



Mission régionale d'autorité environnementale

Centre-Val de Loire

**Avis de la mission régionale  
d'autorité environnementale  
Centre-Val de Loire  
sur le projet de création d'un lotissement au lieu-dit  
« Le Pressoir » sur la commune de Fussy (18)  
Permis d'aménager**

n°2022-3624

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

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Centre-Val de Loire s'est réunie par visio-conférence le 3 juin 2022. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet de création d'un lotissement à Fussy déposé par la Communauté de communes du Haut Berry (18), en tant qu'autorité décisionnaire.

Étaient présents et ont délibéré : Christian LE COZ, Sylvie BANOUN, Jérôme DUCHENE, Corinne LARRUE et Caroline SERGENT.

Chacun des membres délibérants 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.

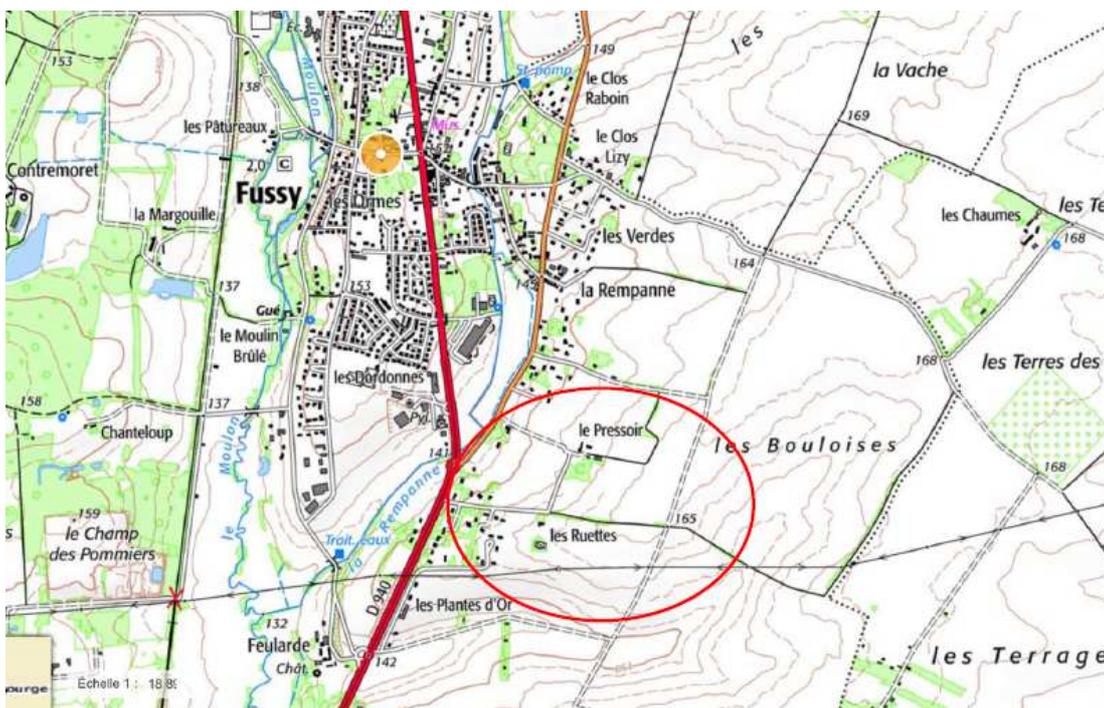
Il convient de noter que l'article L 122-1 V du code de l'environnement fait obligation au porteur de projet d'apporter une réponse écrite à l'autorité environnementale. Cette réponse doit être mise à disposition du public, par voie électronique, au plus tard au moment de l'ouverture de l'enquête publique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

## II. Contexte et présentation du projet

L'opération d'aménagement du lotissement « Le Pressoir » à Fussy (18), objet du présent avis, est située au sud-est du centre bourg, au carrefour du chemin « Les Menots » et de la Route de Menetou-Salon par la RD940 en venant de Bourges. Il s'étend sur environ 17,83 ha.

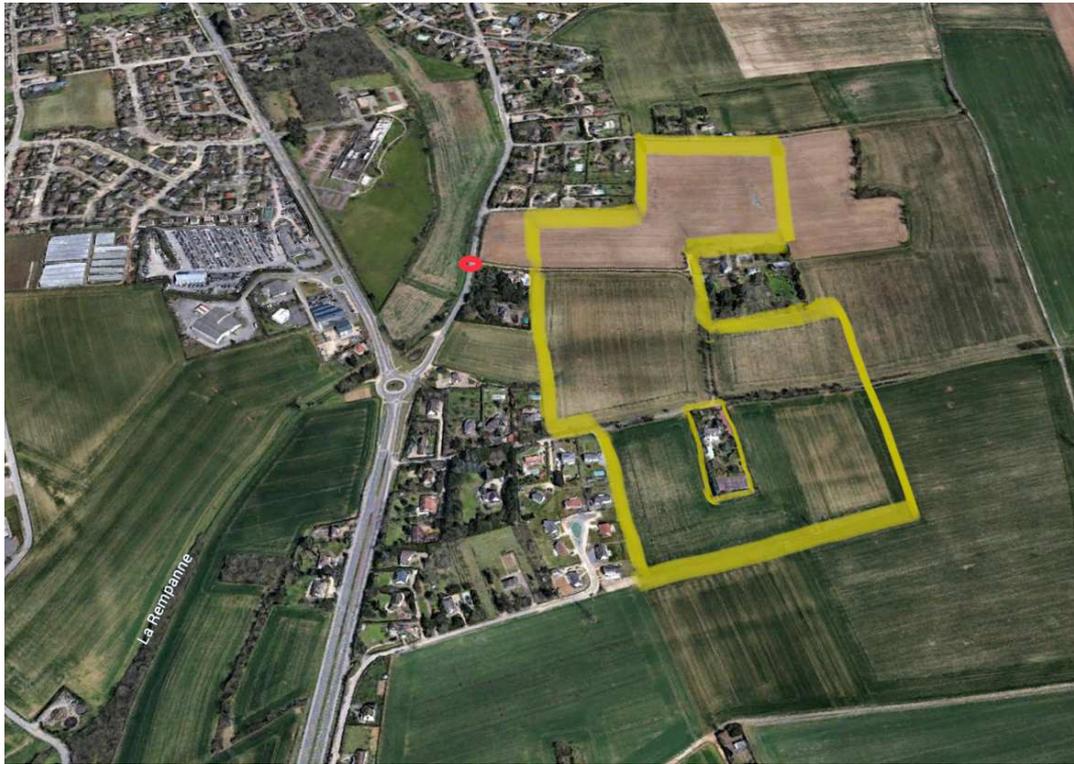
Le lotissement est délimité, au nord-ouest, sud-ouest et au nord-est, par quelques parcelles urbanisées, et au sud-est, par des terrains agricoles.



*Localisation du projet sur le territoire de la commune (source : Étude d'impact p. 16)*

L'opération consiste en la création :

- d'un lotissement de 125 lots dont : 118 lots individuels, 2 lots de petits collectifs de 8 logements chacun et 5 lots de jardin non constructibles ;
- d'espaces communs dont 64 places de stationnement automobile minimum (le plan fait quant à lui apparaître 198 places), d'espaces verts, de noues, de voiries, de liaisons pédestres ;
- de 3 bassins 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 et d'une voie avec emprise directe sur le chemin dit « les Menots ».



*Vue aérienne du site du projet (source : Étude d'impact p.17)*



*Plan du lotissement prévu<sup>1</sup> (source : Étude d'impact p.18)*

1 Les plans fournis, peu lisibles, ne permettent pas de cerner le projet d'aménagement et l'implantation de ses

La durée du chantier de construction du lotissement est estimée à 12 mois et les travaux de viabilisation seront réalisés en plusieurs tranches.

### **III. Justification des choix opérés**

#### Compatibilité avec les documents de planification

Le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Fussy, approuvé le 24 février 2005, modifié le 2 février 2006 et actuellement en vigueur, classe le site d'implantation du projet en zone AU2, destinée à l'urbanisation future<sup>2</sup>.

Par ailleurs, la commune de Fussy fait partie de la Communauté de Communes Terres du Haut Berry (CCTBH) qui élabore actuellement un plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi). Ce dernier prévoit une OAP spécifique pour le projet de lotissement « Le Pressoir » et entérine le projet tel que prévu par la commune de Fussy.

#### Justification du projet, choix de son implantation et analyse des variantes

Une justification du projet est mentionnée page 166 de l'étude d'impact mais l'étude ne justifie pas du besoin en logements de la commune au regard de sa dynamique démographique actuelle ou à venir. De plus d'après les données de l'Insee, la population de Fussy est en baisse (2013 : 1994 et 2018 : 1970) et d'après les données Sit@del <sup>3</sup>, la commune de Fussy n'a accordé que trois permis de construire par an de 2011 à 2020 pour des logements.

Même si le PLU en ouvre la possibilité, le projet de lotissement repose sur l'hypothèse d'une croissance démographique irréaliste à la lumière des dynamiques observées. Ce projet et ses 134 logements n'est pas justifié par le dossier et l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur devrait être reconsidérée dans le cadre de l'élaboration du PLUi.

**L'autorité environnementale recommande de démontrer les besoins en logements de la commune.**

Par ailleurs, le dossier ne procède pas à un examen de solutions de substitution raisonnables sur des parcelles ou un site distinct alors même que la justification du projet n'est pas étayée par des faits. Le maître d'ouvrage justifie le projet par les raisons suivantes :

- le secteur du projet est identifié comme zone à urbaniser à vocation d'habitat dans le PLU de Fussy ;
- le projet permettra de donner une forme urbaine cohérente et de rééquilibrer le tissu urbain existant en faisant la liaison entre un bourg compact et la zone de périphérie urbaine éloignée ;
- il permettra de répondre aux besoins en logements individuels et en petits collectifs.

L'affectation des terrains à l'urbanisation dans le PLU est dès lors la seule justification du projet. Le maître d'ouvrage appuie le choix de cet emplacement pour son projet sur les choix de la commune lors de l'élaboration de son PLU.

---

différentes composantes (bâti, espaces verts, voiries...).

2 Toutefois, dans le dossier il est classé tantôt en zone AU2 exclusivement (page 128), tantôt en zones AU2 et A (page 26), tantôt en zones AU2, U2 et A (page 6).

3 Base de données sur la construction neuve.

**L'autorité environnementale recommande de comparer le projet avec des « solutions de substitution raisonnables » afin de justifier le projet retenu en prenant en compte ses incidences sur l'environnement.**

#### **IV. Principaux enjeux identifiés par l'autorité environnementale et leur prise en compte par le projet**

Les enjeux environnementaux qui sont développés dans le présent avis concernent :

- la consommation d'espace ;
- la biodiversité ;
- la gestion des eaux pluviales ;
- le transport et les nuisances associées ;
- l'impact du projet sur les émissions de GES et l'adaptation au changement climatique.

##### Consommation d'espace :

Le projet engendrerait l'artificialisation d'environ 18 ha d'espaces agricoles cultivés.

L'étude d'impact n'aborde pas le sujet de l'artificialisation et est très peu fournie concernant l'impact agricole : les mesures ERC (éviter, réduire, et à défaut, compenser) sont renvoyées à une étude d'impact agricole qui n'est pas jointe.

La consommation d'espace constitue un enjeu environnemental important notamment l'imperméabilisation des sols ou encore la vulnérabilité au changement climatique.

Certes, le PLU actuellement en vigueur a classé cette surface en zone à urbaniser, toutefois, on peut s'interroger sur la pertinence de réaliser maintenant et en l'absence de besoin avéré, un projet de cette nature et de cette ampleur, consommateur d'espace et réalisé en extension urbaine à l'ouest de la commune et non en densification. Le projet est en outre peu dense avec environ 7,5 logements par hectare.

##### La biodiversité

Concernant la biodiversité, l'étude d'impact est insuffisante : l'état initial a été réalisé sur une seule journée et à une période peu optimale (en août 2021). Elle ne contient aucune restitution sur la flore, et aucun diagnostic sur la faune terrestre.

Du fait de la nature du site, et de la conservation de l'ensemble des haies, l'impact sur la faune devrait être limité, même si les espèces plus farouches s'éloigneront du site aménagé.

Concernant les zones humides, l'étude conclut à l'absence de flore caractéristique de zones humides sur la base d'une visite de terrain (page 108 de l'étude d'impact), hypothèse plausible sur un site cultivé sur un plateau calcaire. Toutefois, en l'absence d'investigations pédologiques, l'absence de zones humides ne peut être affirmée.

**L'autorité environnementale rappelle que conformément à la réglementation en vigueur la réalisation d'un diagnostic des zones humides doit prendre en compte le double critère pédologique et floristique.**

L'évaluation des incidences au titre de Natura 2000<sup>4</sup> conclut de manière argumentée à l'absence d'effet à distance sur les sites les plus proches (à plus de 7 km).

#### La gestion des eaux pluviales

L'étude décrit les grands principes d'aménagement usuels : gestion à la parcelle dans la mesure du possible pour les lots, gestion via des noues et bassins de rétention pour une autre part des eaux collectées. Les hypothèses de dimensionnement envisagées pages 138 à 142 du dossier semblent acceptables, mais les éléments fournis ne suffisent pas à valider le dimensionnement des ouvrages et à évaluer l'efficacité de la gestion des eaux pluviales qui nécessitent : une étude hydraulique permettant de préciser les éléments dans le cadre du dossier de déclaration au titre de la législation sur l'eau comme le précise le dossier page 143.

L'autorité environnementale rappelle toutefois que, conformément à l'article L.122-1 du code de l'environnement, *lorsqu'un projet est constitué de plusieurs travaux, installations, ouvrages ou autres interventions dans le milieu naturel ou le paysage, il doit être appréhendé dans son ensemble, y compris en cas de fractionnement dans le temps et dans l'espace et en cas de multiplicité de maîtres d'ouvrage, afin que ses incidences sur l'environnement soient évaluées dans leur globalité.* La gestion des eaux pluviales fait pleinement partie du projet et doit à ce titre être présentée et évaluée en même temps. Ainsi, elle devrait faire l'objet d'une actualisation de l'étude d'impact prenant en compte les nouveaux éléments et leurs incidences ainsi que des mesures d'évitement, de réduction et le cas échéant de compensation en conséquence. Cette actualisation devra être transmise à l'autorité environnementale pour avis, préalablement à la réalisation des travaux.

**L'autorité environnementale rappelle que l'étude d'impact doit être complétée à ce stade par une évaluation des incidences des modalités de gestion des eaux pluviales.**

#### Le transport et les nuisances associées.

La zone du projet est bien décrite : située au sud-ouest du centre bourg, au carrefour de la route de Menetou-Salon et du chemin « Les Menots ». La commune de Fussy est traversée par deux routes départementales, la RD 940 et la RD 11 et sa partie sud devrait être connectée à la rocade nord-ouest de Bourges une fois celle-ci achevée (page 45).

Le projet comprend la construction :

- d'un giratoire sur la RD 11 depuis la Route de Menetou Salon et au croisement du chemin « Les Menots »,
- de voirie interne au projet
- et de stationnements afférents.

---

4 Les sites Natura 2000 constituent un réseau européen en application de la directive 79/409/CEE « Oiseaux » (codifiée en 2009) et de la directive 92/43/CEE « Habitats faune flore », garantissant l'état de conservation favorable des habitats et espèces d'intérêt communautaire. Les sites inventoriés au titre de la directive « habitats » sont des zones spéciales de conservation (ZSC), ceux qui le sont au titre de la directive « oiseaux » sont des zones de protection spéciale (ZPS).

L'entrée principale se fera au niveau du rond-point pré-cité et la circulation se fera en double sens sur cette voie qui traversera le lotissement d'ouest en est. Les autres voies du lotissement seront de largeur plus étroite et fonctionneront soit en sens unique, soit en zone de rencontre.

Aucun état des lieux des transports en commun, des infrastructures favorisant les mobilités actives (marche, pistes et bandes cyclables) ainsi que des alternatives à l'automobile individuelle ne sont présents dans le dossier. De même, la connexion du projet avec le bourg par des liaisons en modes actifs n'est pas abordée.

En l'absence d'alternatives, le surcroît de trafic routier généré et les nuisances associées devront être en totalité rattachés au projet et ces infrastructures routières devront faire l'objet d'une évaluation socio-économique précise intégrant ces externalités et coûts sanitaires avant mise en œuvre du projet de lotissement.

**L'autorité environnementale recommande de compléter le dossier par :**

- **un état des lieux des transports en commun, des infrastructures favorisant les mobilités actives (marche, pistes et bandes cyclables) ainsi que leur adaptation dans le cadre du projet ;**
- **conformément au code de l'environnement, une évaluation socio-économique des infrastructures de transport liées au projet (rond-point sur la RD11 et voirie d'accès).**

À propos des nuisances sonores, quatre sections de la RD 940 sur la commune de Fussy sont classées au titre du bruit émis pour les riverains et relèvent du classement sonore des infrastructures de transport routier et ferroviaire, la catégorie 1 étant la plus bruyante :

- une en catégorie 2,
- deux en catégorie 3,
- et une en catégorie 4.

L'étude d'impact indique que le secteur du projet ne fait pas partie des secteurs affectés par le bruit (page 50). Il serait toutefois pertinent d'ajouter au diagnostic une carte du bruit (mesures et modélisation acoustique), indiquant les secteurs susceptibles d'être affectés par le bruit.

La question du bruit généré est abordée aux pages 128 et 129 : le porteur de projet énonce que la construction n'apportera aucun « *changement significatif pour le voisinage* » page 129.

**L'autorité environnementale recommande de compléter le dossier par une carte du bruit au niveau du projet permettant de vérifier le respect des seuils réglementaires, y compris en termes d'émergence.**

Concernant la qualité de l'air, aucune donnée n'est concrètement présentée alors que la réalisation d'un lotissement correspondant à quelques centaines d'habitants auxquels n'est offerte qu'une desserte en véhicule individuel, est susceptible de générer des émissions atmosphériques (notamment des polluants) dont il conviendrait de mesurer l'ampleur avant de les tenir pour négligeables.

## L'impact du projet sur les émissions de GES et l'adaptation au changement climatique.

Le projet va nécessairement générer des émissions dues aux chauffages et climatisations des logements ainsi qu'aux déplacements de ses futurs habitants. Or l'étude d'impact n'aborde pas non plus ce point. Ces émissions seront d'autant plus importantes que accès des transports en commun est particulièrement faible aujourd'hui sur le secteur.

Pour lutter contre le changement climatique, la France s'est dotée d'une stratégie nationale bas carbone (SNBC<sup>5</sup>) et d'un plan national d'adaptation au changement climatique (PNACC) qui définissent une vision de long terme à la fois pour l'atténuation des changements climatiques comme pour le renforcement de la résilience des territoires et de l'économie. Il est précisé dans le dossier (p.153) qu'une fois construit, le lotissement ne présentera pas d'impact particulier sur le climat. Or, le projet de lotissement, supprime une surface agricole,, ce qui réduira les capacités du sol actuel à stocker le carbone. En outre, l'énergie grise de la construction des bâtiments et des voiries ainsi que les émissions associées au transport ne sont pas évaluées dans le dossier.

Le dossier ne précise pas davantage les conditions dans lesquelles l'aménagement envisagé et les futures constructions répondront aux objectifs de sobriété et de performance énergétique. Il énonce simplement page 133 que l'aménagement du site a été réalisé en favorisant une orientation sud des parcelles, permettant un aménagement bioclimatique.

Or, la réglementation impose aux études d'impact des projets d'aménagement d'intégrer le développement des énergies renouvelables (décret n°2019-474 du 21 mai 2019 pris en application du dernier alinéa de l'article L. 300-1-1 du code de l'urbanisme<sup>6</sup>).

**L'autorité environnementale rappelle l'obligation d'étudier les opportunités de déploiement des énergies renouvelables dans le cadre du projet, en application de l'article L.300-1-1 du code de l'urbanisme.**

## **V. Résumé non technique**

Le dossier fourni ne comprend pas de résumé non technique de l'étude d'impact, élément pourtant requis en application du II de l'article R. 122-5 du code de l'environnement, empêchant ainsi le grand public et les non-spécialistes de s'approprier le document, de le comprendre et de se faire une opinion sur le bien-fondé du projet et des mesures environnementales mises en œuvre.

**L'autorité environnementale rappelle l'obligation d'un résumé non technique qui présente de manière claire et illustrée le projet d'aménagement et la manière dont il prend en compte les enjeux environnementaux et sanitaires.**

---

5 Adoptée pour la première fois en 2015, la SNBC a été révisée en 2018-2019, en visant à atteindre la neutralité carbone en 2050. La nouvelle version de la SNBC a été adoptée par décret le 21 avril 2020. Ses objectifs de neutralité carbone et de réduction de la consommation d'énergie ont été intégrés à la loi énergie climat.

6 Article L.300-1-1 du code de l'urbanisme (extrait) : « Toute action ou opération d'aménagement soumise à évaluation environnementale en application de l'article L. 122-1 du code de l'environnement doit faire l'objet [...] d'une étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables de la zone [...] ».

## **VI. Conclusion**

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 134 logements n'est pas justifiée.

**L'autorité environnementale recommande donc en premier lieu de déterminer précisément les besoins effectifs avant de proposer un projet revu en conséquence, sans doute en reconsidérant sa localisation au-delà de la « rocade » de Bourges et sa conception : faible densité, accès exclusif en voiture individuelle, extension urbaine plutôt que densification, non prise en compte des enjeux de gestion des eaux pluviales...**

L'étude d'impact fournie par le porteur de projet est insuffisante. Elle manque de données aussi bien pour le diagnostic que pour les incidences attendues.

Par ailleurs des analyses complémentaires en ce qui concerne la compensation agricole, l'étude de trafic, l'étude acoustique, la qualité de l'air et l'impact du projet sur les émissions de GES et l'adaptation au changement climatique sont réglementairement nécessaires ainsi qu'une évaluation socio-économique des infrastructures de transport nécessitées par la réalisation du projet.

D'autres recommandations figurent dans le corps de l'avis.