



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale  
CENTRE - VAL DE LOIRE

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

**Avis sur**  
**la construction d'une surface commerciale**  
**à Saint-Maur (36)**

N°MRAe 2024-4559

# PRÉAMBULE

Conformément à la délégation qui lui a été donnée par courriers électroniques du 8 avril 2024 cet avis a été rendu par délégation de la MRAe à son Président après consultation de ses 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 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 de construction

Le projet porté par la Société civile immobilière GFDI 107 consiste en la construction d'une surface commerciale accueillant un magasin alimentaire de produits frais, associé à une boulangerie à Saint-Maur, à l'est de Châteauroux, dans le département de l'Indre.

Le projet vient compléter la zone commerciale existante « Cap Sud » dédiée principalement au développement commercial. Les parcelles, totalisant une surface d'environ 2 ha, sont localisées sur un site bordé par différentes constructions d'activité au sud-ouest. Il est principalement desservi par la rue Jade, qui est une desserte interne à la zone commerciale, et est bordée par la route départementale RD 920 au nord et la rue de Genièvre à l'est et à l'ouest.



*Localisation du projet, au sud-ouest de Châteauroux (Source :Étude d'optimisation de la densité des constructions, page 13)*

Avis délibéré de la MRAe Centre-Val de Loire n°2024-4559 en date du 12 avril 2024

Construction d'une surface commerciale sur la commune de Saint-Maur (36)



## 2 Justification des choix opérés et articulation avec les documents cadres

Le dossier justifie le choix du site en rappelant que le projet prend place au sein d'une zone d'activité à dimension intercommunale et qu'il est cohérent avec les objectifs visés par le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de Châteauroux Métropole sur le volet économique (étude d'impacts, page 19). Il rappelle par ailleurs qu'il s'agit d'un site particulièrement desservi par le réseau routier, par voie cyclable et par le réseau de transports en commun.

Le dossier décrit les critères environnementaux et paysagers qui ont permis d'effectuer le choix du site d'implantation : à partir de l'expertise écologique, il indique que les niveaux d'enjeux en termes de biodiversité vont de faible à modéré. Il spécifie enfin qu'en s'implantant en continuité de la trame bâtie de la zone d'activité existante, le projet est concerné par un enjeu paysager et patrimonial limité.

L'évaluation aurait dû cependant expliquer les raisons du choix du site en précisant les critères environnementaux qui ont permis d'identifier les zones d'implantation favorables. Or, le dossier n'indique pas, à une échelle pertinente, d'autres sites susceptibles de l'accueillir ont été recherchés, en dépit de l'obligation découlant de l'article R. 122-5 II 7° du code de l'environnement.

Les variantes étudiées ne concernent que la composition générale du projet. Il s'agit ici des solutions qui ont été envisagées lors du dépôt du permis de construire en mars 2022 (variante n°1) et du dépôt du permis modificatif en décembre 2023 (variante n°2). Il ressort de l'étude d'impact que le scénario retenu prend en compte les différentes expertises au fur et à mesure de leur avancement, et comprend notamment la mise en place de panneaux solaires en toiture, la réduction de la superficie des stationnements, la modification de la surface perméable et végétalisée du projet, des aménagements paysagers (talus, plantations), etc.

Le territoire communal est notamment couvert par le schéma de cohérence territoriale (SCoT) Pays castelroussin, approuvé le 13 mars 2018, ainsi que par le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de Châteauroux Métropole, approuvé le 13 février 2022. Concernant le PLUi, l'évaluation rappelle que le projet est situé en zone urbaine « Uy4 » correspondant aux espaces commerciaux de périphérie et que son règlement permet l'opération (page 220). Le PADD du PLUi vise, dans son axe 1, le maintien des activités commerciales des « zones périphériques », dont fait partie Cap Sud. Pour cela, il encourage, « en priorité, à travers la requalification et le réinvestissement des locaux vacants, l'implantation de nouveaux commerces ». L'analyse des scénarios ne faisant pas apparaître de conclusions quant aux possibilités de reprise de bâtiments vacants dans le secteur, la compatibilité du projet avec le PLUi ne paraît pas assurée.

La zone d'implantation retenue est une parcelle agricole en jachère depuis plusieurs années. Le site est bordé par des terres agricoles en zone A au PLUi (zones considérées comme ayant un potentiel agronomique, biologique ou écologique) ou en zone As (espaces agricoles sensibles d'un point de vue naturel et paysager). En l'absence de justification, l'usage des sols agricoles pour ce projet est contraire aux dispositions du SCoT et du PLUi qui visent à une optimisation des espaces déjà artificialisés par une restructuration des zones commerciales existantes plutôt que par une extension de ces dernières. L'emploi d'un terrain d'environ 2 ha paraît particulièrement conséquent pour un tel projet et le dossier aurait dû expliquer pourquoi il n'a pas été possible de é ou réduire la superficie consommée.

L'autorité environnementale recommande de présenter un diagnostic de l'occupation de la zone d'activité (bâtiments vacants notamment) ainsi que les disponibilités en foncier économique dans les communes voisines.

## 3 Qualité du dossier et principaux enjeux identifiés et leur prise en compte dans le projet

### 3.1 La biodiversité

Bien que s'appuyant sur des inventaires de terrain réalisés selon des méthodes adaptées et à des périodes favorables à l'observation de la faune et de la flore, l'état initial de l'environnement présenté est de qualité inégale.

Les enjeux pour les habitats naturels sont à juste titre considérés comme très faibles, l'aire d'étude étant constituée de milieux largement anthropisés (friches herbacées, fourrés, bassins d'eau pluviales, zones rudérales, bâti), au sein d'un secteur fortement aménagé (zone d'activité, RD 920...). Concernant la flore, la majorité des espèces observées ne présentent pas d'enjeu de conservation. Il est néanmoins noté la présence de deux espèces protégées<sup>1</sup> au niveau régional, l'Orchis pyramidal et le Sérapias langue, toutes deux localement fréquentes (et en expansion pour la seconde).

L'étude des zones humides, menée conformément à la réglementation (selon le double critère de végétation et de sols), conclut à l'absence de telles zones sur l'emprise du projet.

Concernant la faune, les enjeux sont considérés faibles à modérés selon les groupes :

- enjeux faibles pour les insectes (espèces relativement communes), les reptiles (espèces communes, en périphérie de l'emprise) et les amphibiens (aucune espèce sur l'emprise, en l'absence de milieux favorables) ;
- enjeux faibles à modérés pour les chauves-souris (haies et fourrés en périphérie du site) et les oiseaux (seule l'Alouette des champs est nicheuse sur l'emprise, les autres espèces se reproduisant dans les fourrés et haies périphériques).

Le projet retenu n'impactera que les milieux de friches herbacées, avec une imperméabilisation (voiries, parkings, bâtiments) inférieure à 1 ha. Les stations d'espèces végétales protégées sont évitées et seront balisées en phase chantier. Il conviendra toutefois d'être particulièrement vigilant quant à la réalisation du bassin de rétention des eaux pluviales, localisé à proximité immédiate des zones de présence de ces deux orchidées protégées.

Les impacts bruts sont considérés comme faibles à nuls pour les habitats, la flore, les zones humides, et la majorité des espèces de la faune. Un impact modéré à fort persiste toutefois en phase chantier pour les oiseaux et la petite faune peu mobile (perturbation, risque de destruction d'individus).

---

<sup>1</sup> Une erreur a été relevée concernant l'Ophrys abeille, observée sur le site, qui n'est pas protégée, contrairement à ce qu'indique le dossier.

Plusieurs mesures d'évitement, de réduction et d'accompagnement, classiques et proportionnées, sont proposées :

- adaptation de la période de réalisation des travaux pour la faune, et notamment un commencement des décapages et excavations entre septembre et mi-mars ;
- balisage des milieux évités (notamment les stations d'espèces végétales protégées et les éléments arbustifs et arborés périphériques à l'emprise) ;
- mise en place de deux abris pour les reptiles et la petite faune ;
- maintien / mise en place d'un milieu herbacé au sein des surfaces non imperméabilisées de l'emprise, avec au besoin un réensemencement en espèces végétales locales et gestion extensive du site, par fauche tardive exportatrice ou par éco-pâturage (ovin).

L'impact résiduel est considéré comme négligeable pour toutes les espèces protégées et ne nécessitant pas la réalisation d'un dossier de dérogation.

Le dossier aurait pu utilement traiter la question de l'éclairage nocturne (des locaux et du parking) et des éventuelles mesures permettant de limiter les incidences sur la faune nocturne.

Les suivis proposés (groupes ciblés, modalités, fréquence) sont recevables en l'état.

Enfin, l'évaluation des incidences au titre de Natura 2000<sup>2</sup> conclut logiquement à l'absence d'effet notable du projet sur l'état de conservation des sites les plus proches (ZSC Vallée de l'Indre à 1,7 km).

## 3.2 La mobilité

L'état initial de l'environnement est incomplet sur cette thématique (étude d'impacts, page 72-73). Le dossier identifie correctement les différentes possibilités d'accès au périmètre du secteur par les différents moyens de transports (desserte routière, itinéraires cyclables, transports en commun). Il manque une cartographie illustrant ces différents moyens de transport.

Les éventuels obstacles à l'usage des modes alternatifs à la voiture individuelle ne sont pas analysés (fréquence de passage des transports en commun, état de la voirie cyclable et des cheminements piétons, etc.). Par ailleurs, le trafic routier n'est pas quantifié, de même que certaines nuisances et risques qu'il génère (accidentologie par exemple).

L'évaluation indique que l'aménagement occasionnera de nouveaux trafics et que celle-ci aura un impact faible sur le trafic routier local (page 168). Ces nouveaux trafics ne sont toutefois pas quantifiés dans le dossier. Il est attendu que le magasin absorbe une clientèle résidant au sud de Châteauroux, lui évitant de se déplacer dans la ville centre pour ses achats, ce qui devrait permettre de diminuer les trafics routiers en direction du centre et du nord de Châteauroux. Par ailleurs, la localisation d'axes structurants à proximité immédiate du site du projet contribuera à absorber les flux émis et générés par le magasin et la boulangerie.

---

<sup>2</sup> 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).

La présence d'aménagements cyclables à proximité peut permettre de proposer des alternatives à l'automobile individuelle, participant à la diminution des trafics routiers. Le déploiement d'une politique cyclable et l'accélération de la construction d'aménagements cyclables sécurisés à l'échelle du territoire intercommunal favorisera d'autant plus le report modal vers le vélo. La présence d'un arrêt de bus à 300 m du site du projet (Arrêt « Terres Noires », Ligne 1 et 11 (non citée dans le dossier) du réseau Horizon) peut également réduire les trafics routiers vers la zone, notamment grâce à la gratuité des transports de Châteauroux Métropole. Une réflexion quant à la desserte de la zone pourrait être engagée au niveau de la Communauté d'Agglomération Châteauroux Métropole pour favoriser d'autant plus le report modal vers les transports en commun.

Le dossier indique (étude d'impacts, page 81) que la RD 920 est classée en catégorie 3 au classement sonore des infrastructures de transports terrestres. L'emprise du projet est située dans la zone des 100 m impactée par les nuisances sonores. L'étude d'impact admet que la caractérisation de l'ambiance sonore pourrait être complétée par une étude acoustique, sans que cela ne soit prévu. Concernant la qualité de l'air, le dossier présente les données disponibles, établies par Lig'Air<sup>3</sup>, à l'échelle de l'intercommunalité (pages 44-46).

## 4 Résumé non technique

Le résumé non technique, de quasiment 80 pages, ne répond pas à la règle de proportionnalité et ne permet pas au public de s'approprier de manière synthétique le projet et les enjeux associés.

**L'autorité environnementale recommande de réduire la longueur du résumé non technique.**

## 5 Conclusion

Le projet consiste en la construction d'une surface commerciale et d'aménagements annexes au sud-ouest de l'agglomération de Châteauroux. Le site est aujourd'hui essentiellement composé d'une friche à végétation pluriannuelle et était encore inscrit au registre parcellaire graphique (RPG) en 2021 en tant que « *jachère de 6 ans ou plus déclarée comme surface d'intérêt écologique* ».

L'étude d'impact a démontré le caractère limité des enjeux de biodiversité en présence. Le maître d'ouvrage a privilégié l'évitement à l'échelle de la zone d'implantation mais sans présenter de sites alternatifs (ou justifier l'absence de site alternatifs).

**Deux recommandations figurent dans le corps de l'avis.**

---

<sup>3</sup> Association régionale du type loi de 1901 créée le 27 novembre 1996 pour assurer la surveillance de la qualité de l'air en région Centre-Val de Loire. Lig'Air fait partie de la Fédération ATMO France, regroupant 19 AASQA (Associations Agréées pour la Surveillance de la Qualité de l'Air).