

Autorité environnementale
Préfet de région

**Projet d'aménagement de la ZAC « Les Sablas »
à Montaren-et-Saint-Mediers (30)
présentée par la Communauté de communes Pays d'Uzès**

**Avis de l'autorité environnementale
sur le dossier présentant le projet
et comprenant l'étude d'impact**

Au titre des articles L.122-1 et suivants du code de l'environnement (évaluation environnementale)

N° : 2017-005223

Avis émis le 12 août 2017

DREAL OCCITANIE

Division Autorité environnementale Est
520 allées Henri II de Montmorency
34064 Montpellier Cedex 02

Division Autorité environnementale Ouest
1 rue de la Cité administrative Bât G
CS 80002 - 31074 Toulouse Cedex

Le Préfet de la région Occitanie

à

Monsieur le Préfet du Gard
Direction Départementale des Territoires et de la Mer
du Gard
Service Environnement et Forêt
Unité Intégration de l'Environnement
89, rue Weber – CS 52 002
30 907 Nîmes cedex 2
À l'attention de Mme Agnès Vidal

Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

**Service en charge de l'Autorité Environnementale : DREAL Occitanie – Direction Énergie
Connaissance / Département Autorité Environnementale / Division Autorité environnementale Est**
Contact : Olivier RICHARD – olivier-michel.richard@developpement-durable.gouv.fr

Vous m'avez transmis le 12 juin 2017, pour avis de l'autorité compétente en matière d'environnement prévu à l'article L.122-1 du code de l'environnement, le dossier d'aménagement de la ZAC « Les Sablas » à Montaren-et-Saint-Mediers (30) déposé par la Communauté de communes Pays d'Uzès.

L'avis de l'autorité environnementale est un avis simple. Il devra être porté à la connaissance du public et conformément à l'article R122-9 du code de l'environnement, être joint au dossier d'enquête publique ou de la procédure équivalente de consultation du public lors de la phase de concertation. Il sera également publié sur le site Internet de Préfecture du Gard et sur celui de la DREAL.

La DREAL Occitanie a déclaré le dossier recevable à la date du 12 juin 2017.

En sa qualité d'autorité environnementale par délégation du Préfet de Région, la DREAL a disposé d'un délai de 2 mois à compter de cette date pour donner son avis sur ce projet, soit au plus tard le 12 août 2017. Elle a pris connaissance de l'avis du Préfet de département, au titre de ses attributions en matière d'environnement, et de celui de l'agence régionale de santé (ARS).

Il est rappelé ici que pour tous les projets, plans ou programmes soumis à évaluation environnementale ou à étude d'impact, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage et du public. Cet avis ne porte pas sur l'opportunité de l'opération mais sur la qualité de l'étude d'impact présentée par le maître d'ouvrage, et sur la prise en compte de l'environnement par l'opération. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable au projet, plan ou programme. Il vise à permettre d'améliorer sa conception, et la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent.

La démarche d'évaluation environnementale d'un projet doit permettre d'identifier, de décrire et d'évaluer les effets notables du projet, plan ou programme sur l'environnement et proposer des mesures pour éviter, réduire voire compenser les conséquences dommageables sur l'environnement et en assurer le suivi (L.122-1 du code de l'environnement).

L'autorité décisionnaire a l'obligation de fixer dans sa décision les engagements et les mesures à la charge du porteur de projet (L.122-3-1 et 5 du code de l'environnement).

Avis détaillé

1. CONTEXTE ET PRÉSENTATION DU PROJET

Contexte

Le projet d'aménagement du quartier de la Barralette sur la commune de Montaren-et-Saint-Médiars a été initié par la création d'une zone d'aménagement concertée (ZAC). L'Autorité environnementale (Ae) a été saisie le 16 décembre 2013 pour avis sur le dossier de création de la ZAC « Quartier de la Barralette » présentant le projet et comprenant une étude d'impact finalisée en décembre 2013 et a informé le maître d'ouvrage (communauté de communes Pays d'Uzès) de l'absence d'observation sur ce dossier par courrier du 21 février 2014.

Par la suite, le projet de la ZAC, désormais intitulée ZAC « Les Sablas » a fait l'objet d'une demande d'autorisation unique au titre de la Loi sur l'Eau. Dans le cadre de cette autorisation unique, l'Ae saisie le 4 octobre 2016 par le Préfet du département du Gard, a émis le 24 novembre 2016 un avis sur le dossier présentant le projet et comprenant l'étude d'impact.

Compte-tenu des nombreuses insuffisances relevées dans l'avis de l'Ae rendu le 24 novembre 2016, la communauté de communes Pays d'Uzès, maître d'ouvrage du projet, a déposé une nouvelle demande d'autorisation environnementale unique, portant uniquement sur la première phase d'aménagement de la ZAC, qui fait l'objet du présent avis de l'autorité environnementale.

Présentation du projet

La communauté de communes Pays d'Uzès envisage l'aménagement d'un quartier à vocation d'activités en extension de la zone d'activité existante des Sablas - Intermarché, située sur la commune de Montaren-et-Saint-Médiars, au lieu dit "La Barralette". Ce projet fait l'objet de la procédure de ZAC « les Sablas ».

La zone d'emprise du projet, d'environ 11 hectares, est délimitée au nord par la route départementale n°981 dite « route d'Uzès » et à l'ouest par le chemin de Firminargues (chemin à caractère résidentiel). Elle est en outre traversée d'Est en Ouest par le chemin dit « d'Alès à Uzès ».

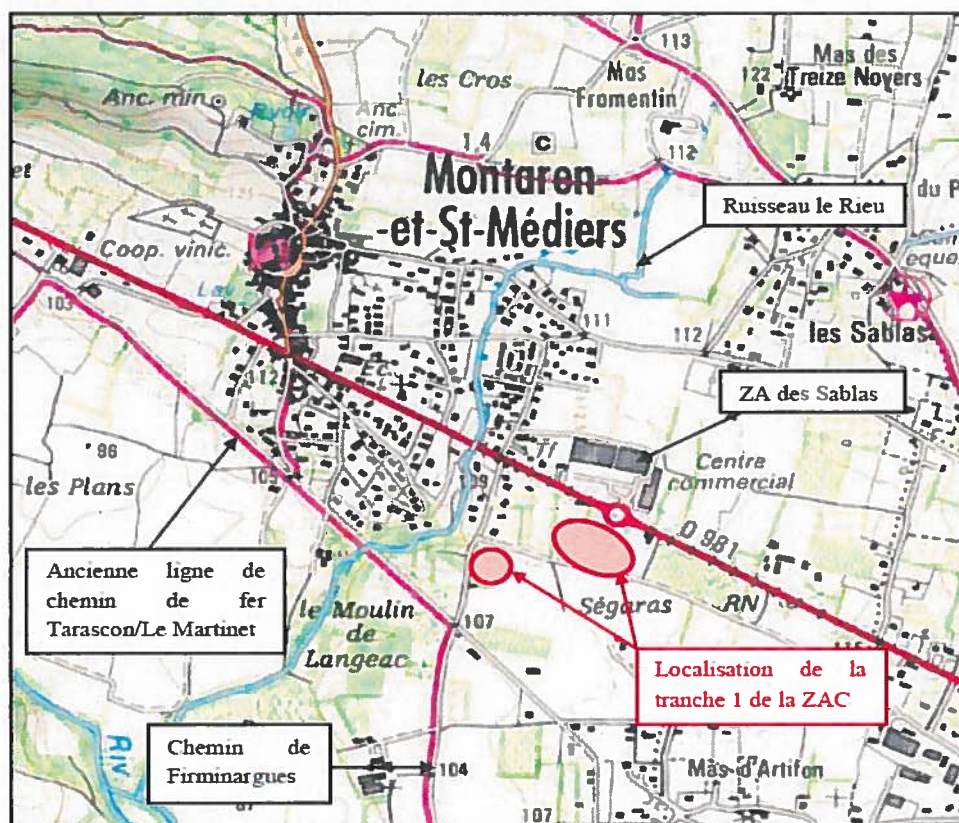


Figure 1 : localisation de la ZAC "Les Sablas" (carte extraite de l'étude d'impact)

La ZAC "Les Sablas" prévoit l'implantation d'activités commerciales et tertiaires regroupées par thématique au sein de 6 macro-lots délimités dans le périmètre de la ZAC.

Les vocations de ces activités ont été identifiées par une étude de marché économique et seront relatives en premier lieu aux équipements de la personne, de la maison et du loisir, puis au sport, à la santé et au bien-être et enfin aux commerces et services de proximité.

En outre, la ZAC comportera des aménagements connexes voués à sa desserte (6 500 m² de voirie en enrobés, 2 500 m² d'espaces en dallages reconstitués, 2 100 m² de cheminements en béton balayé) ainsi qu'à l'intégration paysagère (6 500 m² d'espaces verts sur l'ensemble du site) et à la gestion des eaux pluviales (6 500 m² pour l'aménagement d'un bassin de rétention accessible).

L'entrée de la future ZAC s'effectuera par un giratoire existant sur la route départementale n°981 (desservant la zone d'activité existante au nord) pour l'accès principal. La création d'un second giratoire est prévue afin de permettre la desserte interne du quartier.

En outre, le porteur de projet souhaite inscrire cette opération en accord avec le territoire et le contexte communal par l'intermédiaire de plusieurs partis d'aménagements : bâtiments de hauteurs limitées situés autour de l'axe principal de 14 mètres de large bordé d'arbres, zone de rencontre au coeur de la ZAC, déplacements doux entre village, école et ZAC...

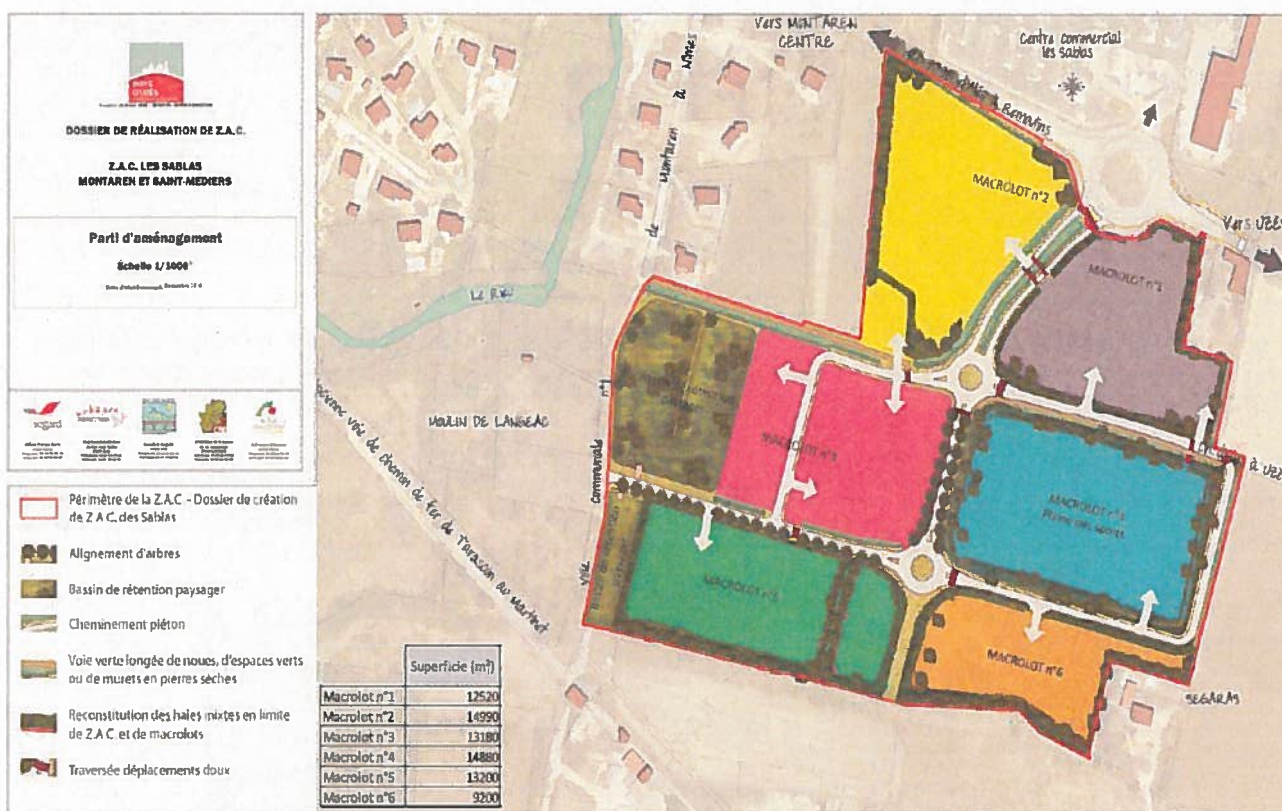


Figure 2 : plan d'aménagement de la ZAC "Les Sablas" (carte extraite de l'étude d'impact)

L'Ae relève favorablement que la réalisation de la ZAC s'effectuera désormais en 2 tranches qui feront l'objet d'études et de demandes d'autorisation environnementales distinctes :

- la tranche 1 de 4,3 ha concernera majoritairement les terrains situés entre la RD 981 au nord et le chemin « d'Alès à Uzès » au sud et consistera à aménager les macrolots 1 et 2 de la ZAC ainsi que la zone vouée au bassin de rétention paysager (cette zone s'inscrit dans le dossier d'autorisation environnementale qui fait l'objet du présent avis de l'Ae) ;
- la tranche 2 de 6,46 ha concernera les terrains situés au sud du chemin "d'Alès à Uzès". Son ouverture « sera conditionnée par les résultats du suivi piézométrique de la nappe ».

L'Ae relève également que la zone d'implantation de la future ZAC est désormais classée en « zone à urbaniser » dans le PLU de Montaren.

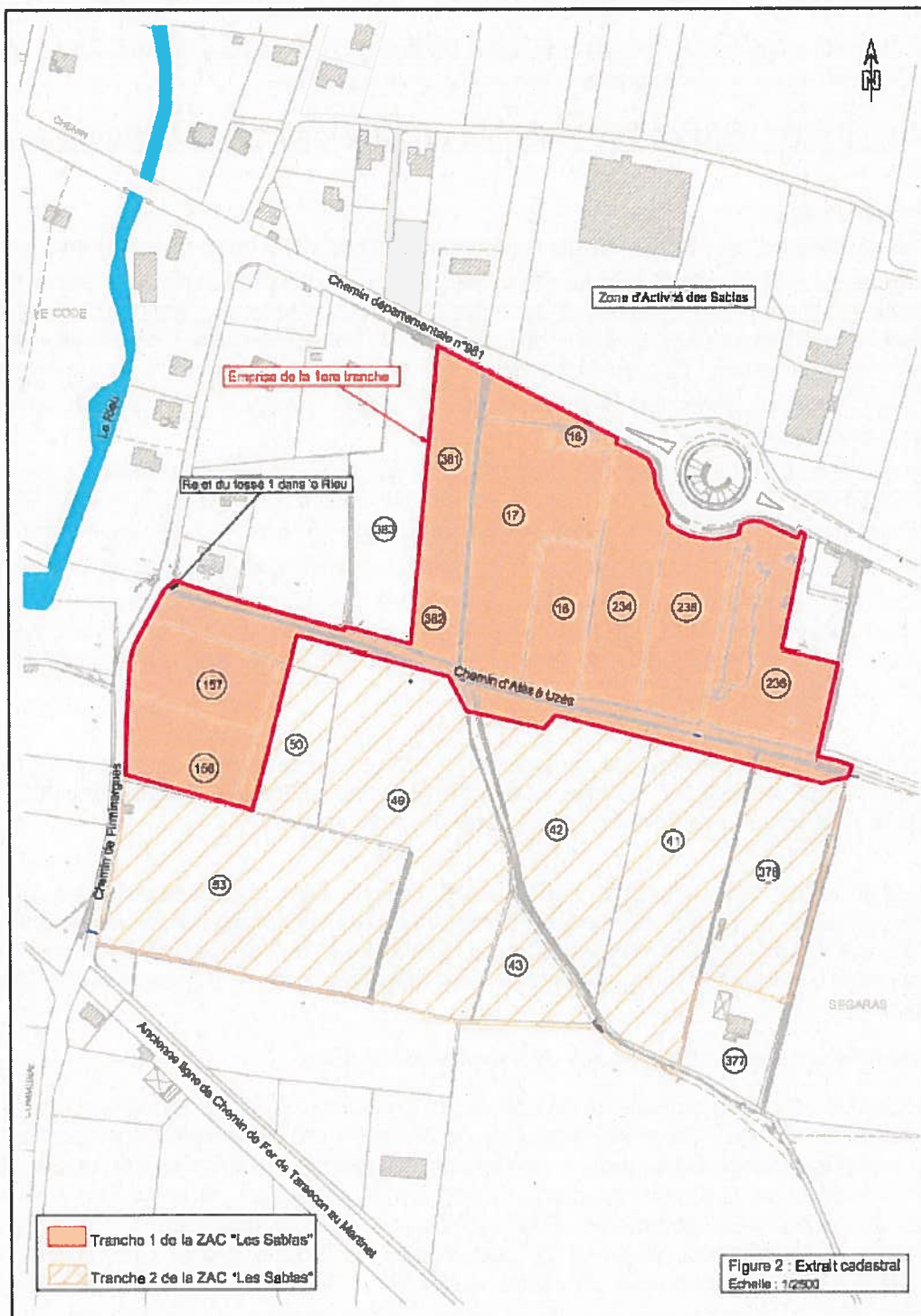


Figure 3 : présentation des 2 phases de réalisation de la ZAC "Les Sablas" (carte extraite de l'étude d'impact)

2. PRINCIPAUX ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX IDENTIFIÉS PAR L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE :

En premier lieu, le projet se situe dans un milieu naturel et agricole possédant notamment des espèces remarquables, dont la préservation et la valorisation devra être assurée, en lien avec une consommation d'espace adaptée.

Par ailleurs, le projet s'inscrit dans un contexte hydrologique et hydraulique sensible du fait de la présence de l'aquifère à une faible profondeur par rapport au niveau du terrain. De plus, il s'accompagne qu'une prise en compte nécessaire de la gestion des eaux pluviales, de la capacité de traitement des eaux usées et de l'adéquation entre les besoins et les ressources en eau potable.

Enfin, la préservation du cadre de vie, la lutte contre les nuisances (bruit, qualité de l'air, trafic) ainsi que la consommation d'énergie du projet constituent des enjeux à prendre en compte.

3. QUALITÉ DE L'ÉTUDE D'IMPACT ET PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

Qualité de l'étude d'impact

Formellement, l'étude d'impact présente les éléments prévus à l'article R.122-5 du code de l'environnement.

Concernant la forme, le dossier actuel dispose d'une présentation organisée, comprend l'étude faune-flore annexée en totalité à l'étude d'impact (annexe 6 du dossier) ainsi que l'étude du potentiel de développement des énergies renouvelables (annexe 10). En outre, L'Ae relève que le porteur de projet a précisé les chapitres qui ont été mis à jour depuis la version précédente de 2016, ce qui facilite la lecture du dossier et son évolution.

Néanmoins, plusieurs éléments de lecture peuvent utilement être améliorés pour la bonne compréhension du public, notamment en ce qui concerne :

- la lisibilité de certaines cartes qui apparaissent floues (ex : page 16 de l'étude d'impact – carte sur les principes d'aménagements de voiries), qui ne possèdent pas de légende (ex : page 22 – carte des bassins versants) ou qui sont trop petites et sans contraste suffisant (ex : page 25 – carte sur les risques incendies) ;
- l'explication des acronymes utilisés, notamment dans le résumé non technique (ex : « réseaux EU et AEP ») ;
- la correction de certaines incohérences (ex : page 15 de l'étude d'impact sur le classement de la zone du projet au PLU de Montaren qui diffère entre le chapitre « I.1. localisation du projet » et le chapitre « I.2. description du projet ») et des coquilles subsistantes (ex : page 24 de l'étude d'impact sur la phrase introductive du chapitre II.2.6.b. « risque inondation »).

S'agissant du contexte et de la présentation du projet, l'Autorité environnementale recommande que l'étude d'impact comprenne un paragraphe sur l'historique de la démarche de création et de réalisation de la ZAC des Sablas, en précisant notamment les différentes phases d'évolution du projet.

Enfin, l'Ae rappelle qu'au titre de l'article L.122-3 du code de l'environnement, le contenu de l'étude d'impact doit comprendre « *des mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser les incidences négatives notables probables sur l'environnement* ». Ainsi, contrairement à la rédaction de la page 2 de l'étude d'impact, la compensation doit être le dernier recours du porteur de projet pour les impacts ne pouvant être préalablement évités ou réduits.

Justification du projet et compatibilité avec les documents d'urbanisme

L'étude justifie le projet au regard du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de l'Uzège Pont du Gard, qui qualifie « *les communes de Saint-Quentin-la-Poterie et de Montaren comme pôle économique secondaire* » (Uzès comme pôle économique principal) et qui « *localise dans ses pièces graphiques notamment, le secteur de la Baralette comme secteur stratégique d'implantation d'une zone de développement à vocation commerciale* », complémentaire aux activités du centre-ville d'Uzès. Il est en outre précisé que « *ces éléments sont principalement issus du SCoT approuvé en 2008, puis modifié en 2013* » et que « *ces constats ont été intégralement repris dans les documents d'urbanisme actualisés et disponibles actuellement* » (page 48 de l'étude d'impact).

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Montaren-Saint-Médiers stipule également la localisation de ce secteur dans l'extension de la zone d'activité actuelle. Une déclaration de projet entraînant la mise en compatibilité du PLU a été menée en juillet 2016 par la communauté de communes Pays d'Uzès pour ouvrir la

tranche 1 de la ZAC « Les Sablas ». Toutefois, une modification du PLU sera nécessaire pour ouvrir à l'urbanisation la tranche 2 de la ZAC.

Enfin, des compléments démographiques issus de l'INSEE et datant de 2015 sont fournis page 53 de l'étude d'impact, mettant en avant « *une croissance démographique soutenue de la Communauté de commune Pays d'Uzès (...) qui devra s'accompagner d'un développement et d'une adaptation de l'offre commerciale* ».

À la lecture de ces éléments, l'Ae note que le projet apparaît compatible avec les documents d'urbanisme (SCOT et PLU) et justifié au regard de l'évolution démographique du territoire dans lequel il s'inscrit.

Néanmoins, l'Ae rappelle que le SCoT Uzège Pont du Gard est en cours de révision et recommande de mettre à jour l'étude d'impact si nécessaire.

Impacts du projet

Préservation des milieux naturels et agricoles

L'étude faune-flore précise que le projet de ZAC va détruire environ 800 mètres de linéaires de haies servant de corridors écologiques pour certaines espèces de faune et deux hectares de surfaces naturelles partiellement boisées, avec un impact faible au niveau local, au vu de la sensibilité écologique limitée des espaces concernés et de la bonne représentation de ce type d'habitats aux alentours du projet.

L'étude d'impact précise que le projet est susceptible d'avoir un impact significatif sur les insectes (en particulier la sauterelle Decticelle varoise), les chauves-souris et les oiseaux (notamment les cortèges des agrosystèmes et forestiers, ainsi que le Petit-duc scops pour le risque de destruction de pontes/nichées et le dérangement pendant la phase travaux). Des mesures sont donc préconisées afin d'éviter ces impacts, parmi lesquelles le balisage des arbres à préserver, l'encadrement des travaux par un écologue, la réalisation des travaux de défrichage et de terrassement en dehors de la période sensible du 1^{er} mars au 31 août.

Dans son avis du 24 novembre 2016, l'autorité environnementale considère que l'ensemble de ces mesures est de nature à limiter les effets sur la faune mais rappelle que les prospections de terrain datent de l'hiver 2011 et du printemps 2012. Elle recommandait une actualisation des investigations de terrain, afin notamment de préciser l'aire occupée par la Decticelle varoise et son enjeu de conservation.

Ces demandes ont été réitérées lors d'une réunion de cadrage à la DREAL Occitanie le 8 février 2017, et il a été convenu que ces inventaires « *méritaient d'être réalisés avant l'aménagement de la tranche 2 de la ZAC, puisque les stations observées et les haies maintenues concernent le secteur sud de la zone* » (voir carte 11 : « *localisation des observations d'insectes patrimoniaux sur la zone d'étude* » – page 55 de l'étude faune-flore annexée à l'étude d'impact).

L'Ae recommande que le porteur de projet s'engage formellement sur la réalisation de ces inventaires complémentaires et sur la mise en place des mesures visant à éviter les impacts sur la faune et la flore du secteur. Elle recommande en particulier que les défrichements soient effectués de septembre à novembre, période la moins sensible pour la faune. L'étude d'impact devra être mise à jour en conséquence.

Eaux pluviales, assainissement et ressource en eau

L'étude d'impact précise que 77 000 m² de surface seront imperméabilisées au total (25 000 m² si l'on ne compte que la phase 1 de la ZAC), soit :

- 11 000 m² par l'aménagement des voiries et des cheminements dont 4000 m² pour la tranche 1 de la ZAC ;
- 66 000 m² par l'aménagement des 6 macro-lots, dont 21 000 m² pour la tranche 1 de la ZAC,

Ainsi, le projet prévoit l'aménagement d'un bassin de rétention des eaux pluviales qui drainera les écoulements créés par l'imperméabilisation des sols, présentant un volume utile :

- de 2880 m³ pour la réalisation de la phase 1 de la ZAC ;
- de 7700 m³ à terme pour l'ensemble de la ZAC.

Le dossier Loi sur l'eau préconise le recalibrage des fossés accueillant les ruissellements ce qui est prévu dans le dossier. Le bassin de rétention sera positionné sur une zone où la nappe phréatique est la plus profonde et les travaux seront effectués en période de basses eaux afin de minimiser les impacts potentiels sur les eaux souterraines.

L'autorité environnementale considère que ces mesures apparaissent de nature à compenser l'augmentation des écoulements dus aux surfaces imperméabilisées et à éviter les impacts sur la nappe. Elle rappelle qu'elles pourront néanmoins être précisées dans le cadre de l'instruction du dossier Loi sur l'Eau par les services compétents.

Au sujet des capacités de traitement des eaux usées par la station d'épuration (STEP) de la commune, la capacité nominale organique est de 2 700 EH (Équivalent Habitant). Cette STEP a été mise en service en octobre 2015 et tient compte des flux apportés par le projet de la ZAC des Sablas.

En ce qui concerne les besoins en eau potable (AEP), l'étude d'impact affirme (page 59 et 77) que « *le SIVOM de Colloques a lancé en 2016 une modélisation du réseau d'eau potable* » et que « *le réseau AEP, alimenté depuis le réservoir de « La Carcarie » est en capacité d'accueillir les besoins en eau potable de la future zone commerciale* ».

Néanmoins, l'Ae constate que l'annexe 8 du présent dossier « *Modélisation du réseau d'eau potable* » ne traite que de la « *vérification de la possibilité d'assurer la sécurité incendie sur le projet de ZAC* ». Ainsi, les documents présentés n'apportent pas les justifications nécessaires permettant d'affirmer l'adéquation effective entre les besoins en eau potable générés par l'ensemble de la future ZAC (tranches 1 et 2 comprises) et les ressources disponibles.

L'autorité environnementale recommande par conséquent que l'étude soit complétée par les éléments chiffrés permettant d'estimer la consommation en eau potable, et l'intégration ferme, parmi les obligations des futurs occupants de la ZAC, des mesures d'économie de la ressource en eau préconisées par l'étude d'impact.

Elle rappelle par ailleurs que l'article 86 de la loi n° 2016-1087 du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages, codifié à l'article L.111-19 du Code de l'urbanisme, prévoit que les aires de stationnement de bâtiments commerciaux soient pourvues de revêtements de surface, d'aménagements hydrauliques ou de dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols. Elle recommande que l'étude d'impact précise comment il sera tenu compte de cette obligation dans les aménagements à réaliser.

Cadre de vie, nuisances (bruit, qualité de l'air, trafic), consommation d'énergie

Le dossier présente, page 90 de l'étude d'impact, la localisation prévisionnelle de la traversée piétonne sécurisée au moyen d'un plateau, permettant ainsi un lien piétonnier entre la ZAC des Sablas et la zone commerciale au nord de la RD 981. L'Ae recommande de préciser la typologie de l'équipement prévu par le biais de plans et de photomontages ainsi que sa prise en compte dans le plan d'aménagement de la ZAC (calendrier de réalisation, insertion dans le plan masse).

De manière générale, l'Ae recommande de mieux exposer les liens envisagés entre le projet de ZAC et la ZA des Sablas au nord, notamment en termes de fonctionnalités et d'intégration paysagère.

Par ailleurs, l'étude n'envisage pas d'impact lié à une augmentation du trafic sur le secteur qu'elle définit comme « *subissant déjà une forte pression liée aux déplacements routiers* ». Elle évoque néanmoins une accentuation de l'ambiance sonore dont elle propose de diminuer l'impact par des dispositifs visant à ralentir la circulation et des écrans végétaux.

L'autorité environnementale considère cependant que la réalisation de la ZAC est susceptible de générer des nuisances sonores par augmentation du trafic sur le secteur et recommande d'estimer précisément le trafic induit, de manière cumulée par le projet de ZAC et la ZA des Sablas, notamment sur la RD981, afin d'en évaluer les impacts en matière de bruit et de congestion routière.

Enfin, en ce qui concerne les aménagements paysagers et les préconisations en termes d'économie d'énergie, l'Ae note que le dossier s'est enrichi d'un cahier des prescriptions urbaines, architecturales et paysagères (annexe 9) et d'une étude du potentiel de développement des énergies renouvelables (annexe 10). Toutefois, les pistes envisagées en matière d'alimentation énergétique ne sont pas traduites en mesures précises par le porteur de projet.

L'Ae recommande donc de préciser les performances énergétiques et le mode d'alimentation énergétique des bâtiments à construire, en cohérence avec l'étude du potentiel de développement des énergies renouvelables.

Elle rappelle par ailleurs que l'article 86 de la loi n° 2016-1087 du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages, codifié à l'article L.111-19 du Code de l'urbanisme, prévoit que la toiture des bâtiments commerciaux comprenne, de façon non exclusive, « *soit des procédés de production d'énergies renouvelables, soit un système de végétalisation basé sur un mode cultural garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation et favorisant la préservation et la reconquête de la biodiversité, soit d'autres dispositifs aboutissant au même résultat* ». Il convient de préciser dès le stade actuel de réalisation de la ZAC comment il sera tenu compte de cette obligation pour les bâtiments à construire.

Conclusion

L'Autorité environnementale relève que dans l'ensemble, l'étude d'impact a été actualisée au regard des recommandations de l'avis du 24 novembre 2016 en particulier sur les aspects naturalistes et sur les informations relatives à l'articulation avec le SCoT.

Toutefois, l'Ae constate que certains compléments attendus n'ont pas été apportés, notamment sur la justification de l'adéquation entre les besoins et les ressources en eau potable. Elle recommande donc que l'étude d'impact soit complétée sur ce point avant l'enquête publique. L'étude d'impact appelle également des précisions s'agissant de l'impact de la ZAC sur le trafic routier et les nuisances induites, de l'approvisionnement énergétique des futurs bâtiments et du respect des dispositions de l'article 86 de la loi n° 2016-1087 du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages.

Au stade ultérieur de réalisation de la seconde phase de la ZAC, l'étude d'impact devra être actualisée en tenant compte de la réalisation d'inventaires naturalistes complémentaires sur la partie sud du projet, et en précisant les mesures d'évitement et de réduction associées.

Par ailleurs, l'Ae fournit plusieurs recommandations afin d'améliorer, sur la forme, le dossier de la ZAC « les Sablas », notamment pour la bonne compréhension du public.

Pour le Préfet et par délégation,
Le chef du département Autorité environnementale

A blue ink signature, appearing to be 'Quentin Gautier', written in a cursive style.

Quentin Gautier

