



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 réalisation de la zone commerciale et de  
services rue Paul Doumer sur la commune de Saint-  
Jean-de-la-Ruelle (45)  
Dossier de demande de permis de construire  
(PC 04502850180R0037)**

n°2019-2482

## **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 07 juin 2019. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet de réalisation d'une zone commerciale et de services, rue Paul Doumer, à Saint-Jean-de-la-Ruelle (45), déposé par la SARL BBDF France.

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.

Étaient présents et ont délibéré : Étienne Lefebvre, Philippe de Guibert, Caroline Sergent, Isabelle La Jeunesse.

Le présent projet relève du régime des projets prévu à l'article R. 122-2 du code de l'environnement. Il a été soumis à évaluation environnementale par arrêté préfectoral du 25 juillet 2019 suite à une demande d'examen au cas par cas.

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 permis de construire relatif au projet déposé le 09 avril 2019, 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.

## **II. Contexte et présentation du projet**

Le projet consiste à réaménager une zone de 1,06 hectare localisée entre la rue

Paul Doumer et la RD 520 (tangentielle ouest) à Saint-Jean-de-la-Ruelle (45). Le dossier précise que 5 bâtiments seront aménagés afin d'accueillir des cellules centrées sur le commerce et le service de proximité. Le bâtiment A, préexistant, est réaménagé en vue de créer deux cellules ; le B, le D et le E accueilleront une galerie commerciale et des services. Un restaurant prendra place dans le bâtiment C.



Plan schématique entrée et sorties VL, page 19 du rapport d'étude

Le dossier précise que le projet comprend l'aménagement des accès au site :

- l'accès principal rue Paul Doumer ;
- une voie de livraison interne derrière le bâtiment B ;
- une autre, dédiée à la sortie du site rue des Marchais.

Il prévoit de réaliser un parking dimensionné pour accueillir 135 unités de stationnement (dont 7 emplacements pour des personnes à mobilité réduite (PMR) et 4 réservés aux deux roues), soit une surface de circulation des véhicules et de stationnement de 4 760 m<sup>2</sup>. La surface végétalisée envisagée dans le projet est de 1 700 m<sup>2</sup> (page 59 du rapport d'étude).

Le terrain d'assiette est actuellement occupé par 3 bâtiments à structures métalliques (avec présence de fibro-ciment, précédemment employés pour l'entreposage et des activités de carrossier), une jachère d'environ 250 m<sup>2</sup> (herbes et arbres), un transformateur EDF (qui sera conservé à l'extérieur des zones aménagées, page 19 du rapport d'étude), une habitation. La quasi-totalité du site est actuellement recouvert d'enrobé.

Les alentours du site constituant la zone d'étude sont présentés dans le dossier comme étant une zone variée avec un grand secteur industriel, des zones pavillonnaires et des zones artisanales ou de service (page 9 du rapport d'étude).

### **III. Principaux enjeux identifiés par l'autorité environnementale**

Compte tenu des enjeux du territoire identifiés dans l'arrêté préfectoral du 27 juillet 2018 soumettant le projet à évaluation environnementale suite à un examen au cas par cas, l'avis de l'autorité environnementale examine en particulier :

- les sols pollués ;
- la circulation routière, les transports et l'accessibilité ;
- le bruit ;
- la santé ;
- les risques naturels.

#### **IV. Qualité de l'étude d'impact**

##### **IV 1. Qualité de la description du projet**

Les objectifs du projet et les orientations d'aménagement générales sont correctement présentés dans l'étude d'impact, avec plusieurs documents graphiques qui permettent de rendre compte des emplacements choisis.

Le dossier décrit correctement que le projet prévoit en phase travaux :

- la démolition de trois bâtiments existants (dont la démolition partielle du A, et la démolition totale du B et C. Voir page 20 du rapport d'étude). Cette opération devrait durer environ 6 mois et nécessite des interventions de désamiantage (description, page 13 de l'étude d'impact) ;
- la construction de 2 530 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Il est précisé qu'une activité de restauration rapide et qu'une micro-crèche sont envisagées dans ces nouveaux bâtiments. Par ailleurs, le projet envisage de permettre l'ouverture de galeries commerciales. La construction devrait durer 9 mois (page 49 du rapport d'étude).

##### **IV 2. Description de l'état initial**

Le dossier aborde les enjeux environnementaux du projet et les hiérarchise dans un document synthétique, (pages 39 et suivantes du rapport d'étude).

- **les sols pollués**

Concernant l'enjeu lié à la présence d'une friche industrielle référencée dans l'inventaire national des sites industriels et activités de service « BASIAS » sous le numéro CEN4502078, dit « Société Transports DEMAISON International Orléans », l'étude d'impact apparaît globalement imprécise.

Il est fait mention, page 35 du rapport d'étude, qu'un diagnostic des sols a été réalisé mais celui-ci n'est pas joint au dossier et seule la conclusion du rapport d'étude réalisé par OPTISOL est reprise. L'enjeu est donc qualifié de « moyen », sans justifications suffisamment étayées dans le dossier (page 39 – tableau de synthèse des enjeux de l'état initial de l'environnement).

Au regard de l'activité projetée dans le site, la présence probable de polluants dans le sol et le sous-sol est susceptible de générer des risques sanitaires qui ne sont pas correctement décrits dans le dossier.

**L'autorité environnementale recommande, au vu des activités précédemment exercées sur le site, de :**

- **joindre à l'étude d'impact les résultats du diagnostic de la société OPTISOL de juillet 2018, ainsi que les protocoles de réalisation ;**
- **conclure à la présence ou non de réservoirs d'hydrocarbures (par recherche historique, ou par sondages) ;**
- **de fournir une carte présentant la localisation des sondages des sols.**

- la circulation routière, les transports et l'accessibilité

La circulation routière est brièvement décrite et mentionne un trafic notable sur la tangentielle et des voies secondaires chargées aux heures de pointe. Le dossier indique que le trafic existant manque de fluidité au niveau du carrefour de la rue Paul Doumer et de la D520 (tangentielle). Il dresse un bilan des modalités de desserte du site par les transports en commun et de l'absence de stationnement rue Paul Doumer.

L'enjeu lié à la circulation est qualifié de « moyen » dans l'étude d'impact, sans justification particulière. L'autorité environnementale regrette l'absence d'étude de circulation au droit du projet. Le rapport d'étude aurait pu présenter un scénario de référence accompagné d'une représentation du fonctionnement de la zone en pleine activité.

- le bruit

Le dossier décrit l'ambiance sonore du site comme fortement marquée par le bruit généré par la circulation routière (page 26 du rapport d'étude). Il fournit à l'appui de son argumentaire le classement sonore<sup>1</sup> de la D520 (classé 2) et de la rue Paul Doumer (classé 4) mais ne présente pas d'étude acoustique initiale. Il est rappelé que les habitations existantes situées dans l'emprise des secteurs affectés par le bruit routier (entre les zones pavillonnaires et la D520) sont protégées par des panneaux anti-bruits.

L'autorité environnementale relève que l'ambiance sonore n'est pas évaluée par une étude acoustique, alors que l'enjeu est caractérisé de « fort » dans l'état initial de l'environnement.

**L'autorité environnementale recommande de compléter le descriptif de l'état initial concernant l'ambiance sonore par la réalisation de campagnes de mesures acoustiques.**

- la santé

Le projet tient compte de manière adaptée de la problématique de la protection des eaux destinées à la consommation humaine. Il relève avec exactitude que le projet n'intercepte pas de périmètre de protection de captage d'eau destiné à la consommation humaine.

- les risques naturels

L'état initial caractérise correctement les risques naturels de la zone, grâce à des études bibliographiques. Le dossier met ainsi correctement en évidence que le secteur du projet est soumis à un aléa fort au retrait et au gonflement des argiles et au risque de cavités.

---

1 Le classement sonore des infrastructures de transports terrestres vise à classer l'ensemble des voies dont le TMJA (trafic moyen journalier annuel) est supérieur à 5000 véhicules/jour pour les voies routières. Les voies sont classées en 5 catégories (1 étant considérée comme la plus bruyante, et 5 la moins bruyante). Un secteur affecté par le bruit découle de ce classement, à l'intérieur duquel s'applique des règles de constructibilité.

IV 3. Description des effets principaux que le projet est susceptible d'avoir sur l'environnement et des mesures envisagées pour éviter, réduire ou compenser les effets négatifs importants

- les sols pollués

L'autorité environnementale constate que le pétitionnaire ne conclut pas sur la compatibilité de la pollution des sols de la zone avec les usages projetés (commerces, restaurant, crèche). L'existence de polluants dans le sol et le sous-sol dans l'emprise foncière du projet aurait dû être déterminée dans le dossier, au vu des activités précédemment exercées sur le site. Il est probable qu'un ou plusieurs réservoirs de carburant aient été exploités sur le site, ainsi que des pompes de distribution pour ravitailler des véhicules de transport. L'enjeu lié à la pollution des sols constitue une contrainte et un enjeu majeur du projet qui mériterait d'être mieux mis en exergue au travers des dispositifs à prendre pour dégazer les réservoirs, les inalter et les démanteler.

En outre, l'autorité environnementale relève que l'activité historique du site (transport) n'est pas suffisamment prise en compte et elle regrette que les aires de chargement ou de déchargement de carburant et les réservoirs de l'ancienne société de transport ne soient pas localisés dans l'étude d'impact. Il serait utile de préciser s'il est nécessaire ou non d'excaver des terres polluées lors des travaux de terrassement.

**L'autorité environnementale recommande de préciser dans le dossier si des sondages ont bien été réalisés autour des aires de chargement et de déchargement et à l'emplacement des anciens réservoirs d'hydrocarbures afin de dresser un bilan complet sur ces sources de pollution.**

**L'autorité environnementale recommande, suite aux sondages effectués :**

- **d'identifier et d'évaluer les risques associés aux pollutions présentes ;**
- **de proposer le cas échéant des mesures de gestion des pollutions permettant de préciser la nécessité ou non d'excaver les terres polluées lors des travaux de terrassement et de définir le cas échéant les modalités de gestion de ces terres excavées (destination finale, traitement) ;**
- **d'analyser, le cas échéant, le risque résiduel via des investigations complémentaires de terrain.**

- la circulation routière, les transports et l'accessibilité

Concernant les déplacements, le dossier présente les différents effets (positifs et négatifs) impliquant des mesures correctrices (p.47 à 51) liées à la circulation sur les réseaux viaires.

La problématique du trafic routier est traitée en l'absence d'étude de circulation, ce qui ne permet pas de quantifier les impacts réels des trafics générés par le projet.

Toutefois, les trafics potentiels supplémentaires, attendus rue Paul Doumer, devraient être absorbés sans difficulté par l'infrastructure actuelle (D520 – tangentielle). De plus, le rapport d'étude démontre que les aménagements proposés sur le site (entrée/sortie rue Paul Doumer et sortie rue des Marchais) devraient contribuer à la fluidification du trafic et ainsi participer à limiter les rejets atmosphériques liés à la circulation routière.

L'éloignement des arrêts de transport en commun a bien été cité dans l'étude d'impact. Elle induit une offre plus conséquente de stationnements automobiles sur

le site.

Afin d'inciter à l'utilisation des modes actifs, le projet prévoit la création d'un cheminement piétons (à l'est du projet en rive de la D520) et de places de stationnement réservées aux deux roues. Néanmoins, l'autorité environnementale regrette qu'actuellement l'accès au site ne soit pas desservi par des infrastructures cyclables ce qui devrait limiter les effets de ces mesures.

- la santé

Une analyse des effets du projet sur la santé publique est présentée (page 68 du rapport d'étude). Elle porte sur la qualité des eaux, les nuisances sonores, les nuisances olfactives et la qualité de l'air.

Concernant l'enjeu de santé lié à la pollution de l'air, une description des effets sanitaires des polluants atmosphériques aurait été bienvenue, notamment s'agissant des populations sensibles (enfants en bas âge). Les références à l'évaluation de l'impact sanitaire de la pollution atmosphérique urbaine dans l'agglomération Orléanaise, 2008 – 2010 (institut de veille sanitaire, 2013) et au plan de protection de l'atmosphère de l'agglomération orléanaise adopté le 5 août 2014 auraient utilement complété l'étude.

**L'autorité environnementale recommande de compléter le dossier sur l'enjeu de santé lié à la pollution de l'air notamment en faisant référence aux études existantes et en caractérisant les impacts du projet.**

- le bruit

Concernant les nuisances sonores, le rapport d'étude relève que le bruit routier est susceptible de provoquer des effets sur la santé pour les riverains et les usagers du site.

Il synthétise les éléments de la réglementation mais ne présente pas les méthodes et les seuils réglementaires au-delà desquels les nuisances acoustiques sont excessives. Il conclut à un impact acceptable du bruit en phase d'exploitation, sans justification probante.

Le rapport d'étude se limite à rappeler que le mur de séparation des habitations riveraines au sud de la parcelle et le projet sera conservé et que « la construction des bâtiments est de nature à offrir un écran acoustique complémentaire ». Ces éléments sont insuffisants pour conclure à une limitation des nuisances sonores, notamment s'agissant des populations sensibles (enfants en bas âge).

**L'autorité environnementale recommande de modéliser les futurs niveaux sonores atteints en phase d'exploitation, en prenant en compte les habitations existantes et les populations potentiellement exposées dans le site du projet.**

- Les risques naturels

Le dossier dresse de manière adaptée l'état des risques naturels sur l'emprise du projet et indique que des études géotechniques réalisées au droit des nouveaux bâtiments préciseront les mesures de construction à prendre en compte face au phénomène de retrait-gonflement des argiles. Il précise utilement, page 13, que le risque lié aux cavités est pris en compte avec une étude géotechnique en cours de réalisation.

## **V. Analyse de la prise en compte de l'environnement par le projet**

### **Insertion du projet dans son environnement**

Le projet semble tenir compte des actions requises pour réduire la pollution de l'eau en phase d'exploitation. Le raccordement des eaux usées et pluviales au réseau public sera effectué. Le dossier est imprécis en ce qui concerne la gestion des pollutions accidentelles lors des travaux (page 70) car aucune mesure spécifique n'est décrite.

Le dossier mentionne l'absence d'enjeux liés aux continuités écologiques et le caractère anthropisé de la zone marquée par la présence de nombreux panneaux d'affichage publicitaire. Il démontre avec justesse l'intérêt d'insérer des espaces verts dans cet espace urbain enclavé entre une zone pavillonnaire et une route départementale. Il précise à bon escient que les anciens affichages publicitaires seront retirés dans le cadre de la réalisation du projet.

### **Articulation du projet avec les plans programmes concernés**

Ce point fait l'objet de développements pertinents dans l'étude d'impact (page 27).

## **VI. Conclusion**

L'état initial de l'environnement n'apparaît pas proportionné aux enjeux sur la zone du projet. Il aborde trop brièvement la problématique de la présence de polluants dans le sol et les nuisances liées au bruit. L'étude d'impact mériterait d'être améliorée dans les modalités de traitement du site. L'analyse des impacts sur la santé des personnes exposées est succincte et présente des insuffisances.

**L'autorité environnementale recommande principalement de :**

- **joindre à l'étude d'impact les résultats du diagnostic des sols de la société OPTISOL de juillet 2018, ainsi que les protocoles de réalisation ;**
- **conclure à la présence ou non d'anciens réservoirs d'hydrocarbures (par recherche historique, ou par sondages) ;**
- **de fournir une carte présentant la localisation des sondages des sols ;**
- **de préciser dans le dossier si des sondages ont bien été réalisés autour des aires de chargement et de déchargement et à l'emplacement des anciens réservoirs afin de dresser un bilan complet sur ces sources de pollution ;**
- **d'identifier et d'évaluer les risques associés aux pollutions présentes ;**
- **de proposer le cas échéant des mesures de gestion des pollutions permettant de préciser la nécessité ou non d'excaver les terres polluées lors des travaux de terrassement et de définir les modalités de gestion de ces terres polluées excavées (destination finale, modalité de traitement) ;**
- **d'analyser, le cas échéant, le risque résiduel via des investigations complémentaires de terrain ;**
- **de mener des campagnes acoustiques avant travaux et de modéliser les futurs niveaux sonores atteints en phase d'exploitation, en prenant en compte les habitations existantes et les populations potentiellement**



**exposées dans le site du projet.**  
D'autres recommandations figurent dans le corps de l'avis.

