



Mission régionale d'autorité environnementale

Centre-Val de Loire

**Avis de la mission régionale  
d'autorité environnementale  
Centre-Val de Loire  
sur l'extension de la zone d'aménagement concertée (ZAC)  
des Alouettes sur la commune d'Avord (18)**

n°2020-3036

## **I. Préambule relatif à l'élaboration de l'avis**

Conformément à la délégation qui lui a été donnée lors de la séance de la MRAe du 27 novembre 2020 cet avis relatif à l'extension de la zone d'aménagement concertée (ZAC) des Alouettes sur la commune d'Avord (18) a été rendu par Sylvie BANOUN, membre de la MRAe après consultation de ses autres membres.

Le délégataire atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis.

Conformément au 3° de l'article R. 122-6 et du I de l'article 122-7 du code de l'environnement, la MRAe a été saisie du dossier de demande d'avis.

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.

À noter que l'article L 122-1 V du code de l'environnement fait obligation au porteur de projet d'apporter une réponse écrite à l'autorité environnementale. Cette réponse doit être mise à disposition du public, par voie électronique, au plus tard au moment de l'ouverture de l'enquête publique ou de la participation du public par voie électronique.

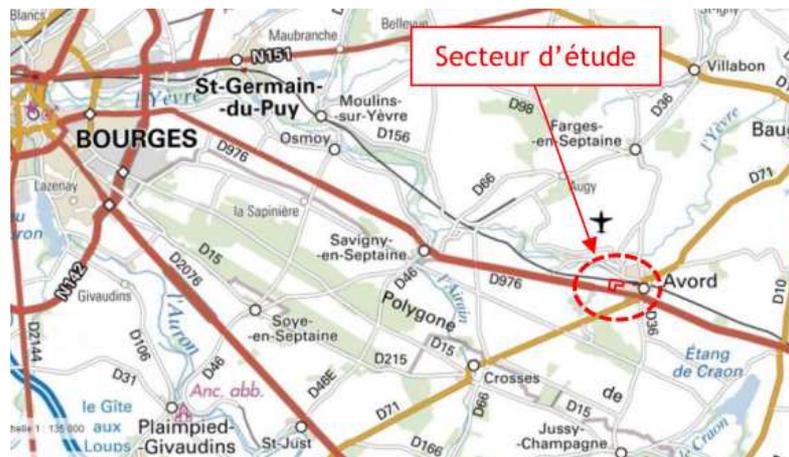
L'autorité environnementale recommande que cette réponse soit jointe au dossier d'enquête ou de participation du public.

Enfin, une transmission de la réponse à la DREAL serait de nature à contribuer à l'amélioration des avis et de la prise en compte de l'environnement par les porteurs de projet.

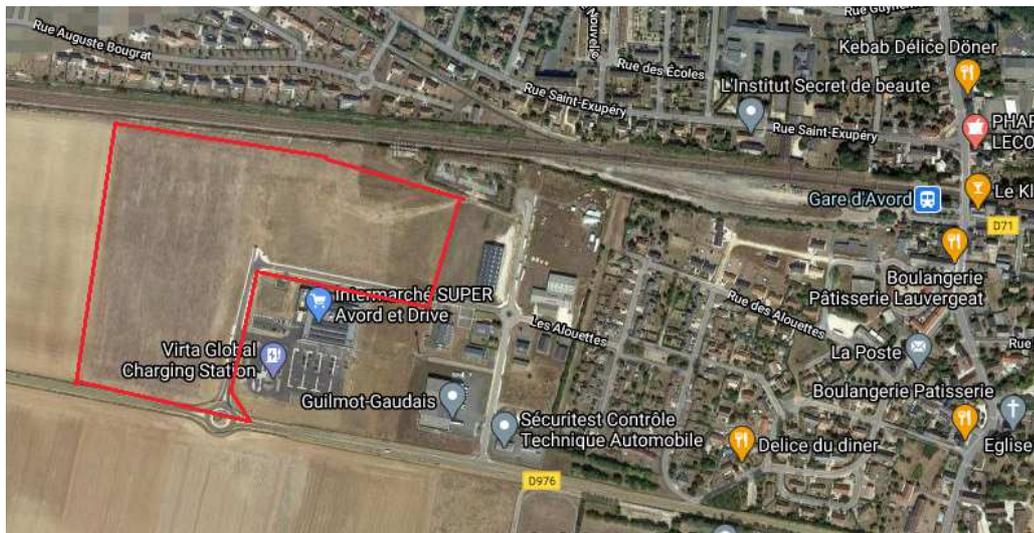
## II. Contexte et présentation du projet

Le projet d'extension de la zone d'aménagement concerté (ZAC) des Alouettes à Avord, dans le département du Cher porte sur une extension à l'ouest de la ZAC créée en 1993 en entrée de ville. Située le long de la route départementale RD 976 (qui relie Bourges à Nevers), la zone est en effet aujourd'hui entièrement occupée.

L'emprise du projet est délimitée au sud par la RD 976, au nord par la voie ferrée et à l'est par une grande surface.



*Localisation l'extension de la ZAC des Alouettes (source : dossier)*



*Implantation de l'extension de la ZAC des Alouettes (source : GoogleMaps)*

Le projet est porté par la communauté de communes de la Septaine qui regroupe 17 communes au nombre desquelles Avord.

Le périmètre de l'extension de la ZAC délimite une aire d'environ 9,31 ha de parcelles agricoles, aujourd'hui non exploitées, appartenant à la communauté de communes de la Septaine. À cette emprise, s'ajoute environ 1 ha dédié aux voiries d'accès de la ZAC et au giratoire déjà créés sur la route RD 976 lors de l'installation du supermarché (et « drive ») limitrophe et qui permettront également la desserte de la zone d'extension de la ZAC. La superficie du projet,

objet de l'étude d'impact, est ainsi de 10,33 ha, la ZAC d'origine occupant une surface totale d'environ 11 ha. L'extension correspond donc à un doublement de la ZAC d'origine.

Le projet a vocation à accueillir des activités commerciales et artisanales, bien qu'à ce stade la nature exacte de ces activités reste encore inconnue, et prévoit pour ce faire un découpage de la zone en 26 lots de surface variable entre environ 1 300 et 7 300 m<sup>2</sup>, les plus étendus étant situés en centre de parcelle.

Le projet figurant en zone à urbaniser (1AUI) dans le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) en vigueur et n'étant ni affectées à une activité agricole ni déclarées à la politique agricole commune depuis plus de trois ans, le projet n'est pas soumis à compensation agricole collective<sup>1</sup>.

Le projet est soumis à évaluation environnementale systématique au titre de la rubrique numéro 39°b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement, relative aux opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est supérieur ou égal à 10 ha. L'autorité environnementale rend un avis sur cette évaluation environnementale.

### **III. Principaux enjeux identifiés par l'autorité environnementale**

Seuls les enjeux forts à très forts font l'objet d'un développement dans la suite de l'avis.

Ils concernent :

- la préservation des milieux naturels et de la biodiversité ;
- la maîtrise des déplacements motorisés et des nuisances associées (qualité de l'air, bruit) ainsi que le report modal vers des déplacements actifs ;
- la sobriété énergétique et la contribution à la lutte contre les facteurs contribuant au dérèglement climatique.

### **IV. Qualité de l'étude d'impact**

#### *IV 1. Qualité de la description du projet*

L'étude d'impact présente clairement le projet. La description de l'état initial de l'environnement ainsi que l'analyse de l'ensemble des enjeux attendus sur le site d'implantation du projet sont satisfaisants quoique parfois un peu succincts.

---

1 L'article 28 de la Loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt du 13 octobre 2014 introduit à l'article L 112-1-3 du Code rural, l'obligation de produire une étude préalable pour le maître d'ouvrage d'un projet de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements susceptible d'avoir des conséquences négatives importantes sur l'économie agricole. Cette étude comporte notamment les mesures envisagées par le maître d'ouvrage pour **compenser les effets négatifs notables du projet, ce sont les mesures de compensation collective** visant à consolider l'économie agricole du territoire. Pour en bénéficier, les projets doivent remplir 3 conditions cumulatives :

- **condition de nature** : Projets soumis à une étude d'impact environnementale systématique ;
- **condition de localisation** : [...] Zone AU (à urbaniser) délimitée par un document d'urbanisme opposable qui est ou a été affectée à une activité agricole dans les 3 années précédant la date de dépôt du dossier. [...];
- **condition de consistance** : La surface prélevée de manière définitive doit être supérieure ou égale à un seuil fixé par défaut à 5 hectares.

## IV 2 . Description de l'état initial

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

### La préservation des milieux naturels et de la biodiversité

L'étude d'impact précise bien que le site du projet abrite une prairie non gérée ainsi que deux friches à l'est et à proximité de la voie ferrée. Il se situe à l'écart de tout zonage naturel, la Znieff<sup>2</sup> la plus proche, « Pelouse des Chaumes », étant située à 2,4 km. Sur la friche proche de la voie ferrée, une espèce végétale protégée mais non menacée, l'Orchis pyramidal, a été détectée.

Les enjeux faunistiques ont été correctement évalués et seule la présence sur le site d'une espèce patrimoniale, la Linotte mélodieuse, a pu être constatée le long de la voie ferrée.

L'autorité environnementale constate que le dossier ne présente pas un diagnostic des zones humides représentatif et conforme à la réglementation<sup>3</sup>. L'état initial devra en conséquence être complété pour vérifier la présence de zones humides et le cas échéant arrêter des mesures d'évitement, de réduction, voire de compensation adaptées.

**L'autorité environnementale recommande de conduire des investigations complémentaires pour compléter le diagnostic relatif aux zones humides.**

### La maîtrise des déplacements motorisés et des nuisances associées (qualité de l'air, bruit) ainsi que le report modal vers les modes actifs

L'état initial des réseaux de transport desservant le projet est décrit de manière succincte dans l'étude d'impact (pp. 58).

La zone du projet est desservie par la RD 976 grâce à un giratoire mis en place lors de l'ouverture de la grande surface qui borde la zone du projet à l'est et par le prolongement de la voie la reliant à la zone d'activité existante. Les lots à l'intérieur de la ZAC seront ensuite desservis par une voirie interne avec une placette de retournement. Il n'est pas prévu de réseau cyclable interne à la zone bien que la limitation de vitesse soit supérieure à 30 km/h.

Des données concernant le trafic routier sont fournies : quotidiennement 7 000 véhicules empruntent cet axe à l'ouest d'Avord et 4 000 véhicules à l'est, mais ces simples affirmations ne sont pas datées et ne se réfèrent pas à une étude citée ; elles ne sont pas étayées par des projections de trafic après réalisation du projet d'extension. La voie ferrée de la ligne Vierzon-Saincaire, sur laquelle circulent des trains Intercités et régionaux TER Centre-Val-de-Loire coupe la commune en deux et longe au nord le site du projet. Le dossier ne mentionne pas la gare, pourtant située à environ 1 km du projet. Il conviendra de le compléter en ce sens.

L'étude se contente de juger la desserte en transports en commun du secteur faible, sans pour autant la décrire. Elle devra être complétée également.

- 
- 2 Zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique, lancé en 1982 à l'initiative du ministère chargé de l'environnement, l'inventaire des zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique (Znieff) a pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation. On distingue deux types de Znieff : les Znieff de type I : secteurs de grand intérêt biologique ou écologique ; les Znieff de type II : grands ensembles naturels riches et peu modifiés, offrant des potentialités biologiques importantes.
  - 3 Critère pédologique ou floristique conformément à la loi n°2019-773 du 24 juillet 2019.

S'agissant de la qualité de l'air, l'étude montre que la commune d'Avord présente globalement des taux d'émissions en NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub> et O<sub>3</sub> inférieurs aux valeurs limites mentionnées dans la réglementation française, à l'exception des taux de concentration d'ozone dans l'air ambiant, qui dépassent nettement l'objectif national. Un report modal vers des modes actifs contribuerait à améliorer la situation.

S'agissant des nuisances sonores, elles sont caractérisées comme importantes sur la zone du projet en raison de la proximité de la RD 976, classée voie à grande circulation de catégorie 3 par l'arrêté de classement sonore des infrastructures de transport terrestre du département. De ce fait, une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe doit faire l'objet de mesures d'atténuation. Des nuisances sonores résultent également de la proximité de la voie ferrée et de la base aérienne militaire 702 Avord « Capitaine Georges Madon » (seconde plus grande base aérienne de France). Toutefois, le projet ne concernant pas l'implantation d'habitations et n'ayant pas été identifié comme présentant des incidences sur des habitations limitrophes, la modification induite en matière de nuisances sonores est considérée comme non significative.

#### *La sobriété énergétique et la contribution à la lutte contre les facteurs de dérèglement climatique*

Conformément au décret n°2019-474 du 21 mai 2019 pris en application du dernier alinéa de l'article L 300-1 du code de l'urbanisme, le porteur de projet a mené une étude sur le développement du potentiel en énergies renouvelables dans l'emprise du projet. Sont ainsi évoquées la mise en place de panneaux photovoltaïques, de géothermie et d'énergie biomasse (bois-énergie).

#### *IV 3. Description des effets principaux que le projet est susceptible d'avoir sur l'environnement et des mesures envisagées pour éviter, réduire ou compenser les effets négatifs importants*

##### *La préservation des milieux naturels et de la biodiversité*

Les impacts du projet sur la biodiversité sont correctement évalués. Les zones dans lesquelles ont été répertoriées les stations d'Orchis pyramidal ne seront pas aménagées et seront mises en défens. Un suivi écologique du site permettra de s'en assurer. S'agissant des oiseaux, le calendrier des travaux apparaît tout à fait adapté pour réduire les impacts du projet en période de reproduction, notamment pour la Linotte mélodieuse.

##### *La maîtrise des déplacements motorisés et des nuisances associées (qualité de l'air, bruit) ainsi que le report modal vers les modes actifs*

L'étude d'impact procède (pp.6 et s.) à la comparaison, pour toutes les thématiques, d'un scénario « au fil de l'eau », c'est-à-dire « sans projet » avec un scénario de référence, autrement dit « avec projet » afin d'identifier les impacts du projet sur l'environnement. Les impacts liés au projet sont correctement identifiés et hiérarchisés ; ils se traduiront par une augmentation du trafic routier sur le secteur, une augmentation des nuisances sonores, de la pollution atmosphérique et des émissions des gaz à effet de serre.

Une aire de stationnement mutualisée sera mise en place avec une aire de covoiturage. Un parking poids-lourds sécurisé est envisagé pour éviter que ceux-ci ne stationnent dans le bourg. Les bâtiments seront éloignés des grands axes afin de minimiser les risques liés au transport de matières dangereuses.

Pour réduire ces incidences, le projet prévoit le développement des circulations piétonnes au sein de l'emprise, avec la création de cheminements piétons le long de toutes les voiries du projet et un parking sécurisé pour les vélos. Mais il n'a pas été prévu de cheminements cyclables. Il conviendra d'y remédier ou d'adapter la vitesse et d'aménager la voirie en conséquence.

Compte tenu des distances en cause, compatibles avec l'usage du vélo ou même de la marche à pied, une attention devra être portée à la desserte de la zone à vélo depuis la gare comme depuis le centre-bourg, voire les cheminements piétons à partir de la gare.

**L'autorité environnementale recommande de prévoir en parallèle des cheminements piétons, des voies cyclables sécurisées pour accéder au site du projet, y compris à partir de la gare, et prévoir des aménagements adaptés sur le site lui-même ou à défaut adapter la vitesse et les aménagements de voirie pour permettre la mixité des usages.**

S'agissant de la réduction des nuisances sonores, l'étude prévoit une isolation des bâtiments et l'implantation d'une zone tampon végétalisée le long de la route départementale. Conformément à la réglementation qui recommande de privilégier des modalités de réduction du bruit à la source, il serait utile de vérifier qu'il n'est pas possible de mettre en place d'autres dispositifs pour améliorer l'usage des bâtiments affectés par les nuisances sonores, y compris fenêtres ouvertes, voire envisager des mesures de réduction du bruit par un changement de revêtement de voirie ou une diminution des vitesses pratiquées sur la voie.

#### *La sobriété énergétique et la contribution à la lutte contre les facteurs de dérèglement climatique*

L'étude précise également qu'une charte environnementale intégrant des préconisations environnementales encourageant les futurs acquéreurs à s'inscrire dans une démarche de développement durable, sera mise en place au sein de la ZAC. Mais cette dernière encouragera tout au plus les futurs acquéreurs à l'insertion de panneaux photovoltaïques en toitures de leurs bâtiments. L'autorité environnementale observe que ces dispositions relèvent d'une charte peu contraignante. Il sera utile d'effectuer un suivi de l'effectivité de ces insertions.

Le SCoT recommande de limiter les impacts énergétiques, climatiques et environnementaux des projets (recours aux énergies renouvelables...)

Le porteur de projet n'impose pas l'utilisation d'une ou de plusieurs énergies renouvelables possibles sur le site comme source d'énergie pour les futures entreprises qui viendront s'implanter dans la ZAC.

Le dossier ne présente aucune mesure de réduction des émissions de gaz à effet de serre en dehors de pistes visant à développer la production d'énergies renouvelables. En particulier, aucune mesure visant à une sobriété énergétique des bâtiments à construire sur la ZAC n'est proposée.

Aucune mesure relative à la limitation de l'imperméabilisation des surfaces n'est prévue bien qu'elle figure dans le règlement du PLUi.

**L'autorité environnementale recommande au porteur de projet d'établir un cahier des charges de la ZAC précis pour amener les futurs acquéreurs à avoir recours aux énergies renouvelables et à limiter les consommations d'énergie et l'imperméabilisation des surfaces, conformément au PLUi.**

## **V. Analyse de la prise en compte de l'environnement par le projet**

### *Évolution du projet au regard de l'environnement*

Le dossier ne comprend pas d'étude de solutions alternatives à ce projet, seules sont mentionnées trois variantes du projet à l'intérieur de la même zone d'implantation, l'une prenant en compte la préservation d'une partie de la friche au nord du site suite à la découverte d'une espèce végétale protégée et une autre prenant en compte les enjeux paysagers liés à la localisation en entrée de ville du projet. Il ne comporte pas davantage d'analyse sur le besoin en zones d'activités à l'échelle supra-communale, ce qui aurait renforcé la justification du doublement de cette ZAC.

**L'autorité environnementale recommande au pétitionnaire de décrire de véritables « solutions de substitution raisonnables », conformément aux dispositions de l'article R. 122-5 alinéa 7 du code de l'environnement, au-delà de la présentation de simples alternatives à l'échelle du périmètre prédéfini de l'extension de la ZAC.**

Un tableau de synthèse final récapitule et hiérarchise, pour chaque thème, les enjeux identifiés. Il prévoit également les mesures destinées à compenser ou à réduire les impacts sur l'environnement (mesures « éviter, réduire et compenser » ou ERC) à adopter et en chiffre le coût. En revanche, s'il comprend bien une colonne « modalités de suivi », il ne les définit pas et ne prévoit pas d'indicateurs de suivi de ces mesures ERC, se contentant d'indiquer que la « vérification du respect des mesures sera assurée par la maîtrise d'ouvrage ».

**L'autorité environnementale recommande de compléter le dossier par des modalités de suivi environnemental.**

### *Articulation du projet avec les plans programmes concernés*

Le projet figure au PLU de la communauté de communes de la Septaine approuvé le 22 juin 2020. Il fait l'objet d'une OAP qui prévoit un certain nombre de prescriptions que le projet devrait respecter en matière de récupération des eaux pluviales et de réduction des surfaces imperméabilisées.

Le projet est conforme au SCoT du Syndicat intercommunal pour la révision et le suivi du schéma directeur de l'agglomération berruyère (SIRDAB) en vigueur comme le démontre de manière complète l'étude d'impact.

## **VI. Résumé non technique**

Le résumé non technique présenté pour le projet d'extension de la ZAC des Alouettes est de bonne qualité, rédigé clairement et bien illustré. Il reprend de manière cohérente et complète les informations apportées dans l'étude d'impact. Les effets positifs et négatifs du projet sur l'environnement ainsi que les mesures pour éviter, réduire ou compenser les impacts du projet ne sont cependant décrits qu'au moyen d'un tableau de synthèse long et peu explicite<sup>4</sup>.

Il n'identifie pas d'emblée les principaux enjeux du projet. Par ailleurs, il omet, comme dans l'étude d'impact, la mise en place d'un suivi effectif.

## **VII. Conclusion**

L'évaluation environnementale est globalement satisfaisante et reprend les différents enjeux de manière proportionnée, à l'exception de l'enjeu des déplacements non motorisés, mais le dimensionnement et la localisation du projet sont insuffisamment motivés. De même, un certain nombre de choix, notamment sur les énergies renouvelables et les transports en commun n'ont pas été finalisés et il n'existe aucune mesure visant à la sobriété en termes de consommation énergétique ou d'imperméabilisation des espaces.

**L'autorité environnementale recommande principalement de :**

- **décrire de véritables « solutions de substitution raisonnables », conformément aux dispositions de l'article R. 122-5 alinéa 7 du code de l'environnement, au-delà de la présentation de simples alternatives à l'échelle du périmètre prédéfini de l'extension de la ZAC ;**
- **conduire des investigations complémentaires pour compléter le diagnostic relatif aux zones humides ;**
- **prévoir une réelle desserte du site et sur le site en mobilités actives ;**
- **prévoir des mesures d'incitation à la sobriété énergétique et à la réduction de l'imperméabilisation ;**
- **compléter le dossier par des modalités de suivi environnemental.**

---

4 Il conviendra d'indiquer la signification des lettres « D, I, T, P » dans la colonne « Degré » non compréhensibles pour un profane.