

La commune bénéficie d'une station d'épuration suffisamment dimensionnée pour recevoir les eaux usées du projet ;

Le projet prévoit utilement la réalisation d'ouvrages de rétention pour l'écoulement en transit des eaux usées avant leur rejet dans le milieu naturel , systèmes simples , efficaces et naturels ;

Le choix d'aménager une noue le long de la voie ferrée présente un enjeu très faible vis-à-vis de la préservation des eaux souterraines, très profondes à cet endroit et il ne se présente pas de risque d'effondrement sur les voies. Le choix s'avère donc cohérent aux enjeux

La mise en eau du parc de stationnement, lors de très fortes pluies, reste une solution très exceptionnelle qui préserve les bâtiments d'un possible risque d'inondation et ne présente pas de danger réel pour la qualité des eaux souterraines;

Le projet appréhende en conséquence , de façon adaptée la préservation de la ressource en eau ;

ENJEUX RELATIFS AUX ENERGIES :

Le recours à des dispositifs économes en énergie dans la conception des bâtiments est bien réelle et met en évidence que cette thématique a été une véritable préoccupation pour le concepteur et les solutions les plus économes ont été mises en œuvre : ainsi, les consommations électriques en seront réduites à leur minimum (les objectifs de 350 kWep/m², retenus pour le projet sont particulièrement performants); La mise en place de shed pour l'éclairage naturel apportera confort et économies, de même que l'utilisation pour les surfaces de vente et le parking, d'un système d'éclairage par LED .

La consommation de l'énergie est en conséquence, correctement abordée et envisagée dans le projet ;

ENJEUX RELATIFS AUX RISQUES DE POLLUTION DES SOLS :

Le projet aborde correctement le problème de la pollution des sols et les mesures envisagées sont adaptées (ouvrages de rétention à caractère naturel et en phase de chantier, respect de la réglementation en vigueur, dispositions chantier vert) ;

ENJEUX RELATIFS AUX RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES :

Le projet prend en compte de façon correcte l'aléa fort au retrait-gonflement des argiles ; les zones compensatoires sont dimensionnées conformément aux dispositions réglementaires qui s'imposent et répondent aux prescriptions du dossier sur l'eau. L'aménagement projeté est ainsi conforme aux prescriptions édictées par la loi sur l'eau et doit donc répondre de façon satisfaisante aux besoins en cas de fortes précipitations ;

ENJEUX RELATIFS A LA GESTION DES DECHETS :

Le projet prend correctement en compte la problématique des déchets ;

ENJEUX RELATIFS A LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES

Le projet s'inscrit dans une zone classée 3AU du PLU tel qu'il a été modifié en 2013.

Les terrains d'implantations sont classés en zone de construction depuis 2006.

L'espace occupé est certes en état de culture céréalière actuellement, mais se situe à l'intérieur de la zone délimitée par le SCOT d'extension urbaine dont la limite sud a été fixée le long de la RD127, au sud du terrain concerné par le projet.

Il n'y a donc pas de consommation inappropriée de terres agricoles.

ENJEUX RELATIFS AU PATRIMOINE ARCHITECTURAL, HISTORIQUE :

Le projet n'est concerné par aucun patrimoine ou site classé dans son périmètre, et le potentiel archéologique est correctement pris en compte ;

ENJEUX RELATIFS A LA SANTE PUBLIQUE, SECURITE ET SALUBRITE PUBLIQUE :

Le projet n'est pas concerné par des problèmes d'odeurs particulières ;

La problématique liée aux émissions lumineuses encombrantes est correctement abordée, des mesures sont prévues pour éviter un éclairage inutile ou gênant, les puissances de l'éclairage seront limitées, voire éteints en dehors des périodes d'ouverture ;

Les mesures envisagées sont nécessaires et adaptées dans une zone urbaine;

L'étude d'impact analyse correctement la problématique de la pollution de l'air de façon proportionnée aux enjeux, mettant en évidence les principaux risques sanitaires et environnementaux liés à la pollution atmosphérique et la qualité de l'air(essentiellement dus à la circulation), principaux facteurs de risques sur la santé;

L'augmentation des pollutions dues au bruit, est également, essentiellement due à la circulation automobile, aussi est-il retenu dans le projet de limiter les vitesses de circulation sur le parking d'une part, et d'inciter à limiter l'utilisation des véhicules, et dans cette perspective, la mise en place de liaisons douces en lien direct avec l'éco-quartier des COURELIERES apporte quelques éléments d'atténuation du bruit.

L'impact du projet lui-même, reste néanmoins secondaire par rapport au trafic automobile, tant au niveau de la pollution de l'air qu'au niveau sonore : la principale source de nuisances sonores relevant des groupes froid, ventilation...

ENJEUX PAYSAGERS, CHOIX ARCHITECTURAL :

Le projet s'inscrit très correctement dans le paysage,

- en continuité de la zone urbaine, adossé à la ZAC des COURELIERES, vaste programme d'aménagement à vocation d'habitat,
- bien intégré, à l'interface entre ville et campagne,
- en cohérence avec les zones qui l'entourent, zone industrielle de LA LIODIERE, en venant de MONTS, entreprise TUPPERWARE au nord,
- il permet de limiter le « mitage » de l'espace rural résultant d'un développement spontané de la construction de pavillons.
- L'introduction d'espaces plantés tant sur le terrain lui-même que le long de l'avenue parc notamment, doit permettre d'apporter une touche soignée et respectueuse

des prescriptions paysagères retenues dans le PLU et le dossier de réalisation de la ZAC des COURELIERES.

- Le projet affirme ainsi, le parti pris qualitatif retenu par l'aménageur et la municipalité. Il confirme l'évidence que la conception paysagère de l'aménagement est un point fort du projet.

Le projet a fait des choix architecturaux qui dénotent une recherche de qualité, tant au niveau des volumes que dans le choix des matériaux retenus, en harmonie avec les matériaux traditionnels retenus dans l'environnement proche.

ENJEUX RELATIFS AU DEVELOPEMENT ECONOMIQUE :

Le projet, sera sans aucun doute, source de création d'emplois tant en phase de chantier que dans le long terme.

ENJEUX RELATIFS AU TRAFFIC ROUTIER, ET AUX DEPLACEMENTS :

En termes de déplacements doux :

- Bien qu'aucune ligne régulière de transport en commun ne dessert le site, le dossier de réalisation de la ZAC des COURELIERES dans lequel s'insère le projet, prévoit qu'à l'avenir, une ligne de transports en commun en site propre (pourquoi pas le futur tramway dont la première ligne vient d'ouvrir) devrait être réalisée dans l'avenue Parc (trame verte) à créer au nord de la RD 127 à l'ouest de la RD 86.

- Par ailleurs, le nouvel éco-quartier des COURELIERES, a été particulièrement et largement étudié pour favoriser les déplacements doux : piétons, vélos... et la clientèle de l'hyper LECLERC sera essentiellement originaire de cet éco-quartier, lequel sera accessible à pied ou à vélo. Il s'agit là, d'un parti pris fort de cet éco-quartier.

- Une place du marché, largement ouverte à la circulation piétonne permettra une large ouverture pour le centre commercial vers l'éco-quartier et devrait donc favoriser l'accès au commerce « à pied ».

- Pour le centre commercial lui-même, le maître d'ouvrage a prévu des équipements pour les cyclistes, tels qu'abris de vélos, et il prévoit en outre dans sa réponse, de renforcer ce type d'équipements.

- Enfin, le site, longe directement le RD86, bordé par une piste cyclable déjà existante et le projet de réalisation de la ZAC fait état dans le cadre de la réalisation de la ZAC,

du recalibrage et du reprofilage du RD 86, lesquels seront conduits tout en réaménageant, bien sûr la piste cyclable et en favorisant les aménagements pour les déplacements doux. Le dossier de réalisation de la ZAC est clair et affiche une véritable volonté à ce sujet.

En termes de circulation et d'accès routiers :

L'enquête a mis en évidence la saturation ressentie sur le RD86 du carrefour giratoire de la GITONIERE, au carrefour giratoire de la LIODIERE en toute proximité du site sur lequel le projet s'implante.

L'étude d'impact évoque des saturations ponctuelles, en précisant qu'elles se limitent aux heures de pointe (LA GITONIERE) et les jours de très forte fréquentation (pour le giratoire de la LIODIERE). Il ne fait aucun doute qu'il s'agit là de la préoccupation majeure des habitants du quartier et que ce sujet ne peut être traité à la légère :

Là encore, il y a lieu de replacer le projet dans le cadre de la ZAC des COURELIERES :

- le dossier de la ZAC des COURELIERES retient des aménagements sur le RD86 (reprofilage, recalibrage, mise à 2X2 voies en approche des carrefours ...) qui devraient apporter les réponses à la saturation ;

- L'ouverture vers l'ouest de l'avenue du Parc dans l'avenir devrait également décongestionner l'approche du centre commercial, dans la mesure où les habitants de l'ouest de JOUE LES TOURS, ne devraient plus avoir à passer par le rond-point de la GITONIERE, pour rejoindre le sud de la commune, la zone industrielle de la LIODIERE ou encore pour accéder à l'hyper E-LECLERC ;

- Dans l'immédiat et dans l'attente de la réalisation des aménagements liés à la réalisation de la ZAC, les heures d'ouverture ne devraient pas coïncider avec les heures de saturation et la circulation ne devrait pas s'en trouver trop excessivement encombrée ;

Il ne fait aucun doute que l'implantation du centre commercial anticipe l'extension urbaine future et en lien direct, avec le développement de l'éco-quartier, il prend en compte l'ensemble des équipements prévus, dans le dossier de réalisation de la ZAC. Cette résolution d'anticipation est légitime.

- Dans l'immédiat, le site reste dépourvu de desserte régulière en transport en commun, la circulation est dense et proche de la saturation à certains moments de la journée. Les mesures préconisées dans le projet :

- limitation des vitesses, pose de ralentisseurs,

- ouvertures à horaires décalés,
- aménagements cyclables,
- accès facilités pour les piétons par la place du marché
- peuvent permettre d'attendre des aménagements prévus dans le cadre de la réalisation de la ZAC.
- Monsieur le Maire a montré dans sa réponse, sa détermination à rechercher sur ce point les meilleures solutions
- Enfin, il apparaît légitime que les aménagements ne soient réalisés qu'au fur et à mesure des constructions.

En conséquence,

Après avoir observé, étudié et analysé, je constate

- que les points positifs que recèlent le projet, viennent très largement contre balancer les points moins engageants qu'il contient, lesquels devraient trouver des solutions au fur et à mesure de l'avancée de réalisation du projet global de la ZAC des COURELIERES ;
- que le projet est de qualité, et cohérent,
 - notamment dans le cadre de la ZAC des COURELIERES,
 - mais aussi avec ses propres objectifs,
- qu'il prend en compte correctement, les enjeux de biodiversité, s'intègre à son environnement sans venir perturber d'enjeux environnementaux essentiels ;
- que par ailleurs, les oppositions globales au projet que j'ai reçues, qui méritent attention et respect, m'ont semblées, relever d'une opposition de principe au choix de développement retenus par la ZAC elle-même ; et n'ont pas su emporter ma conviction;

J'EMETS EN CONSEQUENCE, UN

AVIS FAVORABLE

AU PROJET DEPOSE PAR LA SAS JOUE DISTRIBUTION DE PERMIS DE CONSTRUIRE
UN CENTRE COMMERCIAL LE LONG DU RD 86.

A AMBOISE le 18/03/2015

signé Annick DUPUY. CE