

PREFET DE LA REGION LANGUEDOC-ROUSSILLON

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

Montpellier, le 12 DEC. 2012

Service Aménagement

Le Préfet de la Région Languedoc-Roussillon

Division Évaluation Environnementale

à

Nos réf. : EB/HMI 1203
Affaire suivie par : Emmanuelle BARETJE
emmanuelle.baretje@developpement-durable.gouv.fr
Tél. 04 34 46 66 90 – Fax : 04 67 15 68 00

Monsieur le Maire
Mairie de Pérols
Pôle Urbatech - Service Urbanisme
Place Carnot
CS 80005
34473 PEROLS Cedex

Objet : avis de l'autorité environnementale sur le dossier de création de la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) Saint-Vincent située sur la commune de Pérols

Par courrier reçu le 12 octobre 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 Saint-Vincent située sur la commune de Pérols.

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. Il doit être également publié sur le site internet de la commune de Pérols et sur celui de la DREAL.

1. Présentation du projet

Le site du projet s'étend sur environ 4 ha au Sud de la commune, à la limite de l'urbanisation existante au sein d'une « dent creuse ». La ZAC est entourée d'une part, à l'Est, au Nord et à l'Ouest par des lotissements d'habitat individuel, d'autre part, au Sud par une voie de circulation, et au-delà, par des espaces à usage essentiellement agricoles, l'étang de Pérols étant présent à quelques centaines de mètres.

Le projet prévoit la réalisation d'environ 230 logements sous forme d'une mixité d'habitat (maisons individuelles et petits bâtiments collectifs, dont des logements sociaux et des logements destinés aux primo-accédants). Un équipement public est également envisagé dans la partie Sud-Ouest du périmètre de l'opération, ayant pour vocation une maison des associations.

La ZAC est définie comme un secteur d'extension urbaine à haute valeur paysagère par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de l'agglomération de Montpellier.

Le secteur à aménager se situe en zone 1AUa du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune, zone à vocation dominante d'habitat, qui pourra être ouverte à l'urbanisation après aménagement des réseaux sur la zone, sous la forme d'une opération d'ensemble.

Par ailleurs, la commune est soumise à la loi Littoral.

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 12 décembre 2012.

Ce dossier a fait l'objet d'une réunion de cadrage préalable en date du 30 juillet 2012.

3. Qualité de l'étude d'impact

Formellement, l'étude d'impact comporte bien les éléments prévus par l'article R.122-5 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* ».

L'autorité environnementale souligne la bonne qualité de l'étude d'impact dans son ensemble, elle est claire et complète.

S'agissant des différents partis pris d'aménagement, on note favorablement qu'une réflexion a été menée, afin d'insérer au mieux le projet dans son environnement urbain, paysager et naturel. Un plan de l'aménagement envisagé en 2008 est fourni, cependant il souffre de l'absence d'un plan équivalent pour le projet actuel, ce qui aurait permis de rendre compte de la réflexion menée. En effet, le plan de masse proposé p. 111 mériterait d'être plus détaillé, comme le reconnaît l'étude d'impact dans la partie « Difficultés rencontrées » : il indique les différentes zones prévues par l'aménagement (habitat individuel, habitat collectif, bassins de rétention, espace vert, établissement public, voiries internes), sans matérialiser entre autres les mesures d'intégration paysagère envisagées, ainsi que les voies de circulation douce.

On relève avec satisfaction l'effort du maître d'ouvrage pour définir des modalités de suivi des mesures proposées et de leurs effets : ces modalités semblent pertinentes et concernent les différentes composantes de l'environnement, aussi bien le paysage, le milieu naturel, que la gestion des eaux, la desserte du site ou les nuisances sonores.

Le résumé non technique est plutôt bien illustré (plan de localisation, plan de masse sommaire de l'aménagement prévu, photos et carte de synthèse des enjeux). Il mériterait néanmoins d'être précisé pour la partie état initial en ce qui concerne le paysage et la gestion des eaux pluviales, afin de permettre une bonne prise de connaissance globale du sujet par le public.

On note favorablement qu'un volet sanitaire a été réalisé, permettant d'évaluer les impacts potentiels du projet sur la santé, liés au bruit, à la qualité de l'air, ainsi qu'à la pollution de l'eau et du sol.

Enfin, l'autorité environnementale constate que les remarques formulées lors de la réunion de cadrage préalable du 30 juillet 2012 ont dans l'ensemble été prises en compte.

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

Les enjeux liés au site ont été identifiés et traités de manière satisfaisante.

S'agissant du paysage, l'enjeu est qualifié valablement de modéré, dans la mesure où le site du projet est localisé à l'interface de la ville et de la nature et à proximité de l'Etang de Pérols. Il est également précisé que la ZAC ne présente pas de co-visibilité avec l'Etang de Mauguio, site classé au titre des paysages, situé à 450 m à l'Est.

Outre le respect du règlement de la zone concernée du PLU, les mesures d'intégration paysagère proposées semblent pertinentes : un corridor écologique sera mis en place descendant vers le Sud et les rives de l'Etang de Pérols, et l'implantation des différents logements est prévue pour favoriser une continuité urbaine (bâtiments collectifs au centre de la ZAC et maisons individuelles en bordure). Des photomontages de l'aménagement prévu aurait utilement pu être réalisés, afin de simuler l'insertion paysagère du projet.

L'étude d'impact a identifié des dysfonctionnements et des sous-dimensionnements des réseaux périphériques existants d'eaux pluviales et d'eaux usées. Des travaux de rénovation permettant de

résoudre ces problèmes sont prévus. L'autorité environnementale souligne la nécessité que ces travaux soient effectivement réalisés.

De même, le dossier souligne que la desserte viaire du site est à l'heure actuelle peu adaptée, et qu'à ce titre, des travaux de réfection et de requalification des voiries périphériques existantes sont prévus.

On note favorablement qu'une étude sur les déplacements a permis de mener une réflexion globale concernant la desserte viaire et douce des quartiers Sud de la commune, en incluant la ZAC. Elle propose :

- plusieurs schémas de circulation des voitures ; le dossier reste néanmoins vague sur l'existence éventuelle de rues en impasse. Ce point a son importance quant à la bonne insertion urbaine du projet, et mérite donc d'être précisé.
- un schéma unique de cheminements doux : l'avenue St Vincent située en bordure Sud de la ZAC sera uniquement dédiée aux modes doux au droit de la ZAC et pour sécuriser l'accès à la station du tramway.

En ce qui concerne la desserte du site par les transports en commun, on relève qu'elle est satisfaisante (en particulier, présence proche du tramway).

Par ailleurs, l'étude d'impact précise que le secteur à aménager est concerné par le Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport de Montpellier : il se situe en zone D de « gêne faible ». Les nouveaux logements sont autorisés dans cette zone, sous réserve d'une isolation phonique. Des mesures acoustiques ont également été réalisées sur le site, concluant valablement que l'ambiance sonore est influencée par la circulation automobile, mais demeure modérée.

Enfin, l'autorité environnementale souligne la très bonne qualité du volet naturaliste qui est précis et complet. Il conclut valablement que les enjeux naturalistes sont globalement faibles, vu la localisation du site, sa faible surface et la nature commune des milieux présents. On note favorablement que, malgré des impacts non significatifs, des mesures de réduction en phase travaux et d'accompagnement sont proposées. S'agissant de l'étude d'incidences Natura 2000, elle est à juste titre simplifiée et conclusive, attestant de l'absence d'effets significatifs sur les espèces et les habitats ayant justifié la désignation des sites Natura 2000.

5. Conclusion

L'autorité environnementale souligne la bonne qualité de l'étude d'impact dans son ensemble, ainsi que la prise en compte satisfaisante de l'environnement par le projet.

Elle recommande que le dossier de création de la ZAC soit complété par un plan d'aménagement plus détaillé, ce qui permettrait d'apprécier l'intégration du projet dans son environnement urbain, paysager et naturel.

Pour le Préfet et par délégation,

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

Francis CHARPENTIER

