

PREFET DE LA REGION LANGUEDOC-ROUSSILLON

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

Montpellier, le

19 AVR. 2012

Service Aménagement Durable des Territoires et Logement

Unité Évaluation Environnementale et Urbanisme

Le Préfet de la Région Languedoc-Roussillon

à

Monsieur le Maire
Mairie d'Olonzac
Place de l'Hôtel de Ville
34210 OLONZAC

Nos réf. : EB/H1/323/12

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

Objet : avis de l'autorité environnementale sur le dossier de création de la ZAC de Bassanel, située sur la commune d'Olonzac

Par courrier reçu le 9 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 création de la ZAC de Bassanel, située sur la commune d'Olonzac.

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 ou de la procédure équivalente de consultation du public. Pour ce qui concerne ce projet de création de ZAC, l'avis doit être rendu public lors de la phase de concertation. Il doit être également publié sur le site internet de la mairie d'Olonzac et sur celui de la DREAL.

1. Présentation du projet

Le site se situe à environ 3 km du centre d'Olonzac au Sud-Est de la commune ; il est délimité au Nord, par la route départementale RD 11 et à l'Ouest, par le Canal du Midi. Le périmètre de la ZAC s'étend sur une superficie de 134 ha, dont 80 ha représente l'emprise d'aménagement (zones constructibles et golfique), le reste de la surface étant des zones préservées d'aménagement. Les sols sont occupés en grande majorité par des vignes en exploitation, et aussi des boisements.

L'objectif de la ZAC est de développer l'accueil touristique haut de gamme, ainsi que l'oenotourisme autour du château Bassanel. Il est ainsi prévu la création d'un parcours golfique de 18 trous, accompagné d'autres équipements sportifs et de loisirs (centre de remise en forme, parcours sportif ...). Des logements diversifiés (dont des logements sociaux) font également partie du projet, ainsi que des commerces tournés vers la valorisation des produits du terroir et viticoles locaux, des habitats à vocation touristique et une résidence seniors.

La ZAC est bien prévue dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'Olonzac. Néanmoins, le projet n'est actuellement pas compatible avec ce document d'urbanisme, car son règlement n'autorise pas l'ensemble des constructions programmées. Ainsi, le PLU devra faire l'objet d'une révision simplifiée, afin de permettre la réalisation de cette ZAC.

2. Cadre juridique

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 9 mai 2012.

3. Enjeux du territoire identifiés par l'autorité environnementale

Les principaux enjeux identifiés par l'autorité environnementale sont :

- la biodiversité, liée à la richesse du milieu naturel présent sur le site ;
- la problématique eau (arrosage du golf, alimentation en eau potable, gestion des eaux usées)
- le paysage, lié notamment à la présence du projet en bordure du Canal du Midi.

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.

Est également présente l'étude de faisabilité prévue par l'article L.128-4 du code de l'urbanisme *« 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 »*, qui pourra être précisée dans le cadre du dossier de réalisation de la ZAC.

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.

S'agissant des mesures plus particulièrement, seules les mesures en phase travaux et les mesures naturalistes sont décrites dans la partie « Mesures pour un projet intégré dans son environnement ». Les autres mesures sont exposées dans la partie « Présentation du projet et justifications », et présentées comme des éléments de réponse à la redéfinition des impacts, ce qui ne facilite pas la compréhension de l'étude d'impact.

De même, les généralités sur la qualité de l'air, la réglementation qui concerne les bruits routiers et de voisinage, le risque lié aux Installations Classées Pour l'Environnement mériteraient d'être synthétisées afin de permettre une lecture plus aisée du dossier.

Par ailleurs, dans les tableaux de synthèse Impacts – Mesures, la problématique eau relative à l'arrosage du golf, l'alimentation en eau potable et la gestion des eaux usées est absente, alors qu'elle représente un enjeu non négligeable.

De plus, l'étude d'impact aurait utilement dû présenter une hiérarchisation des enjeux (seuls les enjeux naturalistes sont qualifiés), ainsi qu'un plan d'aménagement global de la ZAC (prévu seulement au stade de la réalisation). Ce plan permettrait de distinguer les zones constructibles de la zone golfique, et d'identifier plus précisément les impacts potentiels du projet sur le milieu naturel et le paysage.

On note favorablement que ce projet a fait l'objet d'une démarche itérative présentée dans le dossier. En effet, à l'origine, le périmètre d'étude couvrait une superficie de 270 hectares. Les enjeux environnementaux ont été clairement identifiés : ils sont essentiellement naturalistes et paysagers, mais aussi liés au patrimoine (périmètre de protection d'un monument historique inscrit), au risque inondation, et à la présence d'une bande inconstructible en bordure de la RD 11. Pour en tenir compte et limiter les impacts du projet, la superficie de la ZAC a été fortement réduite et ramenée à 134 ha (dont 80 ha d'emprise d'aménagement).

Enfin, le résumé non technique plutôt complet et clair, illustré par des plans et des tableaux de synthèse enjeux et impacts/mesures, permet une bonne prise de connaissance globale du sujet par le public.

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

5.1. Biodiversité

On note favorablement qu'une étude détaillée et complète (analyse de l'état initial, effets du projet, et mesures) a été réalisée par le bureau d'études naturaliste Eco-Med.

Les inventaires de terrain se sont déroulés d'octobre 2010 à septembre 2011 sur douze journées et cinq nuits ; les compétences naturalistes sont précisées. Les différents groupes faunistiques ont été recherchés, les espèces localisées sur une carte, et les enjeux hiérarchisés ; il en est de même pour la flore et les habitats.

Les impacts ont été évalués précisément espèce par espèce, et cette évaluation semble pertinente.

Bien que le dossier évoque le risque d'impacter des individus d'espèces protégées (amphibiens et reptiles) en phase terrestre dans certains secteurs à défricher ou terrasser, l'autorité environnementale reconnaît que, vu la richesse des milieux naturels autour de la zone d'aménagement projetée, ce risque semble très réduit compte-tenu de l'effort d'évitement réalisé dans le choix de l'emprise de la zone, ainsi que des autres mesures d'atténuation proposées.

On note favorablement que la principale mesure d'atténuation proposée est d'éviter la quasi-totalité des zones à enjeu écologique fort et modéré. A ce titre, l'autorité environnementale reconnaît le réel effort fait par le maître d'ouvrage pour prendre en compte les enjeux naturalistes, et en particulier les remarques formulées lors de la réunion de cadrage préalable du 16/01/2012. Elle souligne également la qualité du travail de conception réellement itérative mené sur ce projet.

S'agissant des autres mesures proposées, elles sont plutôt pertinentes :

- il est prévu de réaliser un terrassement hivernal par sections de quelques dizaines d'hectares, de manière à rendre le milieu défavorable aux espèces, et par conséquent de permettre de limiter au maximum le risque d'impacter des individus d'espèces protégées ;
- afin de préserver les zones d'intérêt écologique fort situées en bordure du périmètre, un balisage aura lieu avant les travaux, et une zone tampon de 50 m de large sera réservée, au sein de laquelle un phasage raisonné des travaux est prévu vis à vis de l'avifaune ;
- concernant les chauves-souris, plusieurs mesures sont envisagées : maintien d'un corridor boisé de 15 m de large minimum en bordure Sud-Ouest de la pinède centrale, conservation et aménagement des combles du château Bassanel et d'un bâtiment attenant, adaptation d'un éclairage raisonné, et limitation des perturbations sonores ;
- une zone de quiétude sera mise en place autour de la zone de nidification du guêpier d'Europe (oiseau) située en bordure immédiate externe du périmètre de la ZAC.

On note favorablement que des mesures d'accompagnement sont aussi prévues : création de deux lavognes (mares) en faveur du pélodyte ponctué (batracien), et mise en place de talus sableux favorables à la nidification du guêpier d'Europe. Des mesures de suivi - évaluation sont également proposées, telles que des audits de chantiers réalisés par un écologue avant, pendant et après travaux, et un suivi écologique des impacts de l'aménagement sur les espèces faunistiques concernées pendant au minimum cinq ans.

S'agissant de l'évaluation des incidences Natura 2000, l'analyse conclut valablement à l'absence d'incidences notables du projet sur l'état de conservation des habitats et des espèces d'intérêt communautaire (essentiellement oiseaux et chauves-souris) ayant justifié la désignation des sites Natura 2000 situés à proximité de la ZAC, sous réserve de l'application des mesures d'atténuation proposées.

5.2. Problématique eau (arrosage du golf, alimentation en eau potable et gestion des eaux usées)

On note favorablement que l'arrosage du golf sera conçu afin de garantir une gestion optimisée de l'eau. L'étude d'impact souligne qu'un réseau d'irrigation géré par l'ASA d'Olonzac est actuellement présent sur la future zone de la ZAC. Le dossier en l'état repose sur un engagement de l'ASA à couvrir les besoins en eau brute, estimés à 800 m³/j, et aurait dû démontrer l'adéquation entre ces besoins et la disponibilité de la ressource. Des précisions auraient utilement pu être fournies quant à la nécessaire adaptation du réseau pour couvrir ces besoins supplémentaires tout au long de l'année.

On note favorablement que d'autres pistes de réflexion sont envisagées, comme la réutilisation des eaux usées de la STEP.

S'agissant de l'alimentation en eau potable, l'étude d'impact souligne que les besoins supplémentaires induits par la ZAC estimés à 375 m³/j, seront couverts par les économies d'eau annuelles réalisées par la Communauté de Communes Le Minervois. Cette collectivité s'est engagée à fournir en eau potable la ZAC. Il est également précisé qu'une nouvelle ressource (Puits des Arques), susceptible d'apporter 600 m³/j, sera bientôt disponible pour renforcer cette

alimentation. Cependant, le dossier en l'état aurait dû, à ce stade, attester de la faisabilité réelle des solutions envisagées pour couvrir ces besoins. Ces garanties devront être apportées dans le cadre des autorisations à venir.

Quant à la gestion des eaux usées, l'étude d'impact propose deux solutions possibles, soit la création d'une STEP propre à la ZAC, soit le raccordement à la nouvelle STEP intercommunale prévue. Il est précisé qu'une étude de faisabilité est en cours, et que les choix définitifs seront arrêtés dans le cadre du dossier de réalisation de la ZAC. Quelle que soit l'option retenue, il sera nécessaire de vérifier la compatibilité du phasage dans le temps de ces deux projets (ZAC et travaux de la nouvelle station d'épuration). Par ailleurs, le détail de la capacité propre à la ZAC de 1800 Equivalents Habitants (EqH) (indiqué p.332 du dossier) mériterait d'être justifié au regard des principes d'aménagement évoquant en moyenne 2530 EqH (indiqué p.324 du dossier).

5.3. Paysage

Le projet se situe en bordure du Canal du Midi. On note favorablement que le périmètre de la ZAC a évolué suite à la réunion de cadrage préalable du 16/01/2012. En effet, la zone sensible du Canal du Midi a été prise en compte, et ne figure plus dans l'emprise d'aménagement.

S'agissant de la description de l'environnement paysager du projet, elle semble correcte.

L'étude d'impact souligne que l'effet de la ZAC sur le paysage peut être qualifié de faible à fort selon la qualité de l'intégration paysagère qui sera proposée pour les différents aménagements. Cependant, on peut regretter que cette intégration paysagère soit reportée au dossier de réalisation de la ZAC. A ce stade du dossier, un plan de masse différenciant la zone golfique des zones constructibles aurait utilement permis de mieux apprécier les effets paysagers du projet.

6. Conclusion

L'autorité environnementale souligne la qualité de la démarche itérative menée par le maître d'ouvrage, qui a permis de faire évoluer le périmètre de la ZAC, et de prendre en compte les enjeux environnementaux identifiés (surtout naturalistes et paysagers).

L'autorité environnementale recommande que les compléments suivants soient apportés au stade de la création de la ZAC :

- une réflexion plus poussée devrait être menée quant à l'arrosage du golf et l'alimentation en eau potable, afin de s'assurer de la disponibilité suffisante de la ressource, et de la faisabilité des solutions envisagées pour répondre aux besoins supplémentaires ;
- il serait utile de réaliser un plan d'aménagement global de la ZAC pour identifier d'une part la zone golfique, et d'autre part les zones constructibles, afin d'analyser les effets du projet sur le paysage, et de proposer une intégration paysagère de la ZAC.

Pour le Préfet et par délégation,

Le Directeur Régional

Didier KRUGER