



*Liberté • Égalité • Fraternité*

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA REGION LANGUEDOC-ROUSSILLON

## **Autorité environnementale**

### **Préfet de région**

**Projet d'aménagement du lotissement Domaine des Roches  
Blanches présenté par la SAS Domaine de Vèdelin**

**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° : 2015-001720**

**NR 376/15**

**Avis émis le**

**26 NOV. 2015**

**DREAL LANGUEDOC-ROUSSILLON**

**520 allées Henri II de Montmorency**

**34064 Montpellier Cedex 02**

[www.languedoc-roussillon.developpement-durable.gouv.fr](http://www.languedoc-roussillon.developpement-durable.gouv.fr)

Le Préfet de la région Languedoc-Roussillon,

à

Monsieur le Maire  
Mairie de Nîmes  
Direction de l'Urbanisme  
Service Urbanisme Réglementaire  
Place de l'Hôtel de Ville  
30033 NIMES Cedex 9

## Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

**Service en charge de l'Autorité Environnementale : DREAL LR - Service Aménagement / Division Évaluation Environnementale**

**Contact : Eric BOUSQUET – eric.bousquet@developpement-durable.gouv.fr**

Vous m'avez transmis le 29/09/2015, 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 déposé par la SAS Domaine de Védelin concernant le lotissement « Domaine des Roches Blanches » sur la commune de Nîmes.

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. Il sera également publié sur le site Internet de la préfecture de département et sur celui de la DREAL.

La DREAL Languedoc-Roussillon a accusé réception du dossier en date du 29/09/2015.

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 29/11/2015.

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

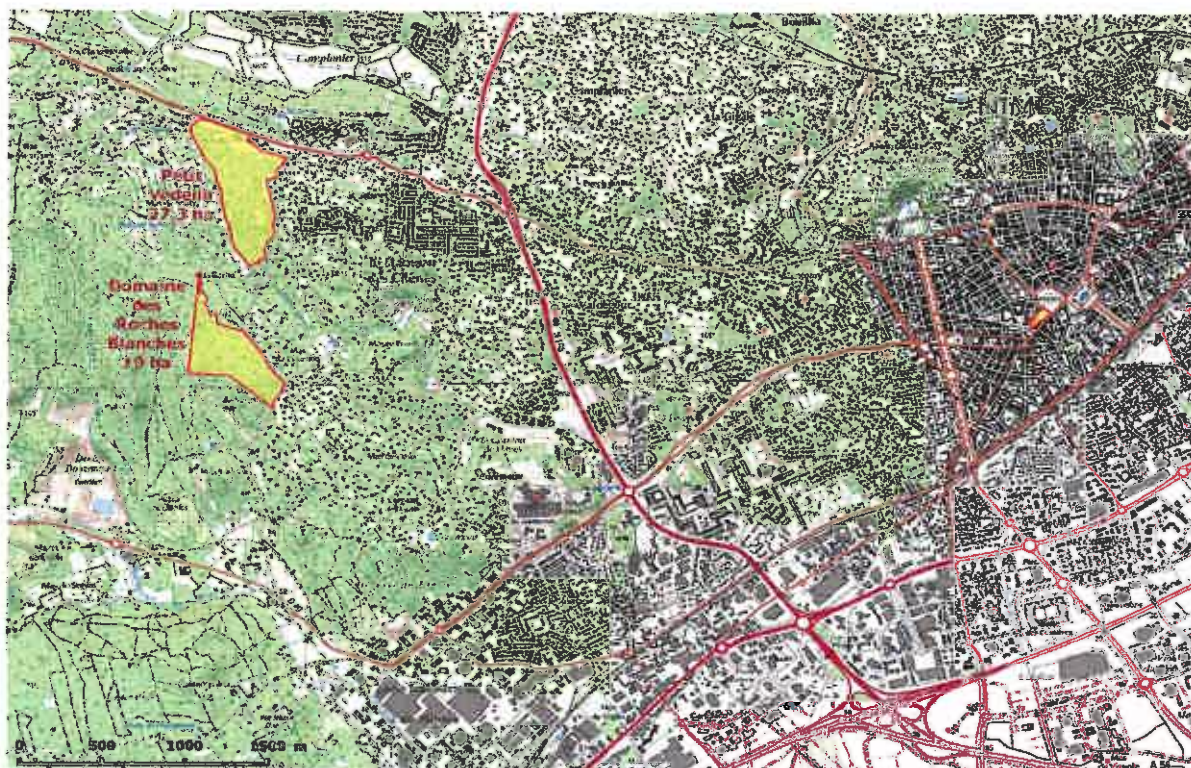
### 1.1. Contexte du projet

Le présent projet d'aménagement du lotissement Roches Blanches s'inscrit dans le contexte suivant :

- l'aménageur déclare avoir obtenu une autorisation de défrichement en 2013 et d'une autorisation au titre de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques en 2015 ;
- dans le cadre des procédures réglementaires déjà mises en œuvre, le projet avait fait l'objet d'une notice d'incidence et d'une notice d'impact sur l'environnement avant la réforme des études d'impact de 2012 sur lesquelles l'Ae n'a pas été saisie pour avis ;
- le projet est situé en zone XIV AU du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Nîmes qui, à la faveur de sa 10<sup>ème</sup> modification approuvée le 1er juin 2015, ouvre à l'urbanisation 45,3 hectares de garrigues naturelles composées de deux secteurs distants de moins de 500 mètres : le Domaine de Vèdelin (19 ha) et le Petit Vèdelin (26,3 ha) ;
- l'Ae a été saisie simultanément par la ville de Nîmes sur les deux demandes de permis d'aménager des lotissements « Domaine des roches blanches » et « Petit Vèdelin » qui prévoient l'aménagement des 45,3 hectares ouverts à l'urbanisation par la zone XIV AU du PLU ;
- ces deux projets de lotissement ont fait l'objet d'une convention de Projet Urbain Partenarial (PUP) visant l'opération d'aménagement du chemin du Carreau de Lanes dont la viabilisation par la ville de Nîmes et Nîmes Métropole est rendue nécessaire pour leur desserte ;
- ces deux projets de lotissement et le projet d'aménagement du chemin du Carreau de Lanes concourent à la mise en œuvre d'un programme d'aménagement urbain du secteur Vèdelin, ce qui aurait dû conduire à la production d'une étude d'impact portant sur l'ensemble du programme de travaux conformément à l'article L.122-1 du code de l'environnement.

L'Ae constate au contraire que les deux projets de lotissement font l'objet de deux études d'impact distinctes produites par le même groupement de maîtrise d'œuvre et regrette l'absence d'évaluation et de prise en compte globales des effets des projets qui concourent à un même objectif de développement urbain.

Elle relève qu'une demande d'examen au cas par cas au titre de la rubrique 6° d) de l'annexe à l'article R122-2 du code de l'environnement pourrait être nécessaire pour le projet d'aménagement du chemin du Carreau de Lanes sur environ 2 km de linéaire.





## 1.2. Présentation du projet

Le projet de lotissement Domaine des roches Blanches a pour objectif « la création d'un lotissement d'environ 290 logements, dans un contexte de besoin en logement croissant dans l'agglomération nîmoise. Envisagé sur une superficie d'environ 19 hectares, il s'intègre dans une démarche d'aménagement prioritaire des dents creuses d'urbanisation (espaces non construits entourés d'espaces construits). »

Le périmètre du projet de lotissement qui est délimité dans sa partie Nord, Ouest et Sud par un secteur de garrigues naturelles et à l'Est par un secteur d'habitat diffus ne constitue pas à proprement parler un espace non construit entouré d'espaces construits.

Il vise l'urbanisation d'environ 19 ha de garrigues naturelles et prévoit la viabilisation de 116 lots permettant la construction de 290 logements pour une surface de plancher maximale de 41 000 m<sup>2</sup>, avec :

- 110 lots destinés à l'habitat individuel diffus (secteur pavillonnaire) ;
- 6 lots destinés à accueillir 180 logements sous forme de groupement d'habitation individuels et logements collectifs ainsi qu'un équipement commercial ;
- des aménagements paysagers et d'espaces verts sur environ 4 ha.

L'Ae relève une densité de moins de 16 logements par hectare très inférieure au chiffre référence du label « EcoQuartiers » de 60 logements par hectare. Elle constate que le projet privilégie une urbanisation diffuse desservie par un réseau viaire (voiries avec stationnement, cheminements piétons et vélos) au maillage relativement dense comme le montre le plan « hypothèses d'implantation » ci-dessous.



L'étude d'impact présente le projet de façon très sommaire et générale, sans informations relatives à la démarche de conception de moindre impact environnemental.

L'Ae recommande que l'étude d'impact soit notamment complétée par les hypothèses retenues pour le dimensionnement du projet et les caractéristiques de ses équipements publics.

## 2. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Ae

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Ae pour le projet Roches Blanches sont :

- l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels au regard des besoins locaux en matière de logement et de déplacement ;
- la qualité du cadre de vie des populations actuelles et futures : bruit, qualité de l'air, préservation des éléments paysagers et patrimoniaux remarquables, exposition aux risques naturels.
- la biodiversité, lié à la nature des milieux naturels présents sur le site.

S'agissant des enjeux liés à la vulnérabilité de la ressource en eau (tant pour l'approvisionnement que la qualité des rejets) l'Ae constate que ces impacts ont été traités et ont fait l'objet de prescriptions et demande de compensations dans le cadre de l'autorisation loi sur l'eau obtenue.

## 3. Qualité de l'étude d'impact

L'étude d'impact indique page 17 :

*« Cette étude d'impact, objet du présent document, est conforme à la réglementation ... Elle tient compte des évolutions portées au projet depuis 2012, et reprend l'ensemble des éléments complétés, actualisés et confortés de la notice d'impact, de l'autorisation Loi eau, du dossier CNPN et des prescriptions des arrêtés d'autorisation obtenus pour la réalisation du projet Domaine des Roches Blanches. »*

L'étude présente formellement les éléments prévus au R.122-5 du code de l'environnement. Elle devrait cependant être complétée par une étude de faisabilité « sur les potentialités de développement en énergies renouvelables » à réaliser au titre de l'article L.128-4 du code de l'urbanisme.

L'Ae constate que l'étude ne fait pas ressortir la prise en compte l'environnement et de la santé humaine dans la démarche d'élaboration du projet.

Sur la forme, l'étude manque de lisibilité, en particulier ses éléments graphiques sont bien souvent de taille réduite, présenté à une échelle inappropriée et/ou avec une légende peu explicite.

Elle regrette en outre de ne pas avoir été saisie sur une étude intégrant les inventaires naturalistes en cours.

Le résumé non technique très succinct et non illustré ne permet pas en l'état une bonne prise de connaissance du projet par le public.

Il gagnerait en particulier à être illustré par des cartes superposant les enjeux et le projet ainsi que des tableaux de synthèse mettant en perspective les enjeux, les impacts et les mesures proposées de manière claire et précise, voire pédagogique sur certains enjeux techniques comme le bruit, la biodiversité et l'eau.

L'Ae recommande qu'il soit traité comme un document distinct ou clairement repérable dans le dossier.

## 4. Prise en compte de l'environnement par le projet

### 4.1 étalement urbain et la consommation d'espaces naturels au regard des besoins locaux en matière de logement et de déplacement

Le § 4.3.1 « démographie » page 128 de l'étude d'impact indique :

*« Le projet aura pour effet l'amélioration de l'offre de logement (+ 300 habitations prévues) et une densification de la population dans l'agglomération et à proximité immédiate du centre urbain de Nîmes : Nîmes présente une croissance démographique forte, nécessitant de diversifier l'offre de logement. L'objectif des aménagements du Domaine des Roches Blanches est de proposer un quartier d'habitation dense et mixte s'insérant dans la trame urbaine existante. »*

L'Ae recommande que les hypothèses chiffrées d'accroissement de la population soient présentées et exploitées pour qualifier les effets structurels du projet au regard de sa capacité à satisfaire les besoins locaux en matière de logement à l'échelle de la ville, des nécessités d'adaptation des infrastructures et services de transports et déplacements, de consommation d'énergie et de production de déchets.

L'Ae constate que la mobilité n'est envisagée qu'à l'aune des trafics routiers supplémentaires induits par le lotissement pour lesquels l'étude évoque dans son § 9.4.3 « circulation et trafic routier » des mesures d'accompagnement à venir, sans en préciser la nature.

Elle recommande que l'étude d'impact présente l'avancement de ces réflexions et la nature des mesures envisagées.

Elle relève enfin que l'examen de compatibilité avec les documents cadres ne porte pas sur la compatibilité du projet avec le Plan de Déplacement Urbain (PDU) adopté au Conseil Communautaire du 6 décembre 2007.

Elle recommande que cet examen soit réalisé, en particulier sur les dessertes par les transports en commun et les continuités piétonnes et cyclables au-delà des limites du lotissement.

## 4.2 Qualité du cadre de vie des populations actuelles et futures

S'agissant de l'exposition aux bruits en phase travaux : le dossier vise un seuil de 85 dB(A) à respecter pour le voisinage alors que cette valeur maximale correspond à une ambiance professionnelle au-delà de laquelle des équipements de protection individuelle sont obligatoires.

L'Ae recommande de se référer à la réglementation en vigueur relative à la lutte contre les bruits de voisinage et d'examiner en particulier les seuils et horaires de travaux fixés par ces textes.

S'agissant de la qualité de l'air en phase travaux : l'Ae note favorablement l'engagement du pétitionnaire à mettre en œuvre un certain nombre de mesures d'évitement et de réduction des émissions de poussière telles que l'arrosage des pistes ou la mise en place de dispositifs de protection pendant la phase chantier.

L'Ae attire toutefois l'attention sur la nécessité de mettre en place un suivi continu de la bonne mise en œuvre de ces mesures par les entreprises qui seront chargées de réaliser les travaux.

S'agissant de la qualité de l'air en phase exploitation : il est indiqué page 219 « *Des liaisons douces sont également prévues pour favoriser les déplacements doux dans l'enceinte du quartier. Les équipements commerciaux prévus dans l'emprise du projet sont favorables à la limitation des circulations motorisées hors lotissement.* »

S'agissant des éléments paysagers et patrimoniaux remarquables : l'étude indique page 87 que « *quelques clapas présents sur le site du domaine des roches blanches seront conservés dans le cadre de l'aménagement du secteur. Ces clapas sont situés majoritairement sur la zone prévue de maintien d'un secteur de garrigue.* »

L'Ae recommande que l'étude précise les éléments remarquables à conserver.

S'agissant du risque incendie : les mesures portent notamment sur la réalisation d'une bande débroussaillée de 50 mètres de large à l'ouest et au sud de la zone d'emprise du projet qui « *sera réalisé dans le cadre des obligations légales de débroussaillage* ».

Rien n'est en revanche indiqué sur les impacts et le suivi dans le temps de cette mesure de protection incendie.

L'étude aurait dû préciser les impacts de cette mesure en particulier sur la biodiversité et le paysage.

## 4.3 Biodiversité

L'état des lieux naturaliste (faune, flore, habitats naturels) présenté dans l'étude d'impact fait l'objet d'inventaires complémentaires qui se poursuivront jusqu'au printemps 2016 afin de finaliser une demande de dérogation à la stricte conservation d'espèces protégées.

L'Ae recommande que ces inventaires complémentaires donnent lieu à un réexamen du projet afin d'étudier des adaptations possibles permettant d'éviter ou de réduire ses impacts et le cas échéant montrer qu'il n'existe aucune autre solution satisfaisante que de compenser la destruction d'espèces protégées.

## 5. Conclusion

Le projet de lotissement du Domaine des Roches Blanches a fait l'objet et obtenu des autorisations relatives au défrichement ainsi qu'à la loi sur l'eau avec la mise en place de compensations environnementales définies avec les services instructeurs de ces autorisations.

L'Ae s'interroge cependant sur les raisons qui ont conduit à ne pas considérer le programme global d'aménagement urbain du secteur Vèdelin dans l'étude d'impact alors qu'il convenait d'en examiner les effets globaux.

A ce titre elle recommande de compléter l'étude par l'appréciation globale des effets des deux projets de lotissement (et du projet d'aménagement du chemin du Carreau de Lanes) ainsi que par une meilleure justification des raisons pour lesquelles le projet a été retenu vis-à-vis des enjeux d'étalement urbain, de consommation d'espaces naturels, de qualité du cadre de vie des populations actuelles et futures et de préservation de la biodiversité.

Pour le Préfet et par délégation,

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

Philippe MONARD