



PREFET DE LA RÉGION CENTRE-VAL DE LOIRE

Le Préfet,

Orléans, le 25 JAN. 2017

AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE
Zone d'aménagement concertée sur la commune de Saint-Doulchard (18)
Dossier de création

I. Contexte et présentation du projet

Située dans le quart nord-ouest de l'agglomération de Bourges, la commune de Saint-Doulchard, envisage la création d'une zone d'aménagement concertée (ZAC), dite ZAC de Sinay, en bordure de quartiers pavillonnaires, à environ 500 mètres à l'ouest de la RD 2076, au sein d'une vaste « dent creuse » actuellement occupée par des terrains agricoles.

Le périmètre de la ZAC de Sinay couvre une surface d'environ 19,6 ha, répartie en deux ensembles :

- une zone à vocation d'habitat de 15,3 ha environ (inscrite en zone à urbaniser à court terme au plan local d'urbanisme de Saint-Doulchard), sur laquelle est envisagée la construction d'environ 305 logements ;
- une zone naturelle d'environ 4,3 ha, dédiée à un parc paysager intégrant les ouvrages de gestion des eaux pluviales, située dans la partie nord-est de l'emprise du projet.

Le projet prévoit une densité brute d'environ 20 logements par hectare, présentant une typologie variée :

- 2/3 de maisons dont environ 10 % de maisons de ville, 40 % de maisons groupées, 40 % de lots libres (de 450 à 500 m² chacun), 10 % de grands lots (600 à 700 m² chacun) ;
- 1/3 d'appartements : logements intermédiaires (R+1, R+1+ attique).

Le projet vise à répondre aux objectifs de mixité sociale et générationnelle fixés dans les différents documents de planification (plan local d'urbanisme de Saint-Doulchard, schéma de cohérence territoriale et programme local de l'habitat de l'agglomération « Bourges Plus »). Il se fixe également pour objectifs :

- d'assurer une urbanisation cohérente à travers une opération d'aménagement

d'ensemble maîtrisée et de grande qualité paysagère ;

- d'intégrer le projet dans le tissu existant, en connectant les voiries existantes ;
- de concevoir un quartier durable respectant l'environnement.

Le projet de ZAC de Sinay relève du régime prévu à l'article R.122-2 du code de l'environnement et doit, à ce titre, faire l'objet d'une étude d'impact.

Pour tous les projets soumis à étude d'impact, l'autorité administrative de l'État compétente en matière d'environnement désignée par la réglementation, dite « *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 création relatif au projet, réputé complet et définitif, et notamment de l'étude d'impact qu'il comporte.

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 en permet une hiérarchisation. Seuls les enjeux forts font l'objet d'un développement dans la suite de l'avis.

De par la nature du projet, les enjeux environnementaux les plus forts s'articulent autour de :

- la consommation d'espace agricole ;
- l'eau ;
- les transports et les déplacements ;
- le bruit.

III. Qualité de l'étude d'impact

Description du projet

L'étude d'impact présente clairement le contexte et les enjeux de l'opération. Elle permet de localiser facilement le secteur et de comprendre l'organisation générale envisagée pour la ZAC.

Description de l'état initial

L'étude d'impact caractérise l'état initial du secteur sur l'ensemble des différentes thématiques environnementales.

La consommation d'espace agricole

De manière pertinente, l'état initial de l'environnement note que plus de 282 ha de terres ont été consommées depuis 1980 sur la commune de Saint-Doulchard, et ce malgré un potentiel agronomique fort.

Occupée par des terres vouées aux grandes cultures (céréales ou oléoprotéagineux sur environ 14 ha), l'emprise de la future ZAC se retrouve aujourd'hui enclavée au sein de l'enveloppe urbaine, entourée par des zones d'habitat essentiellement pavillonnaire et une vaste zone commerciale. L'étude aborde avec justesse les difficultés liées à l'exploitation de terres agricoles en milieu urbain (bruit, poussières, circulation d'engins volumineux, etc.).

L'eau

L'étude d'impact précise, à juste titre, que le site à aménager ne renferme ni cours d'eau ni plan d'eau, et est localisé dans le bassin versant du ruisseau des Sandins, qui rejoint l'Yèvre via le Moulon à Bourges.

Le dossier évoque avec exactitude la fragilité de la nappe d'eau souterraine des « calcaires et marnes du Jurassique supérieur du bassin versant de l'Yèvre-Auron », très dégradée par les pesticides et les nitrates.

Il mentionne, à juste titre, que la zone d'implantation du projet n'est concernée par aucun périmètre de protection de captage en eau potable.

Par ailleurs, une étude géotechnique montre, de manière adaptée, que les sols au droit du projet présentent des perméabilités faibles à moyennes.

L'étude indique en outre avec justesse que la commune de Saint-Doulchard se situe dans le périmètre du SAGE Yèvre-Auron, approuvé le 25 avril 2014.

Les transports et les déplacements

Le dossier présente clairement les infrastructures routières et les déplacements dans l'aire d'étude. Les conditions actuelles de desserte par les transports en commun sont correctement précisées, l'étude d'impact signalant la présence à environ 200 mètres du projet, de 2 arrêts de bus desservis par 2 lignes régulières du réseau de l'agglomération de Bourges AGGLOBUS (avec une fréquence d'un bus toutes les 30 à 60 minutes en moyenne) et d'une ligne de transport à la demande à proximité immédiate de la ZAC, avec des conditions de desserte assez restreintes. L'étude note la faible fréquentation du réseau de transports en commun par les habitants de Saint-Doulchard, et indique qu'une restructuration complète du réseau AGGLOBUS est prévue pour 2017, avec une volonté de développer ce réseau. Il est dommage qu'aucune précision ne soit apportée sur le contenu de la restructuration envisagée, dans la mesure où celui-ci peut modifier considérablement la situation actuelle et entraîner – ou non – une amélioration notable de la desserte du quartier par les transports en commun.

Le bruit

L'étude d'impact présente un état initial acoustique de qualité globalement correcte.

De manière judicieuse, des mesures sonores ont été effectuées aux abords du site. Le choix des points de mesure est pertinent. Au vu des résultats obtenus, l'ambiance sonore est qualifiée de « calme » pour l'un des points de mesure (niveau sonore inférieur à 55db(A)) et de « modérée » pour les deux autres (niveau sonore inférieur à 65 dB(A), à l'exception de quelques dépassements très ponctuels correctement expliqués dans l'étude). Les résultats de ces mesures auraient néanmoins été plus significatifs si les mesures avaient été effectuées sur plusieurs périodes de la journée ou a minima aux heures « de pointe »¹.

1 Les mesures ont été réalisées sur une période d'une demi-heure débutant à 14h44 pour le premier point, 15h54 pour le deuxième et 16h29 pour le troisième. Le bruit ambiant étant essentiellement lié au trafic

L'étude indique, de manière pertinente, que la rocade nord de Bourges prévue en 2020 devrait réduire sensiblement le trafic sur la RD 2076 à Saint-Doulchard, et les émissions sonores associées.

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

La consommation d'espace agricole et le développement urbain

Le projet de ZAC de Sinay implique la disparition d'une vingtaine d'hectares de terres agricoles, qui s'ajoute aux terres déjà consommées évoquées dans l'état initial. L'étude d'impact mériterait d'approfondir l'analyse des effets du projet sur l'activité agricole et les espaces naturels, notamment si des mesures de compensation de la consommation d'espaces agricoles étaient mises en place pour assurer la pérennité de l'exploitation ou son potentiel de reprise.

En revanche, le dossier montre correctement que le projet ne contribue pas à l'étalement urbain, les parcelles étant situées dans l'enveloppe urbaine.

L'eau

Les enjeux liés à l'eau sont bien identifiés et concernent principalement la gestion des eaux pluviales et usées.

En matière d'eaux superficielles, l'étude d'impact prend bien en compte les apports supplémentaires d'eaux pluviales en provenance des surfaces imperméabilisées et artificialisées qui sont liées au projet. Il est correctement indiqué que le ruissellement sur les surfaces imperméabilisées entraînera le lessivage des hydrocarbures, des métaux lourds et du chlorure de sodium issu des traitements hivernaux des voiries. Le projet prévoit, à juste escient, la mise en place d'un système de traitement et de régulation des eaux pluviales, destiné à limiter, tant sur le plan quantitatif que qualitatif, les incidences de ces rejets sur le milieu récepteur. La description des modalités de gestion des eaux pluviales devra être approfondie dans le dossier qui sera déposé au titre de la « loi sur l'eau ». Ce dernier pourrait par ailleurs permettre d'évaluer l'impact potentiel du projet (quantitativement et qualitativement) sur les plans d'eau situés en aval hydraulique du site, cette problématique n'ayant pas été abordée dans le présent dossier.

L'étude d'impact précise que les eaux usées de la ZAC, dont le volume est estimé à 800 équivalents-habitants, seront dirigées vers le réseau d'assainissement de Saint-Doulchard, puis vers la station d'épuration intercommunale de Bourges (Saint-Sulpice). De façon pertinente, elle signale que cette station, qui présente un bon niveau de performance, fonctionne actuellement à environ 92 % de sa charge, et qu'une nouvelle station de plus grande capacité devrait être réalisée d'ici 2020. L'autorité environnementale recommande de prévoir un phasage dans la délivrance des permis de construire au sein de la ZAC, afin de coordonner l'arrivée progressive des futurs habitants avec les délais de réalisation et de mise en service de la future station d'épuration.

Les transports et les déplacements

L'étude d'impact estime l'augmentation du trafic lié à l'aménagement de la ZAC à

routier, il aurait été judicieux que l'étude permette une comparaison entre les périodes présentant un trafic important (par exemple 17h-18h30) et les périodes présentant un trafic a priori moins élevé (telles que celles qui ont été choisies dans l'étude).

environ 1 600 véhicules par jour, à terme, sur les voies menant au site de la ZAC, et en particulier les rues de Sinay, des Bondoires et des Verdins.

Le projet favorise l'incitation au transport doux par l'intermédiaire de voies cyclables et piétonnes sécurisées et raccordées à celles existantes aux alentours.

Le dossier affiche une volonté de promotion des transports en commun et évoque la possibilité d'un accroissement du cadencement des bus voire la mise en place d'une ligne régulière desservant la ZAC si la demande est suffisamment forte.

Au vu de l'importance de la population prévue à terme sur ce quartier, la mise en place d'une véritable stratégie pour éviter le recours systématique à la voiture individuelle comme mode de déplacement représente un enjeu essentiel. L'autorité environnementale encourage ainsi la commune à approfondir les réflexions sur les déplacements et à concrétiser les mesures tout à fait pertinentes qui sont proposées dans le dossier.

Le bruit

De manière logique, l'étude d'impact indique que le principal facteur de nuisances sonores généré par le projet de ZAC, en dehors de la période de travaux, est lié à l'accroissement du trafic automobile sur les voiries du nouveau quartier et sur les rues y menant.

Le dossier présente les résultats d'une évaluation de l'accroissement du niveau de bruit induit par la future ZAC, qui montre une augmentation réelle du niveau de bruit par rapport à l'état initial sur le premier point de mesure (+3,8 dB(A)) et une augmentation non significative sur les deux autres points (+1,5 dB(A) au maximum). Dans l'optique de conforter ces conclusions, il aurait été attendu que l'étude explicite la méthode utilisée² et mentionne les données chiffrées qui ont servi de base aux calculs.

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

Phase chantier

L'analyse des impacts du chantier sur l'environnement est d'une qualité satisfaisante. Les mesures envisagées pour éviter ou réduire les effets négatifs liés aux travaux sont pertinentes.

Insertion du projet dans son environnement

L'analyse des effets cumulés du projet avec d'autres projets connus est traitée de manière très succincte.

Les deux projets connus mentionnés dans le dossier sont l'hypermarché E. Leclerc à Villeneuve et l'ensemble commercial des Chaumes, tous deux situés à quelques centaines de mètres au nord et au nord-est de la ZAC de Sinay. L'étude affirme le caractère complémentaire entre ces projets et la ZAC de Sinay, et conclut, de manière assez peu convaincante, à un effet bénéfique pour l'environnement, en raison de la présence de cheminements doux qui permettront aux habitants de la ZAC de s'approvisionner à l'hypermarché et dans les autres commerces sans utiliser leur voiture. L'étude se borne à énumérer les autres impacts cumulés sur l'environnement, alors qu'il serait attendu qu'elle les quantifie et les caractérise, en particulier en ce qui concerne l'augmentation des surfaces imperméabilisées, du trafic routier et des nuisances

2 Le dossier indique seulement qu'il s'agit de la Méthode simplifiée du Guide du bruit des transports terrestres (CETUR – Ministère des Transports).

associées.

En outre, il aurait été judicieux d'analyser le projet en l'insérant dans l'ensemble des projets de construction de logements neufs sur le territoire de la communauté d'agglomération. En effet, le territoire est concerné par des projets importants, comme la ZAC des Breuzes sur la commune de Bourges, qui prévoit la construction d'environ 570 logements. La multiplicité de ces opérations est de nature à fournir une offre considérable sur un territoire en baisse démographique, où la vacance dans le logement a fortement augmenté au cours des dernières années. Il serait donc souhaitable que l'étude d'impact prenne en considération ces aspects et étoffe largement la justification des choix effectués quant à la superficie de la ZAC et au nombre de logements à réaliser et envisage un phasage permettant un redimensionnement éventuel du projet si nécessaire.

Compatibilité avec les documents d'urbanisme et réglementaires

La compatibilité du projet avec les différents documents d'urbanisme et réglementaires (en particulier le SDAGE Loire-Bretagne, le SAGE Yèvre-Auron, le PLU de Saint-Doulchard et le plan de déplacement urbain de l'agglomération Bourges Plus) est globalement bien argumentée. En matière de densité urbaine, on peut cependant noter que le projet, avec une densité moyenne de 19,9 logements par hectare, s'affranchit des recommandations du schéma de cohérence territoriale de l'agglomération berruyère (30 logements par hectare dans le pôle aggloméré dont fait partie Saint-Doulchard) et est très légèrement en dessous des objectifs de densité du plan local de l'habitat (PLH) de l'agglomération, fixés à 20 logements par hectare. Il n'envisage de plus aucun logement social, alors que le PLH prévoit, sur la période 2015/2020, la production de 9 logements locatifs sociaux par an sur la commune de Saint-Doulchard.

V. Résumé non technique

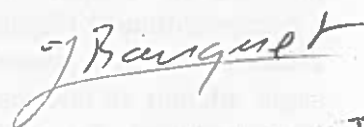
Judicieusement positionné en début d'étude, le résumé non technique offre une vision claire et synthétique du projet et de ses enjeux et permet la hiérarchisation de ces derniers.

VI. Conclusion

L'étude d'impact dresse un état initial relativement complet et détaillé de l'environnement. Les impacts de la future ZAC de Sinay sont caractérisés dans l'ensemble de manière correcte à ce stade d'avancement du projet, et les mesures de réduction des effets négatifs sont globalement adaptées. Cependant, l'analyse des effets cumulés avec les projets connus aux alentours immédiats du site et à l'échelle de l'agglomération mériterait d'être approfondie, afin d'étayer la justification des choix effectués et de consolider l'analyse des incidences du projet.

Pour le Préfet de l'émission

L'adjoint au Secrétaire Général des Services Régionaux



Jérémie BOUQUET

Annexe : Identification des enjeux environnementaux

Les enjeux environnementaux du territoire susceptibles d'être impactés par le projet sont hiérarchisés ci-dessous par l'autorité environnementale en fonction de leur importance vis-à-vis du projet :

	Enjeu * vis-à-vis du projet	Commentaire et/ou bilan
Faune, flore (en particulier les espèces remarquables dont les espèces protégées)	+	L'étude démontre, de manière convaincante, que l'emprise du projet, quasi-entièrement cultivée en labours, est pauvre en faune et en flore.
Milieux naturels dont les milieux d'intérêts communautaires (Natura 2000), les zones humides	+	Le dossier montre correctement que le site concerné par le projet est éloigné de tout corridor écologique et ne comporte aucun lien fonctionnel avec le site Natura 2000 le plus proche (Vallée de l'Yèvre, à 1,9 km de distance).
Connectivité biologique (trame verte et bleue)		
Eaux superficielles et souterraines : quantité et qualité ; prélèvements en Zone de répartition des eaux (ZRE)	++	cf. corps de l'avis
Captage d'eau potable (dont captages prioritaires)	+	Le dossier indique, à juste titre, qu'il n'y a pas de captage d'eau potable ni de périmètre de protection à proximité du site du projet.
Énergies (consommation énergétiques, utilisation des énergies renouvelables)	+	Les dispositifs d'énergie renouvelable pouvant être mis en place dans l'emprise du projet sont présentés de manière satisfaisante, avec une analyse comparative portant sur leurs contraintes et avantages.
Lutte contre le changement climatique (émission de gaz à effet de serre) voire adaptation au dit changement	+	Cette problématique est correctement prise en compte dans l'étude d'impact.
Sols (pollutions)	+	Le dossier indique, à juste titre, qu'aucun site BASOL ou BASIAS n'est recensé sur l'emprise de la ZAC ou à proximité immédiate.
Air (pollutions)	+	Le dossier montre judicieusement que des dépassements des valeurs réglementaires ont été enregistrés pour l'ozone et les particules en suspension PM10 sur l'agglomération de Bourges. Les impacts du projet, en termes d'émissions polluantes et d'exposition des populations, sont abordés de manière satisfaisante et proportionnée.
Risques naturels (inondations, mouvements de terrains ...)	+	Cet enjeu est correctement abordé dans l'étude d'impact.
Risques technologiques	+	Le dossier montre correctement que l'emprise du projet est à l'écart des sites industriels et des axes de transport de matières dangereuses.
Déchets (gestions à proximité, centres de traitements)	+	La problématique des déchets est traitée de manière adaptée.
Consommation des espaces naturels et agricoles, lien avec corridors biologiques	++	cf. corps de l'avis
Patrimoine architectural, historique	+	Le dossier relève, de manière appropriée, les éléments de patrimoine rural ou vernaculaire (château de Sinay, motte castrale, ferme) aux abords de la ZAC. Il indique, sans le démontrer, que ce patrimoine ne sera pas affecté par le projet.
Paysages	+	L'enjeu d'intégration paysagère du projet, dont l'emprise est localisée dans une enclave agricole entourée par des zones urbanisées, est correctement appréhendé.
Odeurs	0	Cet enjeu n'est pas abordé dans le dossier.
Émissions lumineuses	+	L'enjeu est abordé de manière proportionnée dans l'étude d'impact.
Trafic routier	++	cf. corps de l'avis
Déplacements (accessibilité, transports en commun, modes doux)	++	cf. corps de l'avis
Sécurité et salubrité publique	+	La problématique de la sécurité-incendie est correctement abordée.
Santé	+	Cette thématique transversale est traitée, de manière judicieuse, dans une partie spécifique, présentant les impacts du projet sur la santé humaine à travers plusieurs enjeux étudiés par ailleurs dans le dossier : pollution des eaux, bruit, pollution atmosphérique, vibrations et émissions lumineuses.

	Enjeu * vis-à-vis du projet	Commentaire et/ou bilan
Bruit	++	cf. corps de l'avis
Autres à préciser (archéologie, servitudes radioélectriques, lignes, aires géographiques protégées...)	+	De manière adaptée, le dossier mentionne les servitudes d'utilité publique concernant l'emprise du projet : servitudes liées à la présence de lignes électriques moyenne et haute tension, droit de passage autour des canalisations d'eau potable, servitudes relatives aux transmissions radioélectriques.

*** Hiérarchisation des enjeux**

+++ : très fort

++ : fort

+ : présent mais faible

0 : pas concerné