



A.D ENVIRONNEMENT

RAPPORT D'ÉTUDE

FONCIERE GARIBALDI
16 RUE DE LA REPUBLIQUE
69000 LYON

Version : juin 2023

ETUDE D'IMPACT

Projet : Aménagement de l'ancien site militaire – Bourges (18)

ANNEXE 1 : Résumé non technique

Sommaire

A1 – Description du projet	1
A2 - Description des aspects pertinents de l'état actuel de l'environnement.....	6
A3 – Solution de substitutions raisonnables	7
A4 – Évaluation des effets du projet sur l'environnement et des mesures envisagées pour les supprimer, réduire ou compenser	9
A5 - Synthèse des mesures ERCA (Eviter, Réduire, Compenser, Améliorer) et modalité de suivi.....	13
A6 - Méthodologie.....	16

Table des figures

FIGURE 1 : EXTRAIT DU PLAN DE MASSE DU PROJET	2
FIGURE 3 : LOCALISATION DU SITE SUR FOND CARTOGRAPHIQUE DE L'IGN 1/50 000EME	3
FIGURE 4 : VUE AERIENNE DU SITE (MAI 2020)	3
FIGURE 5 : ENVIRONNEMENT PROCHE DU SITE, 2021.....	4
FIGURE 6 : PHOTOGRAPHIES AERIENNES DU SITE D'ETUDE.....	5
FIGURE 43. PROJET AU 24/09/2019	7
FIGURE 44. VERSION DU PROJET AU 24/06/2020.	8
FIGURE 45. PROJET AU 21/10/2022.	8
FIGURE 48. PROJET AU 20 JUIN 2023.	9

Ce résumé non technique accompagne le dossier d'étude d'impact « Aménagement de l'ancien site militaire en zone d'activités – Bourges (18) »

A1 – Description du projet

Le projet concerne la réhabilitation d'un ancien site militaire avec la construction de bâtiments à usages d'activités artisanales et tertiaires. Il est envisagé la création de plus de 200 emplois sur l'ensemble du site et le réaménagement environnemental de ce dernier.

Cette opération devrait permettre de contribuer à l'attractivité du centre de la commune de Bourges, et plus largement du territoire intercommunal. Elle présente ainsi un intérêt économique majeur, ce qui traduit l'intérêt général de la procédure de déclaration de projet.

Avant 2019 une phase de dépollution du site (amiante, hydrocarbure) et de démolition a été effectuée. Une première bande au sud a été réalisée entre 2019 et 2020 le long de la N151. Elle se compose d'un fastfood, d'un restaurant, d'une salle de sport et d'une station de lavage automobile.

Le plan de masse et des plans de localisation du site sont présentés ci-après.



Figure 1 : extrait du plan de masse du projet

Le site d'implantation du projet est localisé sur la commune de BOURGES dans le département du Cher (18). La commune de Bourges fait partie de l'Intercommunalité CA Bourges Plus.

Le projet est implanté sur les parcelles cadastrales numérotées 45, 184, 185, 186, 187, 188, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199 sections BN, situées en bordure de la RN151. La surface totale du terrain étudié est de 22 ha.

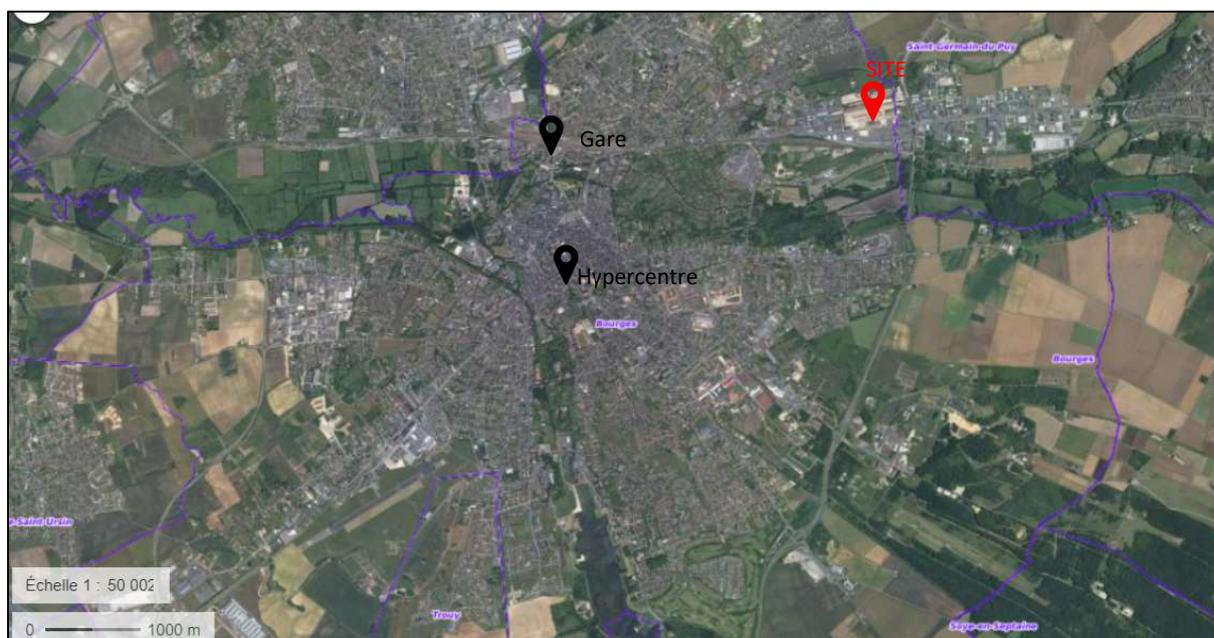


Figure 2 : Localisation du site sur fond cartographique de l'IGN 1/50 000ème



Figure 3 : Vue aérienne du site (mai 2020)

Le site envisagé se trouve sur la parcelle de l'ancien site militaire (friche) actuellement classée en zone UEb qui est une zone d'activités économiques à l'exception du commerce de détail.

Le site d'étude est entouré par :

- La route nationale 151 au Sud et des commerces ;
- La rue Voltaire et une zone industrielle à l'Est ;
- Le chemin de Planton et des terrains agricoles au Nord ;
- Zone d'activités à l'Ouest.

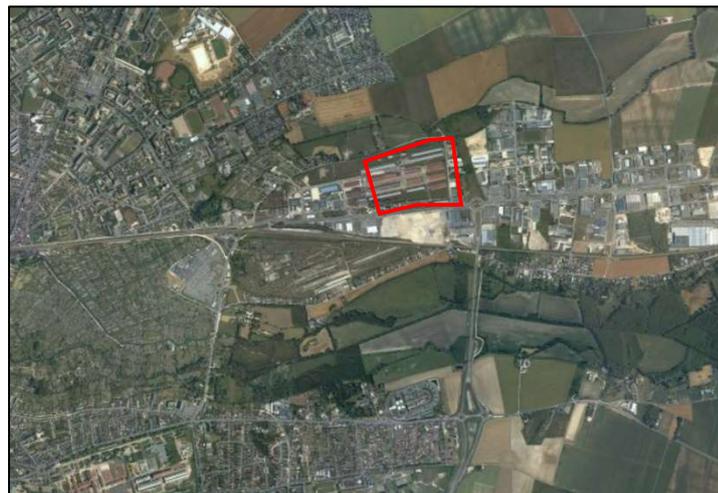


Figure 4 : Environnement proche du site, 2021.

Les photographies aériennes nous permettent de constater l'évolution de l'environnement autour du site militaire :



1959



2000-2005



2006-2010



2021

Figure 5 : Photographies aériennes du site d'étude

A2 - Description des aspects pertinents de l'état actuel de l'environnement

La première étape de l'évaluation environnementale consiste à analyser le site du projet. Cette opération est réalisée pour l'ensemble des thématiques sensibles à l'opération en question et porte sur le secteur qui sera concerné ou influencé par le projet.

Une hiérarchisation des enjeux environnementaux identifiés est ensuite réalisée afin que ceux-ci soient pris en compte dans la phase de conception du projet.

Le tableau en page suivante présente la hiérarchisation des enjeux identifiés suivant quatre niveaux : négligeable, faible, modéré et fort.

Impact négligeable	Impact faible	Impact modéré	Impact fort	+	Impact positif
--------------------	---------------	---------------	-------------	---	----------------

THEMATIQUE	CARACTERISTIQUES	RISQUES / ENJEUX
Climat	Climat tempéré.	
Emprise foncière / artificialisation	Projet sur une friche militaire. Depuis 2019 le projet a permis de désamianter et dépolluer la friche.	+
Topographie	Topographie locale sans relief important.	
Géologie	Lithologie peu perméable. Ressource sol non exploitée.	
Nappe	Qualité de la masse d'eau médiocre. Site en zone vulnérable aux nitrates Site inclus dans périmètre de protection éloigné du captage AEP de Saint-Ursin.	
Eaux superficielles	Proximité immédiate avec le cours d'eau Le Langis : - Etat écologique moyen, - Etant chimique bon.	
Assainissement EU	Projet situé en zone d'assainissement collectif. Présence d'un réseau EU à proximité du projet. La nouvelle station d'épuration de Bourges a été dimensionner en prenant en compte l'aménagement de cette zone en zone d'activités.	
Gestion des EP	Présence d'un réseau d'eaux pluviales à proximité du projet. Interdiction d'infiltration des EP dans le sol. Une partie des eaux pluviales permettra d'alimenter une zone naturelle (étang) sur site.	
Contexte institutionnel en matière de gestion des eaux	La commune de BOURGES est concernée par le SDAGE du bassin Loire Bretagne (2022-2026) en vue d'une gestion équilibrée de l'eau sur le bassin.	
Cadre humain et démographique	Commune appartenant à la communauté de communes BOURGES PLUS. Augmentation du chômage depuis 2011. Augmentation des logements sur la commune.	
Activités économiques	Création de plus de 200 emplois Création de 369 entreprises sur la commune en 2018. Principalement d'activités, transports et services aux entreprises (70,1%). Agriculture : Faible activité agricole sur la commune (0,1% d'agriculteurs).	+
Occupation du sol	Le site était un site militaire datant du début du 20 ^{ème} siècles. Depuis plusieurs années abandonnées en l'état de friche, il fu régulièrement utiliser en tant que déchetterie sauvage et squatté. Il s'inscrit aujourd'hui dans un secteur à vocation tertiaire et d'activités. Depuis 2020, le site a été dépollué, désamianté et une majorité des bâtiments détruit. Le béton concassé restant (25 000 m ³) a été utilisé dans la construction de la nouvelle rocade à l'est. Le reste des concassés seront utilisés pour les futurs aménagements des voiries sur site.	+
Trafic routier et transport en commun	Réseau routier important autour du site. Trafic important sur la route de la charité (12 557 véhicules/j en 2014). La gare sur la commune de Bourges se situe à 3000 m à l'ouest du site. 1 ligne de bus avec un arrêt à proximité du site (200 m). Voie cyclable route de la Charité.	

A3 – Solution de substitutions raisonnables

Le choix d'implantation fu choisi pour ses qualité suivantes :

- Zone commerciale et industrielle en développement
- Accès routier majeur de Bouges
- À 2 km de la gare
- À 4 km de l'hypercentre de Bourges
- Friche militaire en périphérie de Bourges
- Besoin de redynamiser Bourges
- Besoin d'emplois sur ce secteur

Le projet de zone d'activité a subi plusieurs évolutions compte tenu des enjeux et des impacts bruts potentiels identifiés lors de l'état initial de l'environnement.

La séquence « Éviter – Réduire – Compenser » ERC ont été nécessaires et ont permis de limiter les impacts. Le projet a évolué et a été modifié en conséquence pour tenir compte de ces enjeux.

Le projet a évolué pour tenir compte des exigences locales, des besoins des habitants de Bourges et de l'environnement.

❖ Première version du 25/09/2019



Figure 6. Projet au 24/09/2019

Le projet initial visait à l'installation d'activité tertiaires, d'artisanats mais également de commerces. Les accès principaux au site ont été déterminées (2 à l'est, 2 à l'ouest et 1 au sud). La zone au nord-est devait être entière consacré à l'installation d'un ouvrage de gestion des eaux.

❖ Seconde version du 24/06/2020

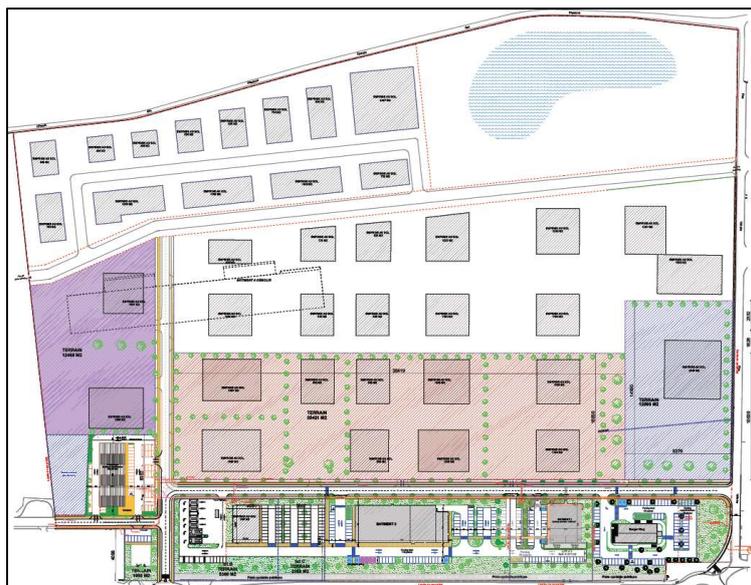


Figure 7. Version du projet au 24/06/2020.

Dans cette version l'aménagement des voiries est réduit au minimum, les accès secondaires seront aménagés par les lotisseurs à l'intérieur de macro-lots.

❖ Version du 21/10/2023



Figure 8. Projet au 21/10/2022.

Dans cette version la zone au nord du projet intègre un bassin de gestion des eaux tout en préservant une zone d'importance écologique composé notamment d'un étang (préservé).

L'installation de **commerces est proscrite**, les activités seront artisanales, tertiaires (bureaux).

❖ Version juin 2023



Figure 9. Projet au 20 juin 2023.

Dans sa version finale la zone au nord du projet intègre le bassin de gestion des eaux plus au nord que tout en préservant une zone d'importance écologique composé notamment d'un étang (préservé). Cette zone naturelle permet également de protéger la zone de prescription archéologique qui restera en zone naturelle.

A4 – Évaluation des effets du projet sur l'environnement et des mesures envisagées pour les supprimer, réduire ou compenser

Les effets du projet sur l'environnement peuvent être qualifiés de directs ou d'indirects et de temporaires ou permanents. L'analyse se base sur les enjeux identifiés dans la situation environnementale initiale mis en perspective face au projet défini.

Sont également précisées les mesures envisagées pour supprimer, réduire et si possible compenser les conséquences dommageables pour l'environnement.

1.1. Analyse des effets cumulés du projet avec d'autres projets connus

Etant donné l'absence de projet sur le périmètre élargi, il n'y a pas d'effet cumulé avec le projet de réhabilitation du site militaire en vue d'accueillir des bâtiments d'activités économiques.

Impact négligeable	Impact faible	Impact modéré	Impact fort	+	Impact positif
--------------------	---------------	---------------	-------------	---	----------------

E – X1 = Eviter

R – X1 = Réduire

C – X1 = Compenser

a1 = phase avant-projet

tx1 = phase travaux

ex1 = phase exploitation

Type d'impact	PHASE	Effet potentiel du projet	Echelle d'impact	Mesures ERC	Echelle d'impact résiduel
Impact sur la flore et les habitats	Chantier et exploitation	Les habitats à intérêt seront situés au nord-est du site dans la zone de maintien de la zone humide. Cette zone est importante d'être maintenue pour son rôle tampon (zone humide) et ainsi que pour la faune et la flore qu'il renferme.	Fort	<p>✓ Eviter</p> <p>E-a1 Préservation de l'étang au nord-est du projet</p> <p>E-tx1 Balisage des espaces à enjeux</p> <p>E-tx2 Précautions contre le risque de pollution</p> <p>✓ Réduire</p> <p>R-tx1 Adaptation des modalités de circulation, d'entretien des pistes, et du stationnement des engins de chantier</p> <p>R-tx2 Mise en place d'une procédure d'alerte et de confinement en cas de pollution</p>	Faible
Impact sur la faune	Chantier	<p>La chouette effraie avait élu domicile sous les toits d'un bâtiment entre 2017 et 2023. La destruction du bâtiment a entraîné la destruction de son habitat. L'étude recommande des mesures d'évitement et de compensation du projet pour les espaces prairiaux et humides situés au Nord du site.</p> <p>La mise en place des travaux induira un dérangement temporaire de la faune en présence. Le bruit induit par les engins ainsi que la présence humaine aux abords des zones de repos ou de nourrissage auront un effet négatif temporaire sur la faune du site.</p>	Fort	<p>✓ Eviter</p> <p>E-a1 Préservation de l'étang au nord-est du projet</p> <p>E-tx1 Balisage des espaces à enjeux</p> <p>E-tx2 Précautions contre le risque de pollution</p> <p>✓ Réduire</p> <p>R-tx1 Adaptation des modalités de circulation, d'entretien des pistes, et du stationnement des engins de chantier</p> <p>R-tx2 Mise en place d'une procédure d'alerte et de confinement en cas de pollution</p>	Fort
	Exploitation	Les activités pourront créer des gênes pour les espèces faunistique en période d'heure de pointe.	Modéré		Modéré
Objectif zéro artificialisation	Chantier	Le site est une friche militaire qui était artificialisée.	+		+
Impact sur la géologie	Chantier	L'aménagement de la zone n'entraînera pas de modification de la structure et de la nature du sous-sol, la réalisation de bâtiments affectera uniquement les horizons superficiels. Le projet ne prévoit pas de parking enterré. L'implantation de bâtiments à usage tertiaire et d'activités n'entraînera aucun impact sur la géologie du site.	Négligeable		Négligeable
Potentialité écologique	Exploitation	Les potentialités écologiques du site sont modérées, avec la présence d'une faune commune, et largement présente dans les habitats similaires alentours.	Modéré	<p>✓ Eviter</p> <p>E-ex1 Absence d'utilisation de produit phytosanitaire pour les lotisseurs et dans l'entretien des espaces communs.</p>	Modéré
Corridors biologiques	Chantier et exploitation	La pause dans l'aménagement du site et notamment sa démolition a pour incidence le déplacement d'une espèce protégée. La concertation d'une bande au nord en espace naturelle, permet de maintenir une continuité écologique de la trame verte et bleue.	Modéré	<p>✓ Eviter</p> <p>E-ex1 Absence d'utilisation de produit phytosanitaire pour les lotisseurs et dans l'entretien des espaces communs.</p>	Modéré
Impact risques naturels	Chantier et exploitation	Le site n'est pas soumis aux risques inondation, sismique, retrait et gonflement d'argiles	Négligeable		Négligeable
Impact risques technologique	Chantier et exploitation	Etant donné la nature du site d'étude, aucun risque technologique ne sera engendré par celui-ci. La commune de Bourges est concernée par un plan de prévention des risques Technologiques, approuvé le 21/12/2012 mais le site n'est pas concerné.	Négligeable		Négligeable

Pollutions des sols	Exploitation	La zone au nord-est présentant des remblais entre 0 et 1,5 m de profondeur, en raison des impacts localisés en éléments traces métalliques, dans le cadre d'un réaménagement en espaces verts des mesures sont à prendre en comptes. Le site a été dépollué en 2017 avant le lancement des différentes phases de démolition et construction.	Faible	<p>✓ Réduire</p> <p>R-ex1 La zone au nord-est devra être recouverte par une couche de matériaux sains (entre 30 et 50 cm d'épaisseur) dans l'hypothèse d'aménagement d'espaces verts ou de zones potagères</p>	Négligeable
Impact qualitative / Pollution des eaux superficielles	Chantier	Le chantier de construction du projet est susceptible de polluer les eaux superficielles ou souterraines, par l'utilisation, transport, manipulation ou stockage de matières dangereuses. La qualité des eaux peuvent donc être altérées.	Fort	<p>✓ Eviter</p> <p>E-tx3 Délimitation de zone de stockage (matières dangereuse et véhicules) E-tx2 précautions contre le risque pollution</p> <p>✓ Réduire</p> <p>R-tx2 Mise en place d'une procédure d'alerte et confinement en cas d'accident de pollution</p>	Modéré
	Exploitation	Une pollution accidentelle peut se produire via le déversement d'un contenant en hydrocarbures ou matière dangereuse pour l'environnement (chimique, phosphoré, ..)	Modéré	<p>✓ Eviter</p> <p>E-ex1 Absence d'utilisation de produit phytosanitaire pour les lotisseurs et dans l'entretien des espaces communs.</p> <p>✓ Réduire</p> <p>R-ex2 mise en place de prétraitements adaptés à l'activité de chaque lot R-ex3 Mise en place de deux bassins de rétention pour la gestion des eaux pluviales</p>	Faible
Impact quantitative / eaux pluviales	Exploitation	L'imperméabilisation des surfaces peut modifier l'écoulement naturel des eaux pluviales et augmenter le risque inondation et phénomènes de crues. Le projet aura pour effet une refonte complète des surfaces incluant une augmentation de l'imperméabilisation n'excédant pas 70% de la surface totale. Les débits et volumes ruisselés augmenteront donc par rapport à l'existant.	Faible	<p>✓ Eviter</p> <p>E-ex1 Absence d'utilisation de produit phytosanitaire pour les lotisseurs et dans l'entretien des espaces communs.</p> <p>✓ Réduire</p> <p>R-ex3 Mise en place de deux bassins de rétention pour la gestion des eaux pluviales</p>	Faible
Impact quantitative / eaux usées	Exploitation	Le site est desservi par un réseau séparatif assurant la gestion collective des eaux usées. Le réaménagement du site et l'implantation d'activités économiques diverses entrainera une augmentation des rejets d'eaux usées. La future zone d'activités sera raccordée au réseau d'assainissement collectif d'eaux usées. Ces dernières seront acheminées vers la station d'épuration Aquarava (Bourges) pour y être traitées. La nouvelle station d'épuration a les capacités à recevoir une nouvelle charge hydraulique correspondant au projet.	Faible	<p>✓ Réduire</p> <p>R-ex2 mise en place de prétraitements adaptés à l'activité de chaque lot</p>	Négligeable
Impacts sur les paysages	Exploitation	La création d'une activité économique ne modifiera que peu les perceptions visuelles car des bâtiments étaient déjà présents sur site, lié à l'ancien usage militaire du site. Il n'y aura pas de continuité des bâtiments sur le site.	Faible	<p>✓ Réduire</p> <p>R-ex4 Plantation d'arbres à hautes tiges et des espaces vert seront présents afin d'intégrer au mieux les bâtiments et les parkings dans le paysage.</p>	Faible
Impact économique / activités avoisinantes	Chantier et exploitation	La création d'une activité économique sera implantée sur un ancien site militaire abandonné. La place sera suffisante pour que le chantier soit géré au sein de la parcelle sans générer de perturbation notable sur les activités environnantes, en dehors du trafic routier. Le projet de construction de bâtiments à vocation tertiaire et d'activité permettra de créer plus de 200 emplois et de contribuer à l'attractivité de la commune concourant ainsi au rayonnement et au développement de l'attractivité économique de la commune de Bourges et plus largement du territoire intercommunal.	+		+
Impact sur le patrimoine	Chantier et exploitation	Des monuments historiques sont présents à plus de 2 km du site d'étude mais aucun espace protégé ou de site inscrit n'est présent au droit du site. Le projet d'aménagement ne générera pas de cône de vue sur la cathédrale de Bourges au regard de la distance au site, et compte tenu que les bâtiments qui seront construits ne dépasseront pas 10 m de hauteur.	Négligeable		Négligeable

Impact sur l'archéologie	Chantier et exploitation	Une zone de 3405 m2 fait m'objet d'une prescription archéologique. À la suite d'une étude des structures romaines et protohistoriques ont été mise en évidence. La zone restera en zone d'espace naturelle sans construction.	Faible	<p>✓ Eviter</p> <p>E-ex3 Sauvegarder la zone de prescription archéologique.</p> <p>E-tx1 Balisage des espaces à enjeux</p>	Négligeable
Impact sur la qualité de l'air	Chantier et exploitation	Pendant la phase chantier les travaux génèreront des rejets dans l'air dû principalement aux engins de chantier. Le trafic et les rejets engendrés sur la qualité de l'air restent néanmoins négligeables par rapport au trafic routier alentour sur la route de la charité et à la présence d'une zone d'activité à proximité.	Faible		Faible
Impact sonore	Chantier et exploitation	Une zone d'activité est présente au Sud, et au Sud-Est du site et une zone industrielle à l'Est et à l'Ouest sont présentes. Ces zones sont déjà fortement anthropisées et influencées par les nuisances sonores. Le projet se trouve entre ces deux zones et ce site est déjà influencé par les nuisances des activités et des industries ainsi que du trafic routier.	Faible		Faible
Gestion des déchets	Chantier	Des travaux de désamiantage ont déjà été menés sur l'ensemble du site. En phase chantier, les déchets amiantés ont été gérés selon les normes et précautions en vigueur. La destruction des bâtiments a généré 25 000 m3 de concassé réutilisé en partie en remblais pour la construction de la rocade à l'est du site La seconde partie sera réutilisée pour la création des voiries sur site.	Fort	<p>✓ Réduire</p> <p>R-tx4 Réutilisation des remblais en concassé pour la construction de la rocade à proximité et le futur terrassement du site</p>	Faible
	Exploitation	Les activités futures exercées au droit site d'étude seront à l'origine de plusieurs types de déchets. Des centres de trie adaptés sont à proximité du projet. Cette proximité permet de limiter le flux de déplacement.	Faible	<p>✓ Réduire</p> <p>R-ex6 Les déchets seront gérés au niveau de chaque bâtiment et il sera veiller à la bonne gestion des déchets</p>	
Impact sur le trafic	Exploitation	L'activité du site va engendrer des déplacements supplémentaires. L'entrée et la sortie du site se fera principalement par la route de la charité. L'augmentation des déplacements liés à l'activité est modérée rapportée à l'échelle de la circulation à proximité du site, étant donné les nombreux commerces déjà à proximité.	Modéré	<p>✓ Réduire</p> <p>R-ex5 Un rond-point débouchant au niveau de la route de la Charité a été créé.</p>	Modéré
Impact énergétique	Exploitation	Le projet induit des consommations énergétiques pour le fonctionnement du site et pour garantir le confort des occupants, notamment pour les postes suivants : Traitement d'air ; Chauffage ; Climatisation ; Ventilation ; Eclairage ; Process (installations techniques).	Modéré		Modéré

A5 - Synthèse des mesures ERCA (Eviter, Réduire, Compenser, Améliorer) et modalité de suivi

Mesures d'évitement (E) – En phase amont (avant le projet)	
E-a1	Préservation de l'étang au nord-est du projet
Objectif	Préserver une zone d'intérêt écologique (faune /flore)
Description	Conserver la zone au nord-ouest en espace vert non constructible afin de préserver un étang (zone humide) créer un ouvrage de rétention des eaux pluviales.
Mesures d'évitement (E) – En phase travaux	
E-tx1	Balisage des espaces à enjeux
Objectif	Préserver l'espace vert à intérêt écologique au nord-est du site
Description	Baliser les zones à enjeux, éviter le passage d'engins non nécessaires
Suivi	Vérification de l'application et du respect par le chef de chantier
E-tx2	Précautions contre le risque de pollution
Objectif	Eviter les pollutions accidentels
Description	Mise en place de mesures sur les chantiers
Suivi	Vérification de l'application et du respect par le chef de chantier
E-tx3	Délimitation de zone de stockage (matières dangereuse et véhicules)
Objectif	Créer des zones pour le stockage des engins et matières dangereuses
Description	Zones réfléchis pour être le moins impactant en cas de pollution
Suivi	Vérification de l'application et du respect par le chef de chantier
Mesures d'évitement (E) – En phase exploitation	
E-ex1	Absence d'utilisation de produit phytosanitaire pour les lotisseurs et dans l'entretien des espaces communs.
Objectif	Préservation de la faune, la flore et éviter la micropollution des eaux de ruissellement
Description	L'utilisation de produit phytosanitaire est proscrite sur site.
Suivi	Les entreprises qui auront la charge les différents espaces verts devront s'engager à ne pas en utiliser
E-ex2	La réalisation d'une campagne d'investigations complémentaires de sols au droit du bâtiment 48, une fois que ce dernier sera entièrement démoli.
Objectif	Ecarter tous risque de pollution des sols lié à la destruction des bâtiments restants
Description	Une campagne de mesure complémentaire sera effectuée afin d'écarter ou de traiter la pollution des sols induite par la destruction du bâtiment 48.
Suivi	Campagne à réaliser en phase amont du projet.
E-ex3	Sauvegarder la zone de prescription archéologique.
Objectif	Préserver la zone de l'activité humaine et toutes construction afin de la préserver
Description	La zone passera en zone naturelle non constructible dans le projet.

Suivi	-
Mesures de réduction (R) – En phase travaux	
R-tx1	Adaptation des modalités de circulation, d'entretien des pistes, et du stationnement des engins de chantier.
Objectif	Limiter les pollutions et protégés les espaces d'intérêt
Description	Etablir les modalités en amont du chantier et communiquer
Suivi	Vérification de l'application et du respect par le chef de chantier
R-tx2	Mise en place d'une procédure d'alerte et de confinement en cas de pollution
Objectif	Empêcher une pollution de se diffuser
Description	Une procédure devra être mise en place, à disposition sur le chantier afin d'avoir les outils et la réactivité nécessaire pour arrêter une pollution et sa diffusion.
Suivi	Vérification de la présence de kit anti-pollution et de la communication autour de la procédure
R-tx3	Sélectionner des entreprises locales quand cela est possible
Objectif	Limiter les émissions de gaz à effet de serre
Description	Plus une entreprise est proche moins elle génèrera de pollution atmosphérique liée à ses déplacements
Suivi	Paramètre à prendre en compte dans les consultations des entreprises
R-tx4	Réutilisation des remblais en concassé pour la construction de la rocade à proximité et le futur terrassement du site
Objectif	Réutiliser les concassés de la démolition des bâtiments + limiter les flux de déplacements
Description	Les concassé ont été utilisé en partie dans le terrassement de la nouvelle rocade, le reste servira au terrassement des projets sur site
Suivi	Bordereau de suivit des évacuations des déchets
Mesures de réduction (R) – En phase exploitation	
R-ex1	La zone au nord-est devra être recouverte par une couche de matériaux sains (dans l'hypothèse d'aménagement d'espaces verts ou de zones potagères
Objectif	Préserver des traces d'éléments métalliques
Description	Une couche de matériaux entre 30 et 50 cm d'épaisseur sera nécessaire avant l'aménagement paysagé au-dessus des remblais.
Suivi	-
R-ex2	Mise en place de prétraitements adaptés à l'activité de chaque lot
Objectif	Réduire la pollution des effluents des activités
Description	En fonction des activités installer elles devront installer les prétraitement adéquat
Suivi	Pris en compte dans l'acceptation du permis de construire + contre-pôle raccordement fin chantier par exploitant des réseaux
R-ex3	Mise en place de deux bassins de rétention pour la gestion des eaux pluviales
Objectif	Réduire et rendre diffuse les quantités d'eau généré par le ruissellement lors d'épisodes pluvieux
Description	Bassin dimensionné en suivant la réglementation BOURGES PLUS

Suivi	Entretien annuel et vérification des grilles après chaque épisode pluvieux
R-ex4	Plantation d'arbres à hautes tiges et espaces verts
Objectif	Intégrer au mieux les bâtiments et les parkings dans le paysage.
Description	30% d'espaces verts par lots devront être créés ou maintenus ; préservation d'une zone naturelle au nord du site.
Suivi	-
R-ex5	Un rond-point débouchant au niveau de la route de la Charité a été créé.
Objectif	Fluidifier la circulation et l'accès au site
Description	Un rondpoint sur la RN 151 a été construit afin de fluidifier la circulation.
Suivi	-
R-ex6	Les déchets seront gérés au niveau de chaque bâtiment et il sera veillé à la bonne gestion des déchets
Objectif	Gestion et tri des déchets afin d'éviter les pollutions chroniques
Description	Gestion et tri des déchets par lots
Suivi	-

A6 - Méthodologie

Calendrier de l'évaluation

La réalisation de l'évaluation environnementale relative au projet de création d'un bâtiment commercial s'est déroulée en 2019 et sur le début d'année 2023.

Analyse de l'état initial du site et de son environnement

L'analyse de l'état initial est une étape primordiale dans la mesure où elle met en évidence les caractéristiques du contexte du site et permet d'estimer la sensibilité générale de son environnement.

Ce diagnostic a été développé de manière importante dans le but de constituer une banque de données pouvant suivre et alimenter la connaissance du site. Il est élaboré à partir d'informations bibliographiques, de bases de données disponibles depuis Internet, de renseignements communiqués par les acteurs locaux et d'observations de terrain.

Des consultations ont été réalisées auprès de différents organismes :

- BRGM,
- Agence de l'Eau,
- BOURGES PLUS
- Agence Régional de Santé,
- DREAL,
- IGN,
- INSEE,
- Association Air Rhône-Alpes,
- Météo France
- INERIS.

Les relevés de terrain ont permis d'appréhender les thématiques suivantes :

- Approche de la géomorphologie,
- Paysage du site et de ses abords,
- Usages et occupations des sols actuels,
- Perception des nuisances.
- Pollutions présentes ou traités/évacués
- Biodiversité

L'analyse des sensibilités écologiques a été réalisée par HYDRETTUDES, écologue, selon la méthodologie suivante : deux journées de visite (le 9 juillet 2019 et le 15 mars 2023) et des recherches bibliographiques permettant un inventaire des zones de protection des milieux naturels.

Justification et présentation du site

Cette partie s'est basée sur les photographies aériennes disponibles sur géoportail et des visites de site ainsi que sur l'historique.

Analyse des effets du projet

Tout comme les caractéristiques environnementales du site d'étude, les caractéristiques du projet définies par des visites de site et des éléments transmis par le responsable du site ont permis d'identifier les effets positifs et négatifs.

Afin de hiérarchiser et d'appréhender les niveaux d'impacts une méthode qualitative définissant cinq types d'impacts a été mise en œuvre :

- Les impacts négatifs :
 - Impact négligeable
 - Impact faible,
 - Impact modéré,
 - Impact fort.

- Les impacts positifs.

Pour chacune des thématiques traitées dans l'état initial, l'analyse des effets est réalisée en phase travaux et d'exploitation.