

PRÉFET DE LA RÉGION CENTRE

LE PREFET,

Orléans, le 19 JUIN 2013

**AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE**  
**Dossier de création de la Zone d'Aménagement Concerté Lahitolle**  
**sur la commune de Bourges (18)**

**I - Contexte et présentation du projet :**

La Communauté d'Agglomération de Bourges a souhaité transformer un ancien terrain militaire, le site Lahitolle, à l'est du centre ville de Bourges, en Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) dédiée principalement au développement économique axé sur l'enseignement et la présence de petites et moyennes entreprises innovantes, et secondairement en un quartier d'habitat.

Cette opération d'aménagement s'inscrit dans un périmètre d'étude de 33,38 hectares bordés de voies structurantes, l'avenue Ernest Renan, la rue de la Salle d'Armes et le boulevard Lahitolle et traversés par les rues Maurice Roy et Emile Hilaire Amagat.

Ce projet sera réalisé en cinq phases, dont la première prévoit le réaménagement des voies principales, la création de l'ambiance du site et l'intégration de ce quartier à la ville de Bourges.

Le projet s'inscrit dans la priorité 1 de l'axe 2 du Schéma de Cohérence Territoriale de l'agglomération berruyère qui prévoit de « Consolider l'économie locale à partir des savoir-faire locaux et des nouvelles pistes de croissance » et est compatible avec le plan local d'urbanisme de Bourges.

Ce dossier a fait l'objet d'un cadrage préalable en mars 2013.

L'avis de l'autorité environnementale porte à ce stade sur la qualité du dossier élaboré dans le cadre de la création de la ZAC, réceptionné le 25 avril 2013 et réputé complet et définitif.

Le présent avis est rendu sur la base de l'étude d'impact et de l'étude énergétique réalisées sur l'ensemble du périmètre du projet, et du dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau établi sur la première tranche de travaux. 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 font l'objet d'un développement dans la suite de l'avis.

Compte tenu de sa vocation et de sa localisation, les enjeux principaux du projet s'articuleront autour de :

- *L'eau ;*
- *La pollution des sols ;*
- *La qualité du patrimoine architectural et paysager.*

### **III - Qualité de l'étude d'impact :**

#### **III-1 : Description du projet**

La description du projet figure dans les pages 83 à 89 de l'étude d'impact. Les éléments présentés en permettent une bonne compréhension. Les informations transmises permettent d'assurer que dès sa conception ce projet de ZAC a été imaginé comme un éco-quartier.

Le dossier présente avec beaucoup de détails les secteurs qui seront aménagés (grande prairie, jardin du campus, place d'armes, voiries circulées) et illustre avec de nombreux croquis les choix opérés.

Un schéma d'aménagement global du site, page 82, permet une bonne visualisation de l'utilisation des différents espaces.

Un plan de phasage des aménagements permet également une bonne appréciation de la pertinence de l'ordre dans lequel les travaux seront réalisés.

#### **III-3 : Description de l'état initial**

##### **L'eau :**

Le dossier présente une analyse adaptée de l'état des masses d'eau présentes dans le sous-sol au droit du projet. Il précise que le site fait l'objet depuis 2006 d'un suivi régulier de la qualité des eaux souterraines au moyen de plusieurs piézomètres<sup>1</sup>. Les résultats des dernières campagnes d'analyses de juin 2012 et leur comparaison avec les résultats des campagnes précédentes confirment globalement la stabilité de la teneur en un certain nombre de composés (hydrocarbures, Composés Organiques Halogénés Volatils COHV, hydrocarbures aromatiques polycycliques HAP ...).

L'étude d'impact reprend de façon adaptée les mesures du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne 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 pollution des sols :**

Le dossier précise que les résultats d'une étude de diagnostic de la qualité des sols, mandatée par GIAT Industrie, sur une partie du site déjà démolie, a conclu à la présence d'hydrocarbures pétroliers, de COHV ainsi que de métaux et métalloïdes. Les sols identifiés comme pollués ont été enlevés sur un mètre, puis remblayés avec des matériaux inertes, permettant ainsi une utilisation sans restriction des sols.

Il précise également page 93 que le sous sol de la ZAC est réputé comme renfermant des polluants résiduels des anciennes activités du site et que les zones, en points bas du site,

---

<sup>1</sup> forages spécifiques destinés à permettre le contrôle de la qualité des eaux souterraines ainsi que la mesure de la hauteur de la nappe (niveau statique) au droit de site. Ces ouvrages permettent également la réalisation de prélèvements d'eau de nappe afin de mesurer en laboratoire ses caractéristiques physico-chimiques.

susceptibles de recevoir des eaux pluviales étant potentiellement polluées, ce phénomène pourrait entraîner un risque sanitaire de pollution des eaux destinées à la consommation.

La qualité du patrimoine architectural, et paysager:

Le dossier souligne que l'implantation du projet est prévue au sein d'un quartier au fort intérêt historique. L'étude d'impact précise que l'aménagement va devoir respecter les mesures de protections existantes pour les bâtiments inscrits aux monuments historiques tels que l'école d'artillerie et de fonderie de canons, les murs d'enceinte, les grilles, façades et toitures ainsi que l'ancienne chapelle du Prieuré Saint Martin des champs.

Le paysage dans lequel s'inscrit le projet est précisément décrit et fait l'objet de photographies qui permettent d'en apprécier le caractère urbain.

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

Les précautions prises en phase chantier et lors de l'exploitation du projet sont adaptées pour améliorer la situation pré-existante au projet.

L'eau :

Le dossier prévoit que les mesures de qualité de la nappe phréatique, sur la base des protocoles existants et sur les cinq ouvrages subsistants, continuent de faire l'objet de suivis semestriels.

Le projet se situe à proximité du champ captant Saint-Ursin destiné à l'alimentation d'eau potable qui sollicite, à partir de 3 forages, la nappe profonde des calcaires jurassiques. La mise en place du périmètre de protection de ce champ captant est en cours d'étude. Les résultats des paramètres analysés restent en dessous des normes réglementaires.

Le projet va imperméabiliser de nombreuses surfaces contribuant ainsi à modifier de façon substantielle les écoulements naturels. L'ensemble des impacts, correctement identifiés, est abordé de manière approfondie dans le dossier « Loi sur l'eau » joint au dossier d'étude d'impact et repris de manière adaptée dans l'étude d'impact.

Pour les secteurs déjà construits, l'utilisation des réseaux d'évacuation des eaux pluviales existants sera conservée. En revanche, la gestion des eaux pluviales sur les nouveaux secteurs urbanisés se fera « à la parcelle ». Deux dispositifs enterrés de collecte, rétention et traitement des eaux pluviales seront créés ainsi que deux noues permettant globalement le stockage de 2192 m<sup>3</sup>. Le dossier « Loi sur l'eau » démontre que ces éléments sont correctement dimensionnés pour répondre à un événement de retour 10 ans et permettent un retour mesuré et de qualité correcte de l'eau vers le réseau d'eau pluviale existant en bordure de site.

Le dossier « Loi sur l'eau » indique qu'aucun dispositif de rétention n'est prévu sur les secteurs identifiés comme sensibles aux pollutions souterraines et prévoit, au travers du règlement d'aménagement de la ZAC, des mesures incitatives de récupération des eaux pluviales.

L'autorité environnementale préconise la réalisation de contrôles périodiques vérifiant la qualité des rejets de l'eau avant restitution au réseau pour s'assurer du moindre impact du projet sur les eaux pluviales, et donc, en finalité sur le milieu naturel récepteur : la rivière l'Yèvre.

#### La pollution du sol :

L'étude prévoit un certain nombre de prescriptions limitantes sur les zones faisant l'objet de pollutions, telles que l'interdiction :

- d'installer certaines constructions (crèche, école..) au travers du règlement de la zone ;
- d'installer des systèmes de pompage de l'eau souterraine ;
- de réaliser des travaux d'excavation et de création de sous-sol.

Le dossier ne précise pas si le site pourra accueillir des activités polluantes.

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

#### La qualité du patrimoine architectural, paysager :

Le schéma d'aménagement prévoit de réorganiser les espaces libres en espaces verts et paysagers de manière à améliorer les perceptions paysagères existantes et à rendre plus lisible la composition architecturale des différents espaces (entreprises, habitats...). Les plans et explications fournies permettent une bonne appréciation du résultat attendu.

#### **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 les sites Natura 2000 les plus proches du périmètre d'étude ;
- qu'une attention particulière sera portée sur la conception des bâtiments permettant ainsi de réduire les consommations énergétiques ;
- qu'une étude acoustique sera réalisée en fin d'aménagement du site. Il aurait été apprécié qu'une étude du même type permettant de faire « l'état zéro » de référence soit réalisée.

#### **V - Méthode et résumé non technique :**

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

Le résumé non technique est de qualité. Il exprime de manière compréhensible et à l'aide de plans et schémas clairs l'ensemble de l'étude d'impact.

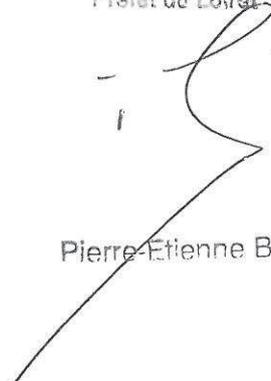
#### **VI - Conclusion :**

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.

Une attention particulière devra toutefois être portée sur la qualité et la gestion des eaux pluviales qui pourraient potentiellement être à l'origine de transfert de pollutions existantes dans le sol.

Préfet de la Région Centre  
Préfet du Loiret

  
Pierre-Etienne BISCH

## Annexe : Identification des enjeux environnementaux

Les enjeux environnementaux du territoire susceptibles d'être impactés par le projet et l'importance des enjeux vis à 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)	L	+	La faune et la flore locale sont celles identifiables sur des friches, sans intérêt particulier.
Milieux naturels dont les milieux d'intérêts communautaires (Natura 2000), les zones humides	L	+	Il n'y a pas de site Natura 2000 sur l'aire d'étude. Le dossier conclut correctement à l'absence d'impact sur les sites « Vallée de l'Yèvre » et « carrières de Bourges » les plus proches.
Connectivité biologique (trame verte et bleue)	L	+	La position de la ZAC en ville, entourée de voirie ne permet pas de la relier aux marais de la Voiselle proches.
Eaux superficielles et souterraines : quantité et qualité	L	++	Cf : Corps de l'avis
Captages d'eau potable (dont captages prioritaires)	L	++	
Energies (utilisation des énergies renouvelables) et changement climatique (émission de CO2)	L	+	Le dossier présente une étude complète qui privilégie une approche via une conception de bâtiments sobres tout en étudiant toutes les possibilités d'utilisation d'énergie renouvelable, sans conclusion particulière.
Sols	L	++	Cf : Corps de l'avis
Air (pollutions)	L	+	Augmentation des émissions de polluants liés au trafic routier, limité toutefois par l'utilisation possible des transports en commun.
Risques naturels (inondations, mouvements de terrains, ...)	L	0	Le projet se situe en dehors de toute zone de risque.
Risques technologiques	L	+	La plus proche entreprise soumise à autorisation au titre des installations classées se situe à 600 m. Sans incidence possible sur le projet.
Déchets (gestions à proximité, centres de traitements)	L	+	La collecte sélective existante peut être étendue au projet. Le dossier ne précise pas comment les déchets de chantier seront gérés.
Consommation des espaces naturels et agricoles, lien avec corridors biologiques	L	0	Le projet ne consomme pas d'espace naturel ou agricole.
Patrimoine architectural, historique	L	++	Cf : Corps de l'avis
Paysages	L	++	
Archéologie	L	+	Le site recèle deux sites archéologiques. Une procédure de diagnostic préventif sera mise en place. Les mesures adaptées sont prévues.
Emissions lumineuses	L	+	Le dossier ne précise pas, à ce stade, si des prescriptions particulières sur d'éventuelles enseignes lumineuses seront demandées. L'éclairage public existant est adapté.



	Enjeu* pour le territoire	Enjeu ** vis à vis du projet	Commentaire et/ou bilan
Trafic routier	L	+	La prise ne compte du Plan de déplacement urbain de Bourges en cours d'élaboration est clairement démontrée et l'amélioration des résultats attendus sur le trafic routier autour de la ZAC particulièrement précisés notamment grâce à l'utilisation de modes alternatifs au « tout automobile ».
Sécurité et salubrité publique	L	+	Eléments correctement abordés.
Santé	L	+	Les risques sanitaires éventuellement liés aux pollutions de l'eau, de l'air et sonores sont correctement abordés.
Bruit	L	+	Le projet génèrera un accroissement du bruit. Toutefois il prévoit des mesures adaptées en matière d'implantation du bâti et d'aménagement des zones de circulation qui permettent de considérer que la prise en compte est correcte. Une étude acoustique est prévue après réalisation des aménagements. Un état zéro acoustique avant travaux semble indispensable pour permettre une comparaison.

**\* Etendue du territoire impacté**

E : ensemble du territoire,  
L : localement,  
NC : pas d'informations

**\*\* Hiérarchisation des enjeux**

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