



PRÉFET DE LA RÉGION CENTRE

LE PREFET,

Orléans, le 25 MARS 2011

AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE
Complexe Commercial AVARICUM sur la commune de BOURGES (18)
Dossier de Constructions soumises à Permis de Construire ,
création d'une surface hors œuvre nette de commerce supérieure à 10 000m2

I - Contexte et présentation du projet :

Le projet de complexe commercial AVARICUM à Bourges consiste en la construction d'un ensemble immobilier constitué de 13 200m2 de SHON de commerces et activités, d'un parc de stationnement de 367 places en étages, de 25 logements sociaux, 30 logements en accession et d'un ensemble de 80 appartements en résidence de tourisme.

Ce projet s'inscrit dans le projet de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Avaricum dont le dossier de création modifié, a été approuvé le 25 juin 2010 et le dossier de réalisation modifié, a été approuvé le 22 octobre 2010. Cette ZAC a notamment pour objectif de renforcer l'attractivité commerciale et les liaisons piétonnes du centre ville.

Parallèlement la ville de Bourges s'est engagée à procéder au réaménagement de tous les espaces publics environnant le projet, inclus dans la ZAC.

L'avis de l'autorité environnementale porte à ce stade sur la qualité du dossier de demande de permis de construire, réceptionné le 11 février 2011 et réputé complet et définitif. Le présent avis est rendu sur la base d'une étude d'impact. Il ne préjuge en rien de l'opportunité du projet.

II - Principaux enjeux identifiés par l'autorité environnementale

Le tableau joint en annexe liste l'ensemble des enjeux environnementaux du territoire susceptibles d'être impactés par le projet et leur importance vis à vis de celui-ci. Il permet une hiérarchisation de ces enjeux. Seuls les enjeux forts à très forts font l'objet d'un développement dans la suite de l'avis.

Au vu de sa localisation, les principaux enjeux du dossier détectés par l'autorité environnementale concernent :

- = La pollution du sol et de la nappe d'eau souterraine ;
- = La qualité du patrimoine architectural, paysager et la valeur archéologique du site ;
- = L'intensification du transport routier et son lien avec le bruit et la qualité de l'air ;

III - Qualité de l'étude d'impact :

III-1 : Remarque liminaire

Le maître d'ouvrage a mené une démarche environnementale avec l'objectif d'obtenir le niveau « Bon » à « Très bon » selon la méthode d'évaluation anglaise BREEAM. Aussi le dossier démontre que le projet a globalement fait l'objet de mesures de conception permettant de réduire considérablement, dès la conception du projet, les effets potentiels. Ces mesures sont présentées dans les chapitres « effets », elles apportent ainsi la justification nécessaire à l'affirmation du peu d'effets négatifs du projet. Elles font également l'objet d'une synthèse de la page 342 à 345.

III-2 : Description du projet

La description du projet figure dans les pages 177 à 209 de l'étude d'impact. Les éléments présentés en permettent une bonne compréhension. Ses motivations, liées à un large programme de renouvellement urbain et à l'opportunité de répondre aux attentes de la population de l'agglomération de Bourges en créant une nouvelle zone de chalandise dans l'hyper centre, sont clairement exprimées. Les caractéristiques du projet architectural retenu et leurs conséquences en terme d'environnement font l'objet d'explications. La justification de l'emplacement est apportée et le choix du programme retenu est clairement présenté. Un plan d'aménagement global du site permet une bonne visualisation de l'utilisation des différents espaces.

III-3 : Description de l'état initial

La pollution du sol et de la nappe d'eau souterraine:

Le dossier présente les résultats de deux campagnes de diagnostic de la qualité des sols et des eaux souterraines qui, au regard d'un nombre important d'analyses sur prélèvements confirment des teneurs conséquentes ponctuelles ($> 500\text{mg/kg ms}$) d'hydrocarbures au droit de l'ancienne station service, ainsi que la présence en teneur faible de métaux et métalloïdes sur le reste du site et dans les eaux souterraines.

Le dossier reprend de façon adaptée les mesures du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Loire Bretagne (SDAGE) et celles du projet du Schéma d'Aménagement de Gestion des Eaux (SAGE) Yèvre-Auron en cours d'élaboration. Ainsi il est clairement précisé que la qualité de l'Yèvre, milieu hydrologique aval récepteur, est considérée comme médiocre pour les nitrates.

La qualité du patrimoine architectural, paysager et la valeur archéologique du site :

L'implantation du projet qui remplace six bâtiments d'habitations de sept étages, jouxte le secteur sauvegardé du centre historique de Bourges. Il est clairement noté page 131 que le site du projet, bien que ne comprenant lui même aucun monument historique classé ou inscrit, est concerné par plusieurs périmètres de protection de monuments historiques.

Le dossier précise que le site a fait l'objet d'un diagnostic archéologique, réalisé durant l'été 2007. Des fouilles ont été réalisées sur trois zones d'une superficie totale de $7\,400\text{m}^2$, sur une profondeur allant de 1 à 5m. L'existence de vestiges à conserver est clairement précisée dans l'étude d'impact. L'autorité environnementale rappelle que les modalités de protection sont à transmettre, dans le cadre d'une procédure spécifique, pour accord au Préfet de région centre.

L'intensification du transport routier et son lien avec le bruit et la qualité de l'air:

Le dossier précise qu'une étude de circulation a été réalisée par un cabinet spécialisé à partir des données de 2007, afin de conserver des chiffres de flux en adéquation avec un site habité. Bien que les éléments techniques soient présentés (tableaux de comptages et schémas de situation de trafics) aucune conclusion ne permet de quantifier et de qualifier l'état actuel du réseau et du trafic. L'analyse d'autres moyens de transports collectifs ou la jonction avec les liaisons douces existantes a été correctement présentée.

Il est clairement précisé dans l'étude d'impact , page 62, que le site d'implantation du projet est inscrit dans un secteur affecté par le bruit lié à deux voies de circulation classées par arrêté préfectoral au titre des infrastructures de transports sonores. Les analyses de l'étude d'impacts acoustiques réalisée par un bureau d'études ont été menées sur un espace de temps suffisant.

Des campagnes de mesures de qualité de l'air ont été menées sur le site du projet pour définir un « point zéro » elles ont été réalisées sur une durée adaptée et les capteurs ont été judicieusement répartis. Les résultats font l'objet d'une présentation compréhensive.

Autres enjeux :

Des reconnaissances concernant la faune et la flore ont été effectuées sur le site à une mauvaise période de prospection. Toutefois, le contexte urbain et le fait que le site utilisé résulte de la démolition de six bâtiments et qu'il ait fait l'objet de fouilles archéologiques sur une surface conséquente, permet de confirmer les affirmations du peu d'intérêt environnemental dans ces domaines.

Des éléments chiffrés ou cartographiques sont présentés de manière claire sur les consommations d'eau potable, la gestion des déchets, les raccordements aux réseaux de gaz, d'éclairage public, les télécommunications et la vidéo surveillance.

III-4 : Description des effets principaux que le projet est susceptible d'avoir sur l'environnement et des mesures envisagées pour éviter et réduire des effets négatifs importants et, si possible, y remédier

La pollution du sol et de la nappe d'eau souterraine:

L'étude ne fait pas état d'impact négatif potentiel du projet sur les zones considérées comme faisant l'objet de pollutions. Il est précisé page 319 que le site n'accueillera aucune activité polluante.

La gestion des terres polluées ou potentiellement polluées est prévue de manière adaptée durant la période de chantier.

Des contrôles permettant la vérification de la qualité des rejets de l'eau avant restitution au milieu sont prévus. Les précautions prises en phase chantier et lors de l'exploitation du projet sont adaptées pour améliorer la situation pré-existante au projet.

La qualité du patrimoine architectural, paysager et la valeur archéologique du site :

Le dossier précise page 283 que le projet a fait l'objet d'une présentation amont auprès des architectes des bâtiments de France (ABF). Toutefois aucun élément ne justifie la prise en compte adaptée des servitudes qui s'imposent dans le cadre de la protection des monuments historiques.

Le projet tient compte dans sa conception de la protection des vestiges archéologiques (pose de géotextile-remblaiement par couches minces-compactage sans vibration-réalisation de fondations sur pieux avec arase inférieure du projet respectant les vestiges...). Le dossier démontre clairement l'absence d'impact sur ce patrimoine.

L'intensification du transport routier et son lien avec le bruit et la qualité de l'air :

En matière de déplacements, si la prise en compte des effets d'attraction du parking a été faite, l'effet d'attraction due au centre commercial semble avoir été omis de l'analyse. Si le parking a été dimensionné pour accueillir l'ensemble des potentiels chalands de la ZAC, le chiffre avancé pour l'attraction du parking aurait dû être explicité.

Par ailleurs, l'impact sur la circulation au delà du site aurait mérité d'être quantifié, notamment sur l'avenue du 11 novembre sur laquelle la majorité du trafic nouveau se retrouvera avec une augmentation de 50% du trafic dans le sens Nord-Sud.

Une vigilance particulière devra être portée afin que les réaménagements des espaces publics envisagés, qui semblent adaptés et indispensables, mais qui ne dépendent pas directement du projet de centre commercial Avaricum, soient bien réalisés, conformément aux engagements de la ville de Bourges.

L'étude d'impact, présente les résultats de l'étude acoustique qui a été réalisée de manière adaptée pour évaluer les niveaux sonores prévisionnels.

Une étude sur la qualité de l'air conclut chiffres à l'appui, à une augmentation des émissions de polluants à l'échéance de 2015, par rapport à la situation actuelle. Ces émissions polluantes seront notamment engendrées par l'accroissement du trafic de véhicules et la circulation dans le parking. Les effets sur la santé dus à la qualité de l'air sont correctement étudiés et présentés de manière claire. Ils permettent de conclure à juste titre au respect des recommandations sanitaires pour tous les effets mesurables.

IV - Analyse de la prise en compte de l'environnement par le projet :

Le dossier démontre clairement :

- que le projet n'aura pas d'impact sur les milieux et les espèces concernées par le site Natura 2000 inclus dans le périmètre d'étude ;
- que les systèmes et procédés de construction sont prévus dès leur conception pour réduire au maximum l'impact sur l'environnement ;
- que la conception même du bâtiment permet de réduire les consommations énergétiques.

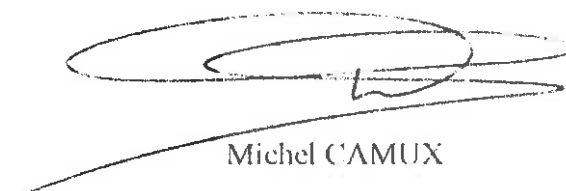
V - Méthode et résumé non technique :

L'étude d'impact présente une analyse correcte des méthodes utilisées pour analyser les effets du projet sur l'environnement et une présentation correcte des difficultés rencontrées pour y parvenir.

Le résumé non technique comporte certaines incohérences au regard de la présentation du projet (fondations du parc de stationnement **souterrain**, page 383 - extinction obligatoire des enseignes lumineuses ½ heure **avant** la fermeture des commerces page 392). Sa rédaction aurait mérité une plus grande rigueur, pour un meilleur rendu d'une étude de qualité.

VI - Conclusion :

D'une manière générale, l'étude d'impact est claire et précise. Elle est complète et comporte toutes les rubriques exigées par le code de l'environnement. Les enjeux importants font l'objet de mesures de réduction adéquates et proportionnées.



Michel CAMUX

Annexe : Identification des enjeux environnementaux PC AVARICUM

Les enjeux environnementaux du territoire susceptibles d'être impactés par le projet et l'importance des enjeux vis du projet sont hiérarchisés ci-dessous par l'autorité environnementale :

	Enjeu* pour le territoire	Enjeu ** vis à vis du projet	Commentaire et/ou bilan
Faune, flore (en particuliers les espèces remarquables dont les espèces protégées)	E	+	Mauvaise période de prospection, mais site profondément remanié par les prospections archéologique et la démolition des anciens bâtiments
Milieux naturels dont les milieux d'intérêts communautaires (Natura 2000), les zones humides	E	+	Pas d'impact sur les milieux ou espèces concernées par le site Natura 2000
Connectivité biologique (trame verte et bleue)	NC		
Eaux superficielles et souterraines : quantité et qualité Prélèvements en Zone de Répartition des Eaux (ZRE)	E	++	Rabatement de la nappe de l'Yèvre prévu pour la réalisation des fondations
Captages d'eau potable (dont captages prioritaires)	E	0	Pas de captage dans le périmètre du site
Energies (utilisation des énergies renouvelables) et changement climatique (émission de CO2)	E	+	Pas d'utilisation d'énergie renouvelable.
Sols (pollutions)	L	++	Pollutions détectées au droit d'une ancienne station service notamment
Air (pollutions)	L	+	Emission de polluants augmenté avec le trafic routier
Risques naturels (inondations, mouvements de terrains, ...) et technologiques	E	0	
Déchets (gestions à proximité, centres de traitements)	L	+	Traitement prévu
Consommation des espaces naturels et agricoles, lien avec corridors biologiques	NC		
Patrimoine architecturale, historique	L	++	Résultat de la consultation des ABF à préciser.
Paysages	L	+	
Odeurs	L	+	
Emissions lumineuses	L	+	Positionnement des rejets d'airs avec attention pour limiter les nuisances Installation d'enseignes lumineuses à réglementer
Trafic routier	L	++	Intensification du trafic
Sécurité et salubrité publique	L	+	
Santé	L	+	Pas de risque identifié, non traité
Bruit	L	++	Lié au transport, étude acoustique réalisée - préconisations à suivre
Autres à préciser : Archéologie	L	++	Découverte de vestiges, protections mise en oeuvre

*** Etendue du territoire impacté**

E : ensemble du territoire,
L : localement,
NC : non concerné
Abs : absence d'information

**** Hiérarchisation des enjeux**

+++ : très fort,
++ : fort,
+ : présent mais faible,
0 : pas concerné,

