

OBSERVATION N° 31

Dimanche 25/01/2026 – 17:12

Vous êtes

Ville

Orléans

Votre remarque

Sujet

Contribution enquête publique ZAC3 Charbonnière Maigny-les-Usages

Message

Bonjour,

Veuillez trouver ci-joint ma contribution à l'enquête publique concernant le projet d'aménagement du secteur Arrachis et Pistole, ZAC3 Charbonnière, à Maigny-les-Usages. Bien cordialement, Line Boulonne

Pièces jointes

- Consultation publique Marigny les Usages ZAC3 Charbonniere LB.pdf (265.49 Ko)

Avis déposé au registre de la consultation publique pour le projet de parc technologique d'Orléans Charbonnière (ZAC3 secteur Arrachis et Pistole)

24 janvier 2026

Bonjour,

Je suis ingénieure agronome et pédologue. Mon champ de compétences concerne également la santé des sols. Mon métier m'a permis de mesurer à quel point le sol est une ressource fragile et à préserver dans un contexte de changement climatique.

J'émet **un avis négatif** sur le projet en objet de l'enquête publique et je m'en explique ci-après.

En préambule, je rappelle les enjeux environnementaux majeurs portés par les zones humides d'une part et les sols d'autre part.

Les parcelles concernées dans le projet, Pistole et Arrachis comprennent **20 hectares de zones humides**.

Ces milieux sont aujourd'hui reconnus comme ayant des enjeux environnementaux forts, pour leur rôle de zone tampon, de régulateurs de flux d'eaux. En retenant et stockant l'eau, ils permettent l'alimentation des cours d'eau pendant les périodes de sécheresse et de réduire l'intensité des crues. Ils participent à la résilience de notre environnement face au changement climatique. Ce sont des milieux essentiels pour la biodiversité, notamment pour les espèces amphibiennes et ce sont des milieux particuliers d'une grande richesse biologique. Leur préservation fait aujourd'hui consensus.

Un rapport tout récemment paru de l'ONU, « la faillite mondiale de l'eau », fait état de l'ampleur des destructions des zones humides dans le monde depuis 50 ans et place la dégradation de ces milieux au même niveau que la fonte des glaciers. Leurs auteurs par le titre de ce rapport souhaitent alerter sur la gravité de la situation concernant le cycle de l'eau dans lequel les zones humides jouent un rôle majeur au sein des écosystèmes terrestres.

Le site du projet est bien concerné par des enjeux environnementaux qualifiés dans le dossier de très forts, puisqu'il est entièrement situé en zone humide (sur environ 27 ha dont 8 seraient préservés).

Concernant les sols, leur imperméabilisation accélère les flux d'eau et le risque d'érosion vers le réseau hydrographique. Les sols constituent une ressource non renouvelable à l'échelle d'une vie humaine. Toute destruction d'un sol est irréversible. Une partie de la zone avait une vocation agricole, puisqu'elle fait l'objet d'une déclaration PAC visible sur le RPG2024. L'arrêt de l'activité agricole sur ces zones est très probablement lié à l'anticipation du projet. Or dans un contexte de changement climatique où se poseront des questions cruciales de sécurité alimentaire, il est urgent de revoir notre consommation des sols et d'opérer un virage radical de leur préservation, notamment en secteur périurbain.

Ceci étant dit, le contexte et les enjeux actuels posés, tout projet d'aménagement devrait être évalué à l'aune d'une nouvelle ère qu'est le changement climatique et une nouvelle priorisation devrait être faite vis-à-vis de projets nés il y a plus de 20 ans. Qui dit enjeu environnemental dit aussi enjeu sociétal. Toute atteinte à ces milieux concerne l'ensemble de la population qui habite le territoire. L'a-t-on interrogée concernant ses besoins, les activités qu'elle souhaiterait voir développer et qui répondraient à ses besoins ? Les besoins d'aujourd'hui, la prise de conscience actuelle de ces enjeux sont-ils en phase avec un projet ancien ?

J'en viens aux arguments et questions concernant le projet lui-même.

J'ai d'abord un certain nombre de questions portant sur le respect du cadre réglementaire concernant l'aménagement de zones humides.

La loi stipule que pour tout projet d'aménagement, il faut appliquer le principe : **Eviter, Réduire et Compenser**. Or la MRAE écrit dans son rapport que pour deux de ces principes, la démonstration de son application n'est pas faite :

-Concernant le principe **d'évitement**, « *il n'y a pas eu une recherche suffisante des alternatives à la disparition des zones humides* », dont la surface affectée par le projet, je le rappelle, atteint près de 20 ha. Or éviter est le principe premier, car réduire et compenser n'effacent pas le fait que la destruction d'une zone humide à un endroit donné reste une atteinte irréversible aux fonctionnalités environnementales du milieu et aux espèces qui y vivent.

Questions :

- La possibilité de convertir une friche industrielle ou une friche urbaine dans le périmètre de la métropole a-t-elle été investiguée ? Les objectifs de sobriété foncière, de zéro artificialisation nette impliquent d'investiguer en premier lieu cette option. Le CEREMA a développé un outil répertoriant à ce jour 38 friches sans projet dans la métropole d'Orléans.

- toutes les solutions alternatives à la destruction ont-elles été épuisées ? j'attends du projet qu'il en fasse la démonstration.

Par ailleurs, rien n'indique dans le projet, qu'il y ait une **raison majeure motivant le choix de l'implantation** d'une zone d'activité à cet endroit. Je cite le rapport de la MAE :

« Pour autant, l'étude d'impact ne donne aucune précision sur l'existence de demandes spécifiques de porteurs de projet sur ces secteurs, et les raisons pour lesquelles certaines activités devraient nécessairement y être implantées. La localisation de ce chapitre en fin d'étude d'impact laisse de plus penser qu'aucune nouvelle réflexion sur des alternatives n'a été effectuée en amont de cette nouvelle demande d'autorisation environnementale. »

Question : quelle est la motivation du choix d'implantation de cette zone d'activité ? Quelles spécificités d'activité impliquent nécessairement l'implantation choisie ?

- je m'interroge sur ce point porté dans le rapport de la MRAE :

« Le projet présenté doit respecter l'ensemble des orientations de l'OAP. Il est à noter cependant que l'OAP ne semble pas avoir pris en compte l'inventaire des zones humides actualisées, qui montre que l'ensemble des secteurs Arrachis et Pistole sont situés en zone humide. Elle laisse penser que les zones humides existantes sont

préservées par le projet, alors que seules sont identifiées celles autour des plans d'eau sur le secteur Champillou adjacent ».

Question : le projet a-t-il bien pris en compte l'ensemble des zones humides existantes ?

- Sur 27 hectares, seulement 8 hectares seraient préservés de la destruction. Cela s'ajoute aux sols déjà imperméabilisés dans la ZAC de la Charbonnière.

Question : L'étude a-t-elle pris en compte l'**effet cumulé** de l'artificialisation des sols, alors que les parcelles, en totalité en zones humides, se situent à proximité immédiate du Ruet, lui-même affluent de la Bionne ? Une étude du bassin versant a-t-elle été faite, permettant de quantifier la perte d'infiltration ou de rétention d'eau et une accélération des flux d'eau vers le réseau hydrographique ?

- Concernant le **principe de compensation**,

Que dit la loi sur la protection « Protéger les zones humides et leurs fonctionnalités », laquelle prévoit que : « Dès lors que la mise en oeuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, les mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage doivent prévoir, dans le même bassin versant, la création ou la restauration de zones humides équivalentes sur le plan fonctionnel et de la qualité de la biodiversité, respectant la surface minimale de compensation imposée par le SDAGE si ce dernier en définit une. A défaut, c'est-à-dire si l'équivalence sur le plan fonctionnel et de qualité de la biodiversité n'est pas assurée, la compensation porte sur une surface égale à au moins 200% de la surface supprimée. La gestion et l'entretien de ces zones humides doivent être garantis à long terme. ».

Le rapport de la MRAE souligne qu'il n'y a pas de réelle compensation des 20 hectares détruits par la restauration de zones humides. En effet sur les deux sites présentés en compensation, 9 hectares, pour le moins, sont déjà en zone humide. Préserver une zone humide n'est pas compenser, il faut au regard de la loi, que de nouvelles surfaces soient créées ou restaurées en zones humides. Il y aura donc à l'issue de l'aménagement une **disparition nette de surface en en zones humides**.

Question : comment les porteurs du projet comptent-ils effectivement compenser la destruction de 20 ha de zones humides ?

Question : quelles seront les mesures de gestion et d'entretien des zones humides, censées compenser les surfaces détruites ?

La parcelle dite Oxyane dédiée à la compensation a fait l'objet d'un changement d'affectation dans le Plan Local d'Urbanisme il y a quelques années pour permettre la construction d'un village Oxyane (projet finalement abandonné). Elle est donc constructible.

Question : Comment sera assurée la pérennité de la zone humide de compensation au regard de cette affectation ? Sommes-nous assurés qu'à long terme un autre projet d'aménagement ne concernera l'une ou l'autre parcelle restaurée en zone humide ?

J'ai ensuite des interrogations concernant les **activités qui seront accueillies dans la zone** et leur conséquence sur le **trafic routier** et donc par conséquent **l'impact d'une éventuelle augmentation du trafic routier sur l'environnement et la sécurité de la circulation** ainsi qu'en termes de **nuisances sonores et de pollution du milieu** (et pas seulement atmosphérique).

Rien n'est dit des activités qui seront accueillies dans la zone d'activité.

Je cite le rapport de la MRAE qui est très explicite sur ce point et souligne une sous -estimation probable de l'impact du trafic routier à venir :

*« La typologie précise des activités n'étant pas définie, l'étude de trafic se base sur l'hypothèse d'activités d'artisanat ou d'activités productives **hors logistique**, en accord avec Orléans Métropole ». L'évaluation de l'impact du projet sur la qualité de l'air et sur les nuisances sonores ne prend en compte que cette évolution de trafic routier, et **pas les futures activités qui s'installeront sur les secteurs**. Pourtant, celles-ci sont susceptibles de générer des émissions additionnelles de polluants atmosphériques non évaluées à ce stade. De la même manière, les nuisances sonores qui pourraient être générées par ces nouvelles activités (ventilation, manutention, etc.) sont ignorées. L'incertitude sur les activités économiques futures a conduit à un manque de prise en compte de leurs impacts, et donc potentiellement à une sous-estimation de l'impact du projet sur ces enjeux notamment. »*

L'avis de la MRAE est que « *la prise en compte des enjeux liés au trafic routier et au bruit mériterait d'être étayée sur la base d'un diagnostic adapté* » .

Questions :

- un diagnostic adapté et éclairé par la connaissance des activités futures peut -il être établi et porté à la connaissance de la population ?
- quelle est l'intensité du trafic routier à venir ?
- quel sera le réel impact en termes de pollutions atmosphériques et de nuisances sonores ?
- quel sera l'impact sur la circulation des riverains et la sécurité routières ?

Les activités futures semblent exclure des activités logistiques. Rien n'est dit sur la nature précise des futures activités sur le site.

Question : la zone d'activité accueillera-t-elle ou non des activités logistiques ?

Question : quelles sont les activités qui seront accueillies sur le site ? un aménagement du site compte tenu de l'impact irréversible sur un milieu à fort enjeu environnemental n'est acceptable au sens sociétal si un impératif économique et un besoin se sont exprimés. Quel est - il ?

Question : pourquoi aucune information n'est -elle donnée à la population sur la nature des activités accueillies ?

Question : est-il possible qu'une zone d'activité puisse être aménagée sans la certitude qu'elle soit entièrement occupée ? A quoi cela sert -il d'aménager des espaces artificiels qui resteront vides ? Des

exemples existent d'aménagements et de création d'entrepôts restés vides. Cela représenterait une gabegie environnementale et économique !

Question : La surface aménagée est -elle dimensionnée en fonction d'une évaluation réelle des activités futures ?

Autre point : usage agricole

Une partie de la zone avait une vocation agricole puisqu'elle figure au Registre Parcellaire Graphique de 2024 et a donc fait l'objet d'une déclaration PAC.

Question : la question du maintien ou du retour d'une activité agricole a-t-elle été posée ? Ne devrait-on pas poser cette question au regard de la déprise agricole, la disparition des fermes qui affectent l'ensemble du territoire français, au regard de la sécurité alimentaire et d'une production locale ? Comment s'inscrit ce projet dans le PAT (Plan Alimentaire Territorial) ?

Une question qui m'interpelle particulièrement également à titre de pédologue est celle qui concerne **l'évaluation des risques liés au retrait et gonflement de certains types d'argiles** (argiles dites gonflantes). L'aléa existe bien dans ce secteur. Les variations de teneurs en eau donc la succession de phases de dessiccation et de ré-humectation de ces argiles peuvent être la cause de mouvements de terrain à l'origine de dommages potentiellement très importants dans les constructions. Des fissures importantes apparaissent déjà sur le secteur de la Charbonnière.

Question : les porteurs de projet ont -ils bien évalué ces risques ? les candidats à l'installation des activités qui seront accueillies sur le site sont -ils informés de ces risques ?

Enfin une dernière question concernant les modalités de consultation et d'avancement du projet :

Des aménagements ont déjà été réalisés sur le site du projet : des accès goudronnés, des éclairages.

Question : Comment se peut-il que des aménagements aient été déjà réalisés alors que l'enquête publique n'est pas terminée ?

Question /remarque : les voies d'accès déjà aménagés sur le site sont déjà fissurées, déstabilisées et difficilement utilisables. Pourquoi ?

A Orléans, le 24 janvier 2026

Line Boulonne

Ingénieur agronome et pédologue