

DEPARTEMENT D'INDRE ET LOIRE

Permis d'aménager de l'éco quartier
de la Guignardière

CHAMBRAY les Tours
(37170)

Enquête effectuée du 16 août au 16 septembre 2016

RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE

établi par le commissaire enquêteur : François BEL

Partie II: Conclusions motivées et avis

Sommaire

Partie II CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS

20.1 Cadre juridique	3
20.2 Objet de l'enquête	3
20.3 Déroulement de l'enquête	4
20.4 Procès Verbal de synthèse des observations, réponses du maire, remarques	4
20.5 Conclusions et avis motivé du commissaire enquêteur	6

Annexes

- B1 Procès verbal de synthèse des observations
- B2 Réponse du maire au procès verbal des observations

Partie II CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS

20.1 Cadre juridique

Il est fondé sur les pièces rappelées ci-dessous et mentionnées dans la première partie du rapport ainsi que dans l'arrêté municipal qui prescrit l'enquête publique (annexe A1 de la première partie du rapport) :

Le cadre juridique est constitué des textes rappelés ci-dessous :

En application de l'article L123-2 du code de l'Environnement le projet est soumis à une étude d'impact en application des articles L122-1 et R122-2 et préalablement à son autorisation de permis d'aménager.

Et en conformité avec les attendus de l'arrêté municipal 2016/396/URB qui indique les références suivantes comme fondements de la procédure en cours :

Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment ses articles L442-1 et suivants

Vu le Code de l'Environnement et ses articles L 122-1 et suivants et R 122-1 et suivants,

Vu la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement dit « Grenelle 2 » et le décret d°2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement.

Vu le dépôt du permis d'aménager un lotissement baptisé « éco quartier de la Guignardièrre » aux lieux-dits « La Guignardièrre » et « La Petite Guignardièrre » en date du 10 mai 2016 sous le numéro PA 037050 1600001.

Vu l'Autorité Environnementale (DREAL Centre-Val de Loire) consultée pour avis dans le cadre de l'évaluation environnementale de l'étude d'impact du lotissement « éco quartier de la Guignardièrre » en date du 31 mai 2015.

L'arrêté municipal n°2016/396/URB prescrivant l'enquête publique sur le projet d'écoquartier à Chambray les tours. Annexe A1

La décision de désignation du commissaire enquêteur par le tribunal administratif n°E16000124/45

20.2 Objet de l'enquête

Comme l'indiquent l'arrêté du maire n°2016/396/URB et la notice de présentation relative à

l'enquête publique sur le permis d'aménager (n°037.050.16.00001) ainsi que la description du projet plus détaillée dans la partie I de l'étude d'impact (pp 125-145) il s'agit d'un projet d'envergure en vue de réaliser la construction d'un quartier de 600 logements environ selon les conceptions actuellement en vigueur dans l'esprit d'un développement durable en conformité avec les exigences écologiques et sociales affichées sous le label « écoquartier ». Le projet d'écoquartier ambitionne de « se distinguer des quartiers pavillonnaires classiques, monofonctionnels et exclusivement résidentiels, il propose une diversité fonctionnelle ». Le programme vise la constitution d'un pôle de vie au caractère de petit centre relais entre les deux centres villes de Joué les Tours et Chambray. Il s'étend sur plus de 20 ha d'une zone actuellement libre de toute construction.

20.3 Déroulement de l'enquête

L'enquête s'est déroulée du 16 août au 16 septembre 2016.

Le dossier de présentation du projet était à la disposition du public en mairie, auprès du service d'urbanisme, sa composition est mentionnée au paragraphe 1.4 « Composition du dossier » de la partie I du rapport d'enquête. Lors des permanences le dossier était dans la salle où se tenait le commissaire enquêteur, salle vaste et bien éclairée, dont l'emplacement était connu de la personne chargée de l'accueil, dans le hall des services de l'urbanisme et techniques de la mairie.

Un registre officiel d'enquête publique était disponible auprès du service de l'urbanisme aux heures ouvrables en mairie durant cette période : du lundi au vendredi de 8h30 à 17h00.

Il s'agit d'un document paginé et édité à cet effet.

Il a été ouvert le 9 août à 9h00.

Chaque jour de la période d'enquête la date manuscrite a été mentionnée.

Il a été fermé le 16 septembre à 17h30.

Lors du passage des visiteurs ou au cours des permanences sept observations ont été consignées dans le registre. Elles font l'objet de la synthèse présentée au paragraphe suivant.

20.4 Procès Verbal de synthèse des observations, réponses du maire, remarques :

Le procès verbal de synthèse fait état des contenus des observations il est annexé au présent document sous la cote B1, les réponses du maire en annexe B2.

Pour ce qui est du premier thème : les eaux pluviales la réponse du maire n'apporte pas de précision supplémentaire puisqu'elle se contente de reprendre le chiffrage mentionné dans l'étude d'impact (p31 ssq) pour le débit de fuite. Elle indique seulement en plus que la consultation du service de la police de l'eau (SERN) a conduit à l'absence de remarque de la part de cette instance. C'est là une information complémentaire puisque cet élément fait partie d'une procédure parallèle à celle objet de l'enquête publique, procédure relative à l'avis « loi sur l'eau » comme en témoigne le schéma d'illustration des procédures en page 5 de la

« notice de présentation relative à l'enquête publique portant sur le permis d'aménager de l'éco quartier de la Guignardière ».

Remarque du commissaire enquêteur : *Comme l'indique l'Autorité Environnementale (p6 de l'avis de la DREAL) des précisions auraient été bienvenues sur « le cheminement des eaux, les capacités de stockage, les traitements prévus et les capacités d'épuration ». Le commissaire enquêteur souligne que si les références aux débits de fuite sont utiles il ne faut pas oublier que dans des séquences de pluies très abondantes (pluies vingtennales par exemple) les circonstances sont tout à fait particulières et se traduisent volontiers par une répétition dans un temps très court de ces pluies très abondantes. (voir par exemple le document de l'Ecole Nationale du Génie Rural et des Eaux et Forêts :SYNTHESE TECHNIQUE Limitation des débits d'eaux pluviales en zones urbanisées: Quelles valeurs ? Sur la base de quelle critères ? Que dit la législation ? MOUAD GUELZIM E-mail: Guelzim@engref.fr Janvier 2007 pages9-10) <https://www.agroparistech.fr/IMG/pdf/Guelzim.pdf>*

Pour ce qui est du deuxième thème : la circulation sur les voies qui raccorderont le futur quartier au réseau viaire existant le maire fait état du souci de connaître précisément l'état actuel à travers des comptages de véhicules. Il indique que le chemin Blanc restera non accessible aux véhicules motorisés, la configuration prévue du raccordement avec la rue Claude Bernard sera de nature à limiter la vitesse des véhicules, enfin rue Guillaume Louis un aménagement spécifique est réalisé au niveau du carrefour, assurant la sécurité des usagers.

Remarque du commissaire enquêteur : *les préoccupations exprimées lors de l'enquête semblent prises en compte. Dans l'immédiat il s'agit de la phase de travaux d'aménagement du quartier et donc d'une circulation d'engins de travaux publics encombrants et éventuellement bruyants mais probablement peu enclins aux excès de vitesse.*

Pour ce qui est du troisième thème : éloignement ou enfouissement de la ligne électrique à 90 KV. Le maire indique le coût extrêmement élevé d'une telle opération, auquel il est sous entendu que la collectivité devrait contribuer à faire face. De plus les aménagements techniques complémentaires à un enfouissement sont consommateurs d'espace et entrent en concurrence avec d'autres utilisations. Il est prévu que les normes de sécurité édictées par le Réseau de Transport d'Electricité soient respectées et qu'aucune construction ne soit effectuée sous les lignes électriques.

Remarque du commissaire enquêteur : *le maire indique que « en termes d'égalité des citoyens devant les charges publiques, une telle entreprise (l'enfouissement) n'aurait pas été justifiée ».*

L'argument avancé met en regard la dépense supplémentaire à laquelle devrait faire face la collectivité (et donc tous les citoyens-contribuables à travers la fiscalité locale, comme la taxe d'habitation pour tous les habitants ou la taxe foncière pour les propriétaires par exemple) et le bénéfice d'un confort ou d'une absence de nuisance au profit des seuls

futurs habitants du quartier de la Guignardière ou de ceux d'entre eux qui se trouveraient habiter à proximité des lignes ainsi enfouies. L'inégalité est postulée plus forte encore entre les habitants du futur écoquartier si la ligne était enfouie, et les habitants des quartiers voisins de la même commune dont les logements resteraient surmontés par cette ligne. L'argument paraît de bon sens, il est pourtant à mes yeux délicat à manier : Les versements au titre de la fiscalité communale ne sont pas dissociables des versements au titre de l'intercommunalité (ou même du département). En fait l'argument avancé tombe à plat puisque dès à présent le traitement des citoyens-contribuables n'est pas homogène en termes des avantages dont ils bénéficient (ou inconvénients dont ils pâtissent) dans le voisinage immédiat de leur habitation. Cette situation traduit le principe d'une solidarité aussi bien communale (et non de proximité immédiate) qu'intercommunale voire départementale ou régionale.

20.5 conclusions et avis motivé commissaire enquêteur

Conclusions argumentées:

En préambule il faut noter que le projet d'écoquartier de la Guignardière a été validé par les procédures réglementaires antérieures (notamment par la modification n°2 du PLU autorisant l'ouverture à l'urbanisation de ce quartier)

La conception du projet se présente en adéquation avec les grandes exigences environnementales en matière urbaine, en particulier celle d'éviter les lacunes dans le tissu urbain et d'assurer une continuité des zones bâties, celle d'évoluer vers une densification raisonnée mais sans rupture criante avec les quartiers environnants, celle de maintenir les continuités écologiques notamment.

La volonté d'inscrire ce projet dans une démarche « durable » est patente sur le moyen et long terme. Le choix de la dénomination d'écoquartier en témoigne. Il apparaît à l'examen du dossier qu'il ne s'agit pas seulement d'un effet d'annonce cédant à une mode. Si les préoccupations mises en avant sont bien contemporaines le projet fait état d'orientations, de procédures et d'engagements de suivi qui vont clairement dans ce sens même si le détail des méthodes de suivi n'est pas toujours présenté de façon approfondie. On peut se reporter à cet égard à la présentation que donne le ministère du logement et de l'habitat durable du label d'écoquartier (<http://www.logement.gouv.fr/les-ecoquartiers> La démarche EcoQuartier 4 février 2014 | Mis à jour le 24 juin 2016)

La durée longue du projet, et en particulier l'étalement de sa réalisation sur une bonne dizaine d'années invite à ce que les procédures de suivi soient développées et cultivent l'ouverture aux changements de contexte qui peuvent intervenir. Le suivi n'est pas un strict contrôle de conformité à un cahier des charges rédigé actuellement, il devrait offrir vigilance souple et réactivité en relation avec les procédures démocratiques elles aussi inscrites au cœur du projet.

Le dossier objet de la procédure actuelle est celui du Permis d'Aménager, c'est-à-dire de l'implantation des voies et des réseaux qui servent d'infrastructures communes au futur quartier, lequel sera réalisé par lots ou macro-lots désignés au stade actuel.

Pendant les travaux d'aménagement (c'est-à-dire la première phase de réalisation du projet) l'engagement est pris d'opérer en conformité avec une charte « chantier propre à faibles nuisances » le contenu en est détaillé dans la seconde partie l'étude d'impact pp74-83.

Alors que la décision d'aménagement du quartier engage le long terme. Il ne semble pas être fait référence aux réseaux de communication à haut débit (fibre optique pour des communications à haut débit par exemple) gageons que la présence de fourreaux à cet effet sera assurée en vue d'un équipement futur donnant ainsi la priorité à des effets électromagnétiques potentiels cantonnés sous terre sur d'éventuels équipements par antennes et transmission aérienne. Il est vrai que l'impact environnemental de cet équipement est difficile à évaluer mais il comporte certainement l'accroissement de la possibilité de travail à domicile, de télétravail, et donc l'éventuelle limitation des déplacements générateurs de pollution et de dégagement de gaz à effet de serre, ou l'amélioration du niveau de prestation des équipements collectifs prévus dans le quartier pour un niveau inchangé de conséquences environnementales.

Avis :

Au vu des conclusions motivées mentionnées dans le paragraphe qui précède et en regard des principales observations recueillies au cours de l'enquête, je donne un avis favorable au Permis d'Aménager de l'écoquartier de la Guignardièrre à Chambray- les- Tours.

Fait à La Roche Clermault

Le 12 octobre 2016



Le commissaire enquêteur François BEL

Annexe B1 Procès verbal de synthèse des observations

PV de synthèse des observations recueillies lors de l'enquête sur le Permis d'Aménager la zone de l'écoquartier de la Guignardière de Chambray les tours entre le 16 août et le 16 septembre 2016 par le commissaire enquêteur soussigné.

Au cours de la période d'enquête 7 passages ont été consignés sur le registre.

L'un ne fait part d'aucun commentaire (le 31 août).

Un autre (le 16 septembre) insiste sur la grande ampleur de la surface concernée et sur l'importance de la gestion des eaux pluviales dans ce nouveau quartier.

Trois autres visiteurs (les 16 août, 12 septembre, 16 septembre) sont préoccupés par l'adéquation des voies au contact des quartiers existants. En particulier par le passage de véhicules motorisés sur le Chemin blanc actuellement piétonnier, par la nécessité de contraindre à l'arrêt les véhicules qui sortiront du futur quartier par le Nord pour rejoindre la rue Claude Bernard, et par les mesures de prudence à la sortie du futur quartier sur la rue Guillaume Louis.

Deux commentaires (le 16 septembre dont l'un au nom de l'association pour la défense du hameau de la cour) portent sur le passage de la ligne électrique à Très Haute Tension (90KV) au dessus du futur quartier et demandent à ce que cette section soit enterrée ou le contourne en aérien.

Le commissaire enquêteur

François Bel

le 20 septembre 2016



Annexe B2 Réponse du maire au procès verbal des observations

Service Urbanisme
Dossier suivi par T. GIAMMEI
☎ 02 47 48 45 65

Nos réf. : CG/BP/TG/2016 n° 512
Objet : Observations suite au procès-
verbal de synthèse du 20 septembre 2016

32
Chambray-lès-Tours,
Le 05 OCT. 2016

Le Maire de CHAMBRAY-LES-TOURS

à

Monsieur BEL François
8 RUE DE LA BLANDINIÈRE
37 500 LA ROCHE CLERMAULT

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Pour faire suite à la réception dans nos services de votre procès-verbal de synthèse relatif à l'enquête publique effectuée du 16 août au 16 septembre, dans le cadre du permis d'aménager de l'Ecoquartier de la Guignardière, je prends acte des sept passages consignés sur le registre et des six commentaires émis.

Concernant le commentaire relatif à l'importance de la gestion des eaux pluviales dans le futur quartier, il est convenu de rappeler que le projet est en conformité avec le S.D.A.G.E. et que les services de la police de l'eau (le SERN) ont été consultés dans le cadre de deux dossiers de déclaration au titre de la loi sur l'eau. A ce titre, aucune remarque n'a été émise à l'encontre du projet. Egalement, le projet adopte une gestion des eaux pluviales plus restrictive que le S.D.A.G.E. et le P.L.U. ne l'imposent. En effet, le débit de fuite réalisé dans le cadre du projet sera de 2l/s/ha au lieu des 3l/s/ha imposés.

Concernant les trois commentaires relatifs à l'adéquation des voies de l'Ecoquartier par rapport aux quartiers avoisinants, je vous informe, qu'en vue de prendre en compte l'utilisation actuelle des voiries existantes, une comptabilisation des passages sur celles-ci a été effectuée.

A cet égard, le chemin Blanc demeurera non accessible aux véhicules motorisés. Il appartient au réseau cyclable de l'agglomération et sera prolongé dans l'Ecoquartier.

Par ailleurs, concernant l'issue sur la rue Claude Bernard, celle-ci ne concerne qu'une des trois sorties de l'opération et se trouve révélée en une desserte de quartier. Egalement, la configuration de la voie ne permet pas de vitesse excessive et sera à ce titre, naturellement limitée.

Enfin, concernant la rue Guillaume Louis, un aménagement spécifique est réalisé au niveau du carrefour, assurant ainsi la sécurité des usagers.

Concernant les deux commentaires relatifs à la ligne électrique à Très Haute Tension (90KV), un devis d'enfouissement a été effectué. Celui-ci faisait apparaître plusieurs difficultés. Tout d'abord, le prix estimé allait à l'encontre de la viabilité financière de l'opération. Ensuite, les aménagements projetés par une telle installation (poteaux et bornes) n'étaient pas satisfaisants. Enfin, en termes d'égalité des citoyens devant les charges publiques, une telle entreprise n'aurait pas été justifiée.

Toutefois, je vous informe que dans le cadre de l'instruction du permis d'aménager, le Réseau de Transport d'Électricité a été consulté et à cet égard, des avis et observations ont été formulés.

Egalement, au titre du projet d'Ecoquartier, aucune construction n'est projetée sous la ligne électrique. Seuls des aménagements et des espaces publics y seront figurés.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire enquêteur, l'expression de mes sentiments distingués.

Le Maire



A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Christian Gatard'.

Christian GATARD