



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA REGION OCCITANIE

Autorité environnementale

Préfet de région

Projet d'aménagement du lotissement d'habitation « Camp del Rec » à Saint-Cyprien (66) présenté par la commune

**Avis de l'autorité environnementale
sur le dossier du permis d'aménager 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° : 2017-005488

Avis émis le

16 OCT. 2017

DREAL OCCITANIE

Division Autorité environnementale Est
520 allées Henri II de Montmorency
34 064 Montpellier Cedex 02

Division Autorité environnementale Ouest
1 rue de la Cité administrative Bât G
CS 80 002 – 31 074 Toulouse Cedex

<http://www.occitanie.developpement-durable.gouv.fr/>

Le Préfet de la région Occitanie

à

M.Thierry DEL POSO
Maire de Saint-Cyprien
Conseiller Départemental
Président de la Communauté de Communes
Sud Roussillon
Hôtel de ville – Place Desnoyer
66 750 SAINT-CYPRIEN
À l'attention de Mme Fabienne Guillem

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 16 août 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 relatif au permis d'aménager du projet de lotissement « Camp del Rec » sur la commune de Saint-Cyprien, déposé par la société GPM Roussillon.

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 des Pyrénées-Orientales et sur celui de la DREAL Occitanie.

La DREAL Occitanie a accusé réception du dossier en date du 16 août 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 16 octobre 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

Historique et procédures de l'opération d'aménagement « Camp del Rec »

La commune de Saint-Cyprien envisage le développement d'un nouveau secteur d'habitat au nord-ouest de son territoire avec la réalisation de plusieurs opérations d'aménagement dont le lotissement « Camp del Rec ».

Dès 2013, la société GPM Roussillon, maître d'ouvrage de l'opération, assure les premières prospections dans les secteurs où le plan d'occupation des sols (POS), document d'urbanisme alors en vigueur, identifie des zones constructibles.

Le 12 décembre 2016, GPM Roussillon dépose une demande d'examen au cas par cas¹ auprès de l'autorité environnementale (Préfet de région) pour l'aménagement du lotissement "Camp del Rec", qui a soumis le projet à étude d'impact par décision prise le 13 janvier 2017².

Entre temps, GPM Roussillon a déposé en juillet 2017 un dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau³ auprès de la préfecture des Pyrénées-Orientales.

Enfin, une demande de permis d'aménager est réalisée dans le cadre de la poursuite du projet du lotissement « Camp del Rec » à Saint-Cyprien. Le présent avis de l'Ae porte sur le dossier déposé par GPM Roussillon en août 2017, comprenant le permis d'aménager reçu à la mairie de Saint-Cyprien le 31 juillet 2017 complété de l'étude d'impact et son résumé non technique et d'un ensemble de plans.

État des lieux des documents d'urbanisme en vigueur sur la commune de Saint-Cyprien

En ce qui concerne les documents de planification applicables au projet, le schéma de cohérence territoriale (SCoT) Plaine du Roussillon, approuvé le 13 novembre 2013, a été annulé par la décision du tribunal administratif de Montpellier du 21 décembre 2016 puis rétabli par la Cour administrative d'appel de Marseille le 26 septembre 2017. En outre, il fait l'objet d'une révision prescrite le 22 septembre 2016.

Du fait de l'annulation du SCoT, le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Cyprien approuvé le 18 mai 2017, n'est actuellement pas exécutoire⁴. En conséquence, le règlement national d'Urbanisme (RNU) s'applique depuis le 27 mars 2017 dans l'attente que la commune de Saint-Cyprien approuve de nouveau son PLU.

Au titre du RNU, le secteur du lotissement « Camp del Rec » se situe dans la « partie urbanisée » de la commune.

Présentation du projet

Le projet de lotissement « Camp del Rec » se situe dans le département des Pyrénées-Orientales sur la commune de Saint-Cyprien. Son périmètre se développe en limite nord-ouest de l'espace urbain, en entrée de ville et se situe à proximité de l'opération d'aménagement intitulée « Les Massardes », en cours de réalisation.

La zone d'étude du projet s'étend sur 4 ha de friches agricoles et est délimitée au nord par le chemin « Las Massardes » et la route départementale (RD) 612, à l'ouest par la dérivation du canal d'Elne, au sud par des habitations et le canal d'Elne et enfin à l'est par le secteur d'aménagement « Les Massardes » en cours de réalisation et la RD 22.

1 Au titre de l'article R122-2 du code de l'environnement

2 Voir la décision sur <http://www.occitanie.developpement-durable.gouv.fr/amenagement-d-un-lotissement-camp-del-rec-sur-le-a22846.html>

3 Au titre de l'article R214-1 du code de l'environnement

4 notification du Préfet des Pyrénées-Orientales datée du 16 juin 2017 réalisée au titre de l'article L 153-25 du code de l'urbanisme

Le projet consiste à réaliser un lotissement d'habitation avec une volonté de « favoriser l'habitat mixte en proposant différents types de logements (individuels, collectif, social) et l'accès à une diversité d'accèsion au logement (location, privé) ».

Ainsi, 120 logements sont prévus permettant ainsi d'accueillir environ 230 nouveaux habitants (page 60 de l'étude d'impact) avec une part des logements sociaux qui s'élève à 20 % du projet. La création d'un bassin de rétention est également prévue au nord de la zone du projet.

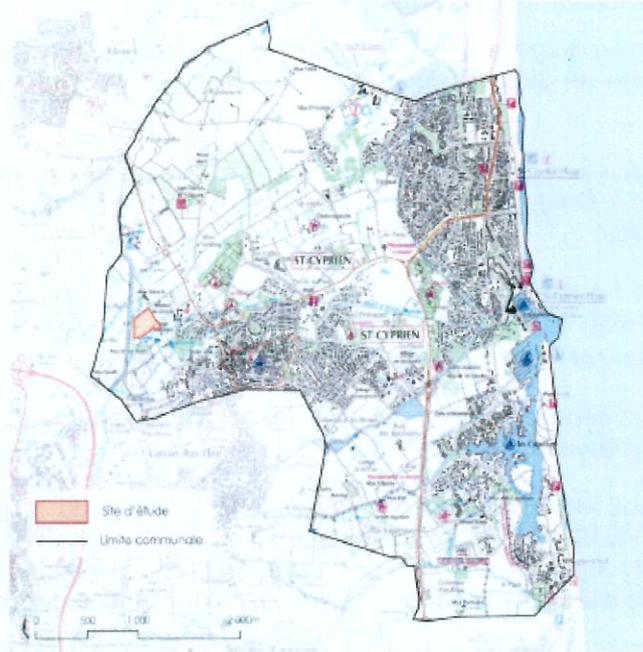


Figure 1 : localisation de la zone du projet



Figure 2 : plan général du lotissement « Camp del Rec »

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

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'autorité environnementale sont :

- la consommation d'espaces ; le lotissement « Camp del Rec » prévoit une extension urbaine amenant à la consommation de près de 4 ha de surfaces agricoles et se situe dans un contexte d'extension urbaine constante de la commune.
- le risque inondation ; le projet se situe au sein d'un secteur présentant un aléa inondation et implique une imperméabilisation des sols donnant lieu à des mesures d'évitement, de réduction et de compensation.
- la ressource en eau ; le projet prévoit l'accueil de près de 230 habitants.
- la préservation du cadre de vie.

3. QUALITÉ DE L'ÉTUDE D'IMPACT

Qualité de l'étude d'impact

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

Toutefois, l'Ae relève que la description du projet et de ses composantes au sein de l'étude d'impact est sommaire, dispersée et présente des incohérences (par exemple le nombre de logements aménagés qui passe de 82 à 120 entre la page 59 et 60 de l'étude d'impact).

L'Ae recommande par conséquent que le chapitre relatif à la présentation et à la description du projet soit d'avantage étoffé avec des éléments techniques et chiffrés (mention du nombre et de la typologie des logements, part entre le locatif social et l'accession à la propriété, équipements publics associés, espaces verts, voirie ...).

Par ailleurs, l'Ae relève que plusieurs thématiques sont peu ou pas traitées dans l'étude d'impact. Ainsi, aucun élément n'est fourni concernant le recours aux énergies renouvelables, les cheminements doux, la desserte en transports en commun ou encore les impacts sur la circulation automobile engendrés par le projet. De même, les aspects paysagers, la gestion des eaux pluviales ou encore l'adaptation au changement climatique sont peu abordés dans l'analyse du projet.

L'Ae recommande de compléter et de développer l'étude d'impact sur ces thématiques, d'analyser les impacts du parti d'aménagement du projet retenu et de proposer les mesures d'évitement et de réduction appropriées.

Justification du projet et compatibilité avec les documents d'urbanisme

Les raisons du choix du projet sont évoquées à la page 58 de l'étude d'impact. Il s'agit de proposer « *une diversité d'accès au logement et de type de logements afin de favoriser une mixité sociale et intergénérationnelle* ».

L'Ae considère que cette justification est insuffisante, car elle tient uniquement compte du « nombre et de la diversité de logement » et ne prend pas en compte d'autres enjeux environnementaux primordiaux pour un développement durable du territoire. Ainsi, la valorisation du cadre de vie (lutte contre la banalisation du paysage, traitement de l'entrée de ville) ou encore l'adaptation au changement climatique devraient être étudiés.

En outre, concernant le besoin en logement, l'étude d'impact ne fournit aucune analyse précise des besoins de la commune et mentionne, page 35, une évolution démographique de la commune de Saint-Cyprien qui a tendance à stagner voire à s'inverser entre 2008 (10 551 habitants), 2013 (10 716 habitants) et 2014 (10 163 habitants – source INSEE).

De plus l'Ae rappelle que l'avis émis le 27 octobre 2016 par la Mission Régionale d'Autorité environnementale de la région Occitanie sur le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme de Saint-Cyprien a notamment recommandé que « *la collectivité revienne à la baisse son projet d'urbanisation, en cohérence avec les besoins réels compte tenu de l'évolution démographique récente de la commune* ».

Par conséquent, l'Ae recommande de mieux justifier le projet de lotissement au regard des enjeux environnementaux du territoire communal, en cohérence avec ses objectifs d'accueil de population à l'échéance de son PLU (en lien avec les prescriptions du SCoT) et la part de réalisation que constituera la mise en œuvre du lotissement « Camp del Rec ».

Par ailleurs, l'Ae recommande que l'étude d'impact fournisse des éléments attestant de la compatibilité du projet avec le plan de gestion des risques d'inondations (PGRI) du bassin Rhône-Méditerranée⁵. Elle souhaite enfin que le document développe les éléments permettant d'apprécier la traduction des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU dans le plan d'aménagement du projet, comme mentionné à la page 41 de l'étude d'impact.

4. PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

Consommation d'espace

Le lotissement « Camp del Rec » prévoit une extension urbaine par la consommation de près de 4 ha de surfaces agricoles et se situe dans un contexte d'extension urbaine constante de la commune.

De manière à satisfaire les objectifs de limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (Loi Alur⁶), l'Ae recommande que l'étude affiche la densité de logement proposée par le projet et la compare avec les prescriptions du SCoT en vigueur. Ce dernier fixe en effet une densité moyenne de 25 logements par hectare pour les secteurs à urbaniser sur Saint-Cyprien.

L'Ae recommande que d'autres scénarii impliquant des formes urbaines moins consommatrices d'espaces soient utilement étudiés dans le dossier et qu'au regard des atouts et contraintes de chacun, le choix du scénario final soit justifié du point de vue environnemental.

Eaux pluviales et risque inondation

En matière de gestion des eaux pluviales, le dossier indique que le projet de lotissement prévoit la réalisation d'un réseau de collecte des eaux de ruissellement (page 68 de l'étude d'impact). Des avaloirs positionnés en point bas permettront de collecter les eaux en direction du réseau souterrain dont l'exutoire sera un bassin de rétention de 1650 m³ localisé au nord de la zone de projet en entrée d'opération.

L'Ae recommande de préciser la surface totale imperméabilisée par le projet et de justifier le dimensionnement du bassin de rétention au regard de cette surface et de préciser les mesures proposées notamment en matière de compensation à l'imperméabilisation des sols.

Enfin, en ce qui concerne le risque inondation, l'Ae informe que le terrain est exposé au risque inondation eu égard à sa situation en zone B du plan des surfaces submersibles (PSS) du Tech. L'étude de l'aléa inondation⁷ donne des hauteurs d'eau qui peuvent atteindre 0,50 m.

L'Ae recommande d'incorporer ces éléments dans l'étude d'impact et de fournir par ailleurs des éléments de synthèse relatifs au dossier loi sur l'Eau de juillet 2017 réalisé en parallèle au présent dossier. Elle recommande enfin de préciser le coefficient d'emprise au sol (CES) du projet qui ne doit pas excéder 20% de la surface totale.

Assainissement et ressource en eau

En matière d'assainissement, les eaux usées issues des logements seront reprises dans le réseau public d'assainissement de la commune et dirigées vers la station d'épuration de Saint-Cyprien. D'après les données issues de l'année 2015, la charge actuelle de la station d'épuration de Saint-Cyprien est de 61 199 équivalents habitants (EH) et sa capacité maximale de traitement de 77 000 EH (page 79).

À ce titre, l'étude d'impact affirme que « l'ensemble des opérations d'aménagements en cours ou à venir pourront être pris en charge » mais ne précise pas l'ensemble des communes raccordées à cette station d'épuration ni le nombre d'équivalent habitants concernés.

⁵ arrêté par le préfet coordonnateur du bassin le 7 décembre 2015.

⁶ Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR)

⁷ étude hydraulique du Tech aval SIEE 2006 - ARTELIA 2013

L'Ae recommande que l'étude d'impact analyse et justifie la capacité de la station d'épuration au regard de l'ensemble des opérations d'aménagements en cours ou à venir (augmentation pérenne de la population), dont le projet de lotissement « Camp del Rel » et de l'apport saisonnier de population sur ce territoire très touristique.

En ce qui concerne les besoins en eau potable (AEP), la commune de Saint-Cyprien dispose de 6 captages alimentant la population en eau potable et situés sur le site du « Camp de la Hortes » au sein de la pépinière municipale de la commune et sur la commune de Latour bas Elné.

L'Ae constate que l'étude d'impact ne fait pas la démonstration de l'adéquation entre les besoins en eau potable et les ressources disponibles par le biais de ces captages. Ainsi, elle recommande de justifier avec des données chiffrées, que les besoins supplémentaires générés par les nouvelles populations accueillies pour l'ensemble des projets urbains prévus sur la commune et en particulier le lotissement « Camp del Rec », sont bien assurés.

Biodiversité, milieux naturels et paysage

La zone d'étude n'est concernée par aucun zonage à caractère écologique. Les enjeux portent essentiellement sur la présence d'alignements arborés, du canal d'Elné et de sa dérivation. Les alignements arborés sont constitués de vieux arbres (notamment de platanes) susceptibles d'abriter des chauves-souris et des oiseaux sylvicoles. Ils constituent avec les canaux et les fossés des continuités écologiques pour l'ensemble de la faune. L'aménagement projeté intègre dans sa conception la préservation des rangées de platanes et des haies de cyprès périphériques. Seul un linéaire de cyprès concerné par le bassin de rétention sera impacté. Une zone tampon est également définie entre le canal d'Elné et sa dérivation et la zone aménagée.

Au regard de ces mesures, les impacts résiduels du projet sur les milieux naturels peuvent être considérés comme négligeables.

En ce qui concerne les impacts du projet sur le paysage et le patrimoine (page 68), l'Ae considère que les mesures identifiées sont insuffisantes. Elle recommande que le volet paysager de l'étude soit d'avantage étoffé notamment sur la problématique du traitement de l'entrée de ville (rôle de frange urbaine, transition entre le milieu urbain et rural, perception paysagère d'entrée de ville...), que les impacts soient réévalués et que des mesures appropriées soient clairement définies.

Conclusion

En l'état, l'étude d'impact ne se base pas sur une description des caractéristiques du projet suffisamment détaillée et précise pour pouvoir apprécier de manière satisfaisante les effets du projet sur l'environnement et proposer des mesures d'évitement, de réduction voire de compensation des impacts appropriés.

L'Ae fournit plusieurs recommandations afin de compléter et d'améliorer le dossier du lotissement « Camp del Rec » pour la bonne compréhension du public.

Pour le Préfet et par délégation,



Frédéric DENTAND
Directeur Adjoint DEC

