

PREFET DE LA REGION LANGUEDOC-ROUSSILLON

Direction régionale de l'Environnement,  
de l'Aménagement et du Logement  
Languedoc-Roussillon

Montpellier, le - 7 MAI 2012

Service Aménagement Durable des Territoires et Logement

Le Préfet de la Région Languedoc-Roussillon

Unité Évaluation Environnementale et Urbanisme

à

Monsieur le Préfet de l'Aude

Nos réf. : EB/47/366-12  
Vos réf. :

Affaire suivie par : Emmanuelle BARETJE  
emmanuelle.baretje@developpement-durable.gouv.fr  
Tél. 04 34 46 66 90 – Fax : 04 67 15 68 00

Direction Départementale des Territoires et de la  
Mer de l'Aude  
Rue du Pont de l'Avenir  
BP 813  
11108 NARBONNE

**Objet :** avis de l'autorité environnementale sur la demande de permis d'aménager concernant la création d'un lotissement sur la commune de Roubia

Par courrier reçu le 8 mars 2012, vous m'avez transmis, pour avis de l'autorité compétente en matière d'environnement prévu à l'article L.122-1 du code de l'environnement, le dossier de demande de permis d'aménager concernant la création d'un lotissement sur la commune de Roubia.

Il s'agit d'un avis simple qui porte à la fois sur la qualité de l'étude d'impact et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet.

Il vise en particulier à éclairer le public. Il est à joindre au dossier d'enquête publique. Il doit être également publié sur le site internet de la préfecture et sur celui de la DREAL.

### 1. Présentation du projet

Le lotissement s'étend sur 2,22 ha, à l'Ouest du village de Roubia.

Le site est bordé au Nord par une voie communale, à l'Ouest et au Sud par des terres agricoles, puis par le Canal du Midi, et à l'Est par des maisons individuelles. Le projet se situe au-delà de l'extension pavillonnaire récente du village. Le terrain concerné est actuellement occupé par des friches et des vignes.

Il est prévu la construction de 34 lots individuels d'une superficie d'environ 380 à 700 m<sup>2</sup>.

La commune n'est dotée d'aucun document d'urbanisme.

### 2. Cadre juridique

En application de l'article R122-13 du Code de l'environnement, l'autorité environnementale donne son avis sur le dossier, comprenant l'étude d'impact, dans les deux mois suivant sa réception, soit au plus tard le 8 mai 2012. Le présent avis devra être transmis au pétitionnaire.

### 3. Enjeux du territoire identifiés par l'autorité environnementale

Le principal enjeu identifié par l'autorité environnementale est le paysage, lié à la situation du projet à proximité immédiate du Canal du Midi, site classé et inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO.

#### **4. Qualité de l'étude d'impact**

Formellement, l'étude d'impact comporte bien les éléments prévus par l'article R.122-3 du code de l'environnement.

Au titre de l'article L.128-4 du code de l'urbanisme, il manque l'étude de faisabilité « *sur les potentialités de développement en énergies renouvelables, en particulier sur l'opportunité de la création ou du raccordement à un réseau de chaleur ou de froid ayant recours aux énergies renouvelables et de récupération* ». Bien que le permis d'aménager du lotissement soit déposé par des particuliers, cette étude est exigée, car l'autorisation d'aménager le lotissement est délivrée par le maire de Roubia.

L'étude d'impact gagnerait en clarté en présentant successivement et séparément l'analyse de l'état initial, les effets du projet sur l'environnement et les mesures proposées.

Par ailleurs, les raisons environnementales exposées pour le choix du site ne prennent pas suffisamment en compte les incidences du projet sur le paysage liées à la présence proche du Canal du Midi. A ce titre, plusieurs variantes de localisation du lotissement sur la commune auraient utilement pu être présentées.

Enfin, afin de permettre au public d'avoir une bonne connaissance globale du sujet, le résumé non technique mériterait d'être assorti d'illustrations (plan de localisation du projet, plan de masse de l'aménagement prévu), et de souligner de façon plus poussée l'enjeu paysager du projet lié au Canal du Midi.

#### **5. Prise en compte de l'environnement dans le projet**

##### **Paysage**

S'agissant de la description de l'environnement paysager du lotissement, elle semble correcte. On note favorablement que l'enjeu paysager du projet est qualifié de fort, et s'articule autour de trois axes principaux :

- préservation du cadre paysager du canal du Midi,
- prise en compte de la perception de l'entrée du village et rattachement du projet au cadre urbain existant,
- respect de la trame agricole.

L'étude d'impact relève en particulier que le projet se situe entièrement dans la zone sensible du Canal du Midi, site classé et inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO. Il est également précisé que le terrain du lotissement est inclus dans le périmètre du projet d'extension de ce site classé.

La zone sensible du Canal du Midi a été désignée pour garantir la sauvegarde et la mise en valeur de ce bien patrimonial. Or, l'aménagement prévu présente un risque d'atteinte à l'insertion architecturale, urbaine et paysagère du Canal du Midi, dans la mesure où l'urbanisation d'un espace libre ne permettra plus de conserver une continuité verte aux abords. A ce titre, le dossier aurait dû justifier la localisation du lotissement dans cette zone.

Afin de limiter l'impact du projet sur le paysage environnant, des mesures d'intégration paysagère sont envisagées, telles que :

- planter des vignes à l'interface Nord du projet entre le lotissement et la rue,
- limiter les murs d'enceinte des propriétés à 1 m de hauteur,
- uniformiser les clôtures, ainsi que les couleurs et les textures des constructions,
- créer des haies en périphérie Sud et au sein de la zone d'étude, en utilisant des essences locales.

Cependant, afin de pouvoir attester de la pertinence de ces mesures, et en particulier de l'intégration du lotissement avec le village et la campagne environnants, une étude paysagère comprenant des photomontages de l'aménagement prévu aurait pu utilement être réalisée.

S'agissant plus particulièrement de la co-visibilité avec le Canal du Midi, il est prévu une limitation de la hauteur des bâtiments à 10 m par rapport au terrain naturel, afin de limiter le potentiel de perception visuelle du projet. Cependant, le dossier en l'état ne démontre pas que le lotissement ne portera pas atteinte au Canal du Midi et à ses abords.

**6. Conclusion**

L'autorité environnementale recommande que l'étude d'impact mène une réflexion plus poussée quant à l'insertion paysagère du lotissement. En particulier, la compatibilité du projet avec la préservation des paysages naturels et agricoles aux abords du Canal du Midi devrait être évaluée, et le cas échéant, des mesures adaptées seraient à proposer.

Pour le Préfet et par délégation,

**Le Directeur Régional Adjoint  
de l'Environnement, de l'Aménagement  
et du Logement Languedoc-Roussillon**

**Francis CHARPENTIER**

