



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale  
CENTRE - VAL DE LOIRE

**Inspection générale de l'environnement  
et du développement durable**

**Avis délégué  
Projet de création d'un lotissement au lieu-dit « Le Pressoir »  
sur la commune de Fussy (18)  
Permis d'aménager**

N°MRAe 2023-4251

Avis délégué de la MRAe Centre-Val de Loire n°2023-4251 en date du 8 septembre 2023  
Projet de création d'un lotissement au lieu-dit « Le Pressoir » sur la commune de Fussy (18)

## PRÉAMBULE

Conformément à la délégation qui lui a été donnée lors de la séance de la MRAe du 25 août 2023 cet avis a été rendu par délégation de la MRAe à Corinne LARRUE.

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 et de la santé humaine 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.

Au fil de l'avis, l'autorité environnementale peut être amenée à s'exprimer spécifiquement sur les différents volets du dossier, qu'il s'agisse de la qualité de l'étude d'impact ou de la prise en compte de l'environnement et de la santé humaine par le projet. Les appréciations qui en résultent sont toujours émises au regard des enjeux et compte tenu des éléments présentés dans le dossier tel qu'il a été transmis par le porteur de projet. Cette précision vaut pour l'ensemble du document et ne sera pas reprise à chaque fois qu'une telle appréciation apparaîtra dans le corps de l'avis.

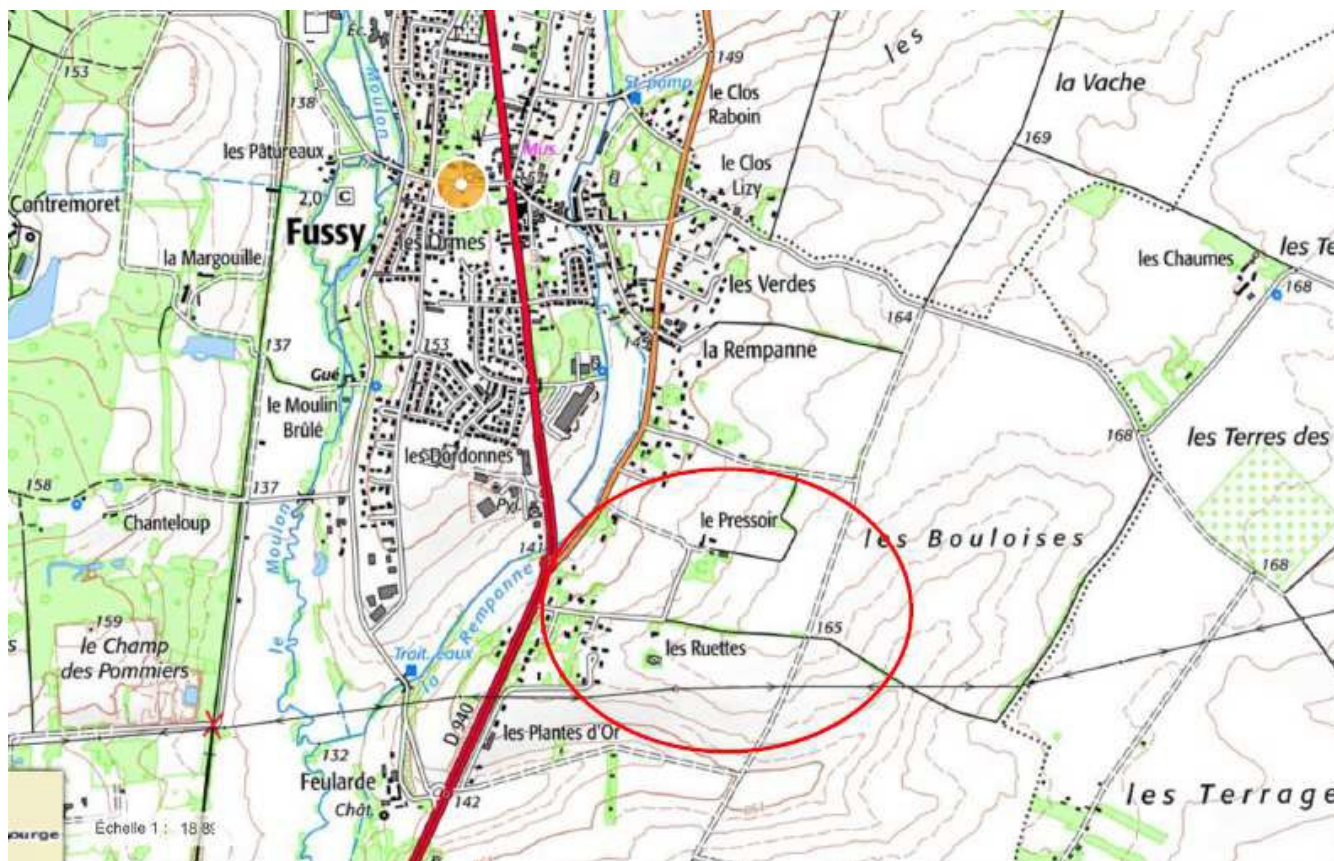
Il convient de noter que l'article L 122-1 V du Code de l'environnement fait obligation au porteur de projet d'apporter une réponse écrite à l'autorité environnementale. Cette réponse doit être mise à disposition du public, par voie électronique, au plus tard au moment de l'ouverture de l'enquête publique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

En outre, une transmission de la réponse à l'autorité environnementale serait de nature à contribuer à l'amélioration des avis et de la prise en compte de l'environnement et de la santé humaine par les porteurs de projet.

# 1 Contexte et présentation du projet

Le projet de lotissement « Le Pressoir » est situé au sud-est du centre bourg, au carrefour du chemin « Les Menots » et de la Route de Menetou-Salon arrivant de la RD940 en venant de Bourges. Il s'étend sur environ 9,7 ha.

Il est délimité, au nord-ouest, au sud-ouest et au nord-est, par des parcelles urbanisées, et au sud-est, par des terrains agricoles et se trouve en zone 1AU du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté de communes des Terres du haut Berry.



*Localisation du projet sur le territoire de la commune (source : Étude d'impact page 17)*

L'aménagement du lotissement consiste en la création :

- d'un lotissement de 95 lots libres de constructeurs, d'une superficie moyenne de 774 m<sup>2</sup> ;
- d'espaces communs dont 47 places de stationnements minimum, d'espaces verts, de noues, de voiries ;
- d'un bassin d'infiltration des eaux pluviales. Le projet devra faire l'objet d'une déclaration au titre de la loi sur l'eau pour ce qui concerne les rejets d'eaux pluviales ;
- d'un rond-point sur l'axe de la route Menetou-Salon.

Avis délégué de la MRAe Centre-Val de Loire n°2023-4251 en date du 8 septembre 2023

Projet de création d'un lotissement au lieu-dit « Le Pressoir » sur la commune de Fussy (18)

La création du lotissement « Le Pressoir » à Fussy (18), objet du présent avis a fait l'objet d'un premier avis de la MRAe Centre-Val de Loire 2022- 3624 en date du 3 juin 2022<sup>1</sup>, lequel concluait qu'au regard des dynamiques démographiques, de la population actuelle et des besoins prévisibles de la commune de Fussy, la réalisation d'un projet de lotissement de 154 logements n'était pas justifiée.

L'autorité environnementale, qui a considéré que l'étude d'impact était insuffisante et comportait de nombreuses lacunes tant en ce qui concernait le diagnostic que les incidences attendues, recommandait donc en premier lieu de déterminer précisément les besoins effectifs avant de proposer un projet revu en conséquence en reconsidérant sa localisation (actuellement au-delà de la rocade de Bourges) et sa conception (faible densité, accès exclusif en voiture individuelle...). Elle recommandait également la production d'analyses complémentaires notamment en matière de compensation agricole, d'étude de trafic, d'étude acoustique, de qualité de l'air, et d'adaptation au changement climatique.

Le pétitionnaire a ensuite présenté un projet d'aménagement révisé, sous la forme d'une demande d'examen au cas par cas, mettant en œuvre une démarche :

- de réduction de l'emprise de son projet, le faisant passer de 18 ha à 9,79 ha, soit juste sous le seuil de l'évaluation systématique ;
- et d'augmentation de la densité de logements, passant de 7,5 logements par hectare à 9,7 par hectare.

À l'issue du délai réglementaire, une décision tacite soumettant à évaluation environnementale l'aménagement du lotissement « Le Pressoir » sur la commune de Fussy (18) est née, le 14 mars 2023.

Cette décision a été remplacée le 26 juillet 2023, par un arrêté de la préfète de la région Centre-Val de Loire soumettant explicitement le projet à évaluation environnementale, aux motifs que :

- le pétitionnaire n'apportait pas de nouveaux éléments en matière d'évaluation des incidences, notamment au regard de sa localisation et des besoins de la commune en logements, sachant que le taux de logements vacants est en augmentation dans la commune et qu'une superficie importante de dents creuses mobilisables permettrait des projets en densification du bâti ;
- l'impact du projet sur l'activité agricole n'est pas abordé alors que l'emprise empiète sur des terres agricoles figurant au registre parcellaire agricole 2021 et toujours déclarées à la PAC ;
- le projet va entraîner une hausse de la consommation en eau potable et des flux des eaux usées et que les capacités d'alimentation et d'évacuation de ces eaux ne sont pas correctement étudiées ;
- le projet va générer une hausse du trafic routier dont les conséquences en matière de nuisances sonores concernant notamment les habitations limitrophes et de pollution atmosphérique n'ont pas été évaluées par le pétitionnaire ;
- les lacunes et insuffisances du dossier d'évaluation environnementale relevés par l'autorité environnementale dans son précédent avis n°2022-3624 concernant tant les données nécessaires au diagnostic que les données relatives aux incidences attendues du projet n'ont pas été corrigées et que le dossier d'étude d'impact de la version initiale du projet joint n'a été ni ajusté au périmètre du nouveau projet, ni mis à jour.

C'est dans ce cadre que le projet révisé est soumis à avis de l'autorité environnementale.

<sup>1</sup> <https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2022apcvl36.pdf>

## 2 Conclusion

L'autorité environnementale constate que le projet qui lui est soumis a évolué :

- son emprise a été réduite de 18 ha à 9,79 ha ;
- et la densité des logements, augmentée.

Cependant, le pétitionnaire n'a apporté aucun élément nouveau par rapport au précédent avis, l'étude d'impact produite présente les mêmes éléments de fond et elle n'a été modifiée que pour faire apparaître la nouvelle surface et la nouvelle densité retenues.

Le projet n'est pas davantage justifié ni la localisation du projet, ni les besoins de la commune en logements, ni l'absence d'incidences du projet sur l'activité agricole et l'environnement. Aucun complément, notamment en matière de compensation agricole, d'étude de trafic, d'étude acoustique, d'étude sur la qualité de l'air, d'impact du projet sur les émissions de GES et d'adaptation au changement climatique n'ont été produits.

**L'autorité environnementale invite donc à se reporter aux précédentes conclusions de l'avis 2022-3624 en date du 3 juin 2022 qui s'appliquent de fait au projet révisé.**