



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA REGION OCCITANIE

## **Autorité environnementale**

### **Préfet de région**

**Projet d'aménagement de la ZAC entrée Est secteur Nord  
sur le territoire de la commune de Sète (34)  
présenté par la Communauté d'Agglomération du Bassin de Thau**

**Avis de l'autorité environnementale  
sur le dossier de création de la ZAC 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° : 2017-005262**

**Avis émis le 22 août 2017**

DREAL OCCITANIE

Division Évaluation Environnementale Est  
520 allées Henri II de Montmorency  
34064 Montpellier Cedex 02

Division Évaluation Environnementale Ouest  
1 rue de la Cité administrative Bât G  
CS 80002 - 31074 Toulouse Cedex

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

Le Préfet de la région Occitanie

à

La communauté d'Agglomération du Bassin de Thau

## 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 :** Eric BOUSQUET ; eric.bousquet@developpement-durable.gouv.fr

Vous m'avez transmis le 22 juin 2017, pour avis de l'autorité environnementale (Ae) prévu à l'article L.122-1 du code de l'environnement, le dossier de création de la ZAC « entrée Est secteur Nord » sur le territoire de la commune de Sète (34), comprenant une étude d'impact.

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 Occitanie a accusé réception du dossier en date du 22 juin 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 22 août 2017.

Elle a consulté le Préfet de département, au titre de ses attributions en matière d'environnement, ainsi que l'agence régionale de santé (ARS). La contribution de l'ARS a été reçue le 17 août 2017.

*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

Le projet d'aménagement de la ZAC entrée Est secteur Nord canal de la Peyrade porte sur le renouvellement urbain d'un site marqué par les activités industrielles et portuaires, et la valorisation de l'entrée Est de ville de Sète. Il est piloté par la communauté d'agglomération du bassin de Thau (CABT), à la fois maître d'ouvrage et autorité décisionnaire pour créer la ZAC.

La présente saisine de l'Autorité environnementale est préalable à la décision de création de la ZAC qui peut intervenir après une phase de participation du public et constituer ainsi la première autorisation du projet.

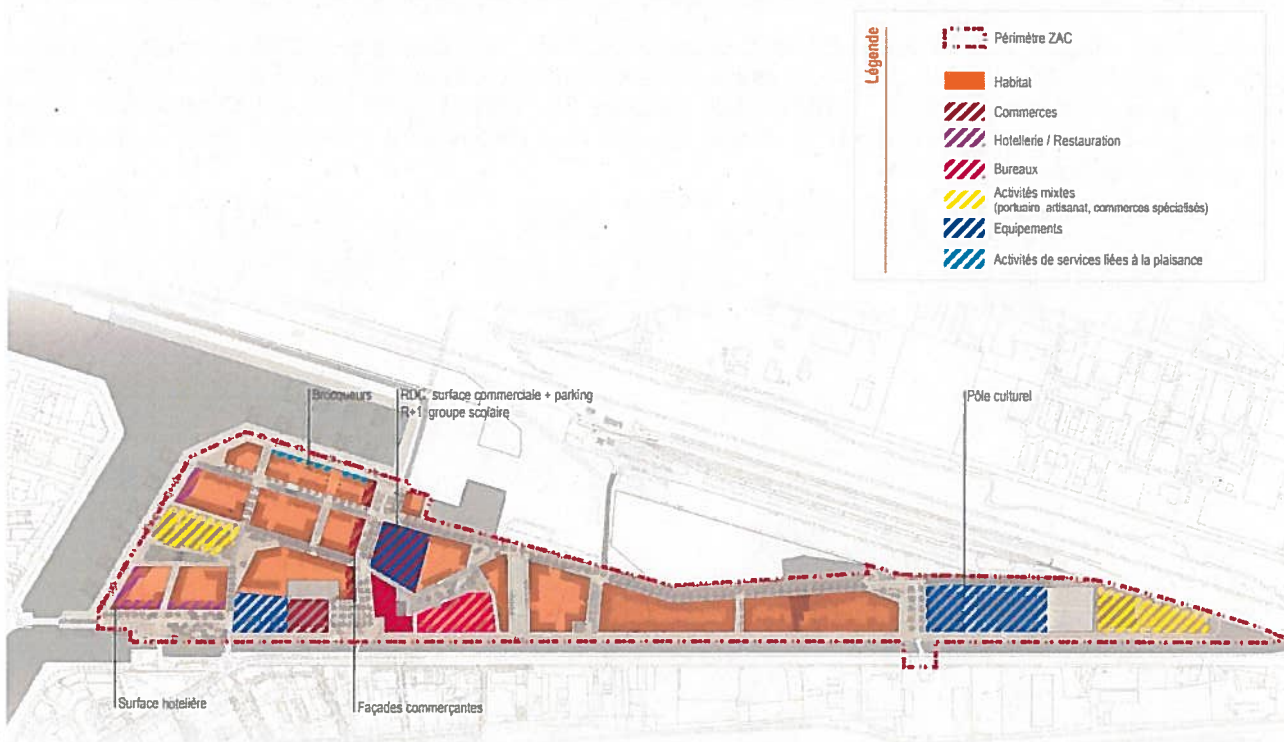
Au stade de la création de ZAC, le programme des équipements publics n'est pas arrêté et les projets de construction ne sont pas encore connus. De fait, l'étude d'impact s'appuie sur des principes et orientations d'aménagement et de construction qui doivent encore être précisés et sont susceptibles d'évoluer<sup>1</sup>.

Il s'ensuit que l'étude d'impact devra être actualisée et complétée au stade des études opérationnelles<sup>2</sup> pour traduire les évolutions du projet afin de préciser l'analyse de ses incidences sur l'environnement et proposer des mesures adaptées et précises.

L'Ae recommande que les différents dossiers d'instruction des procédures d'autorisations préalables à l'aménagement de la ZAC s'appuient sur l'étude d'impact complétée et actualisée et qu'un nouvel avis de l'Ae soit sollicité avant de soumettre le projet à une nouvelle participation du public.

### Présentation du projet

Le projet porte sur l'aménagement d'environ 29 hectares de terrains, occupés par des friches d'activité, longeant le Nord du canal de la Peyrade, depuis l'entrée routière Est de la ville de Sète jusqu'au pont levant du Tivoli. Il est délimité au Nord par la voie de chemin de fer, les terrains SNCF et le bassin du midi.



Source : plan de masse présentant la programmation de la ZAC page 13 de l'étude d'impact.

Le programme de la ZAC prévoit la construction de 200 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SDP) pour réaliser 1 900 à 2 100 logements, des équipements publics, des commerces et des bureaux, et permettre l'accueil d'environ 4 000 nouveaux habitants, soit environ 10 % de la population actuelle<sup>3</sup>.

- 1 Comme indiqué en légende du plan de masse de principe présenté page 112 du document « dossier de création de la ZAC Est secteur Nord de Sète ».
- 2 Etudes de réalisation de la ZAC qui permettront d'obtenir les autorisations nécessaires pour engager des travaux, notamment la décision de réalisation de la ZAC et l'autorisation environnementale au titre de la loi sur l'eau.
- 3 Population estimée à 44 136 habitants selon les données INSEE du recensement de 2014.

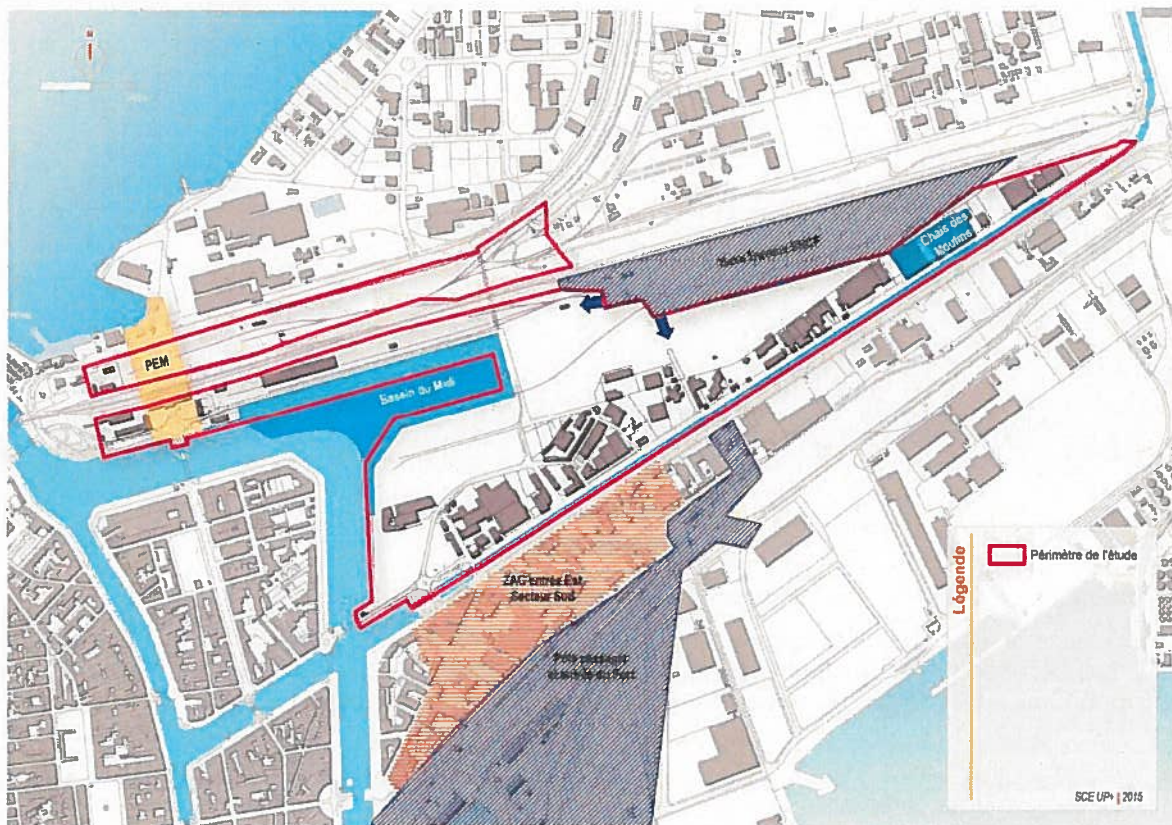


L'Ae relève que la ZAC entrée Est secteur Nord constitue une « première opération » inscrite dans un projet global de renouvellement urbain des friches et délaissés de ce secteur de l'agglomération, avec l'objectif « d'enrayer l'étalement urbain ». Ce projet global fait l'objet d'un plan guide à l'horizon 2030-2040.



Source : plan guide de l'entrée Est secteur Nord horizon 2040 page 54 du dossier de création de la ZAC.

L'Ae note par ailleurs que le projet s'inscrit dans un secteur concerné par plusieurs projets urbains connexes, dont certains sont en cours, comme la ZAC entrée Est secteur Sud canal de la Peyrade, ou à l'étude, comme la construction du nouveau pôle passager du port régional ou la réalisation d'un pôle d'échange multimodal (PEM) autour de la gare ferroviaire. Ces projets sont présentés dans le dossier de création de la ZAC (pages 42 à 59).



Source : plan présentant les projets connexes page 42 du dossier de création de la ZAC.

L'Ae relève<sup>4</sup> que le secteur du projet fait l'objet, dans le plan local d'urbanisme (PLU) de Sète approuvé en 2014, d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP). L'étude indique<sup>5</sup> également qu'une « mise en compatibilité du PLU de la ville de Sète est nécessaire pour la réalisation du projet », les modifications à apporter portant notamment sur l'évolution de l'OAP « afin de correspondre au mieux au projet ».

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

Le projet prévoit le développement d'un quartier d'habitation relativement dense sur les friches d'activité marquant l'entrée Est de la ville. Les terrains, en grande partie bâtis, sont concernés par le risque d'inondation par submersion marine et par d'éventuelles pollutions en lien avec les activités passées. Ils longent des infrastructures ferroviaires et routières.

Dans ce contexte, les principaux enjeux identifiés sont à mettre en regard de la disponibilité de la ressource en eau, des besoins de mobilité et de l'exposition de nouvelles populations aux nuisances et aux risques. Ils sont à examiner à l'échelle du projet global de réaménagement de l'entrée Est de Sète ainsi que les effets cumulés avec les pressions déjà exercées par les projets connexes, en particulier la réalisation de la ZAC entrée Est secteur Sud canal de la Peyrade.

## 3. Qualité de l'étude d'impact et prise en compte de l'environnement

L'étude présente globalement les éléments prévus à l'article R122-5 du code de l'environnement<sup>6</sup>. Elle présente en annexe une étude de faisabilité sur les énergies renouvelables ainsi qu'une étude hydraulique, une étude « sites et sols potentiellement pollués » ainsi que des études prospectives sur la gestion des déchets, la mobilité durable et l'éclairage public.

A ce stade, l'Ae constate que la description du projet est générale et s'appuie sur des éléments descriptifs faisant référence à des grands principes d'aménagement. Elle recommande que cette partie puisse être développée et précisée, notamment en ce qui concerne les caractéristiques physiques et les modalités de réalisation des travaux, ouvrages et équipements.

L'Ae note que la description des aspects pertinents de l'état actuel de l'environnement, dit « scénario de référence », et son évolution probable en l'absence de mise en œuvre du projet, sont traités dans le tableau de synthèse des enjeux du projet. La définition et l'évolution probable du scénario de référence doivent cependant être précisés et présentés en comparaison de l'analyse des différents scénarios de substitution envisagés qui a conduit à retenir le projet présenté, notamment vis-à-vis de l'objectif de maîtrise de l'étalement urbain.

Le résumé non technique, qui constitue un document à part entière, bien que peu illustré, présente assez clairement les principales composantes de l'étude d'impact. L'Ae recommande de le compléter avec le tableau de synthèse des enjeux et celui des incidences sur l'environnement et des mesures proposées<sup>7</sup>. Elle recommande également de veiller à l'harmonisation des informations et des éléments présentés dans le résumé non technique et le rapport de présentation du dossier de création de ZAC qui reprend aussi certaines thématiques de l'étude d'impact (présentation du projet, état initial, nuisances et risques...) avec un risque de dispersion de l'information.

S'agissant de la prise en compte de l'environnement, l'étude s'appuie à ce stade sur un état initial relativement complet qui permet d'identifier correctement les sensibilités du territoire. Elle doit cependant préciser les incidences du projet sur l'environnement et la santé humaine, qui sont présentées de façon assez générale, afin de proposer des mesures d'évitement et de réduction, voire de compensation, adaptées.

C'est en particulier le cas de la définition des incidences attendues pendant la phase de réalisation des travaux et des mesures proposées, qui reste trop générale. L'Ae note que les mesures évoquées<sup>8</sup> sont de bon sens mais ne permettent pas en l'état, de conclure valablement sur les impacts résiduels du projet sur le

4 Voir chapitre 14.4 « plan local d'urbanisme » page 213 de l'étude d'impact.

5 Voir chapitre 14.4 « plan local d'urbanisme » page 218 de l'étude d'impact.

6 Dans sa version modifiée par l'ordonnance 2016-1058 du 3 août 2016 et le décret 2016-1110 du 11 août 2016 relatifs à la modification des règles applicables à l'évaluation environnementale des projets, plans et programmes.

7 Ces tableaux sont respectivement présentés dans le chapitre 7.13 pages 136 à 140 et dans la partie 9 pages 199 à 202 de l'étude d'impact.

8 Voir chapitre 8.10 pages 192 à 197 de l'étude d'impact.



milieu naturel et la biodiversité et en l'absence de dérogation à la stricte préservation des espèces protégées.

En ce qui concerne les effets du projet sur le paysage et l'entrée de ville de Sète, l'étude conclut à un effet positif sans le démontrer. L'Ae recommande d'apporter les éléments permettant de rendre compte des perceptions proches et éloignées, notamment depuis le belvédère du mont Saint-Clair qui offre une vue panoramique sur la ville.

Concernant l'approvisionnement en eau potable, la commune de Sète est alimentée par :

- la source d'Issanka autorisée par déclaration d'utilité publique (DUP) du 09/12/1988. L'agence régionale de santé relève cependant que les débits de prélèvement du captage d'Issanka, dépassent régulièrement ceux autorisés. Une révision de la DUP est en projet pour une éventuelle augmentation de prélèvement.
- le syndicat intercommunal d'adduction d'eau des communes du Bas-Languedoc (SIBL) en appoint ou/et dès que des problèmes qualitatifs impactent la ressource d'Issanka.

Un courrier du SIBL, en date du 7 février 2017, atteste de l'adéquation entre les futurs besoins et la ressource en eau potable jusqu'à l'horizon 2040 « en tenant compte des évolutions démographiques définies par le schéma de cohérence territoriale » (SCoT). Ce courrier constitue l'annexe 8 de l'étude d'impact.

Toutefois, l'Ae note qu'aucun dossier de demande d'autorisation n'a à ce stade été déposé pour la nouvelle usine de potabilisation de l'eau brute de BRL, prévue par le schéma directeur d'approvisionnement en eau potable du SIBL, et d'importants problèmes de validation des débits de pompage sont notés sur les forages du site des Pesquiers à Florensac. L'Ae relève par ailleurs que l'horizon 2040 correspond à celui d'achèvement du projet global présenté dans le « plan guide » d'aménagement de ce nouveau quartier.

L'Ae recommande donc de mieux démontrer que le phasage de l'opération prévue est compatible avec le calendrier de travaux prévus dans le schéma directeur d'approvisionnement en eau potable du SIBL, afin d'assurer l'alimentation correcte des futurs habitants de la zone et de la commune. Elle recommande également de compléter ce chapitre par les éléments d'étude, notamment les notes de calcul, qui permettent d'attester de la capacité du syndicat à assurer l'alimentation en eau potable des futures populations au-delà de l'horizon 2040 sur son territoire.

Concernant les déplacements et les besoins de mobilité, l'étude présente une modélisation des trafics routiers à l'échelle du quartier, des plans de dessertes routières, des espaces piétons et des transports collectifs mais ne fait pas ressortir les incidences du projet à l'échelle du quartier et, surtout, les effets cumulés avec les projets connexes, notamment de terminal passager et la ZAC entrée Est secteur Sud (le scénario de référence retenu intègre en effet ces autres projets, ce qui ne permet pas d'identifier les incidences globales par rapport à l'état initial). L'Ae recommande de préciser l'analyse des incidences de ces différents projets sur les trafics routiers et les mesures prises pour offrir des services de transport et mobilité à la hauteur des besoins générés par le développement de la ville dense.

S'agissant de l'exposition des futures populations aux nuisances et aux risques, l'Ae observe que l'étude s'appuie sur des études spécifiques pour la pollution des sols en place et une simulation acoustique pour l'exposition au bruit. Le diagnostic de pollution des sols identifie la présence de contaminants dans les sols, sans définir à ce stade précisément l'étendue de cette contamination et les enjeux sanitaires et environnementaux associés. Il apparaît indispensable que des précisions soient apportées sur ce volet, afin d'analyser les risques sanitaires liés à l'enjeu de pollution et de définir un plan de gestion approprié.

S'agissant du bruit, les résultats de l'étude prévisionnelle présentée mettent d'ores et déjà en évidence des dépassements prévisibles des émergences réglementaires en façade de certaines habitations. Il conviendra de s'assurer du respect des niveaux sonores réglementaires pendant la phase travaux, ainsi qu'en phase finale du projet.

Par ailleurs, l'augmentation du trafic routier et la densification de l'urbanisation au niveau de l'entrée Est de Sète sont susceptibles d'entraîner une dégradation de la qualité de l'air. L'Autorité environnementale recommande que ce sujet fasse l'objet d'investigations détaillées aux stades ultérieurs de réalisation du projet.

Enfin, l'Ae relève favorablement que l'étude présente un chapitre dédié à la vulnérabilité du projet au changement climatique qui met notamment en avant les effets sur le risque d'inondation par submersion marine, qui constitue un enjeu majeur de ce projet, par une vue en coupe présentant la montée des eaux. Sur ce dernier point, l'autorité environnementale recommande de compléter l'étude, une fois le projet stabilisé et les études hydrauliques abouties, afin de présenter ce type de vues en coupe sur la totalité des typologies d'aménagement proposées par le projet d'aménagement.

S'agissant de la consommation d'énergie, l'étude du potentiel en énergies renouvelables fait état d'une possibilité de connexion du quartier à une boucle d'eau tempérée sur eau de mer, en lien éventuel avec une récupération de chaleur sur le terminal fruitier. L'Ae encourage le porteur de projet à confirmer son recours à cette option vertueuse sur le plan énergétique. Dans l'hypothèse de la réalisation d'une boucle d'eau tempérée et du réseau associé, l'analyse des incidences de sa mise en place devrait être intégrée à l'actualisation de l'étude d'impact.

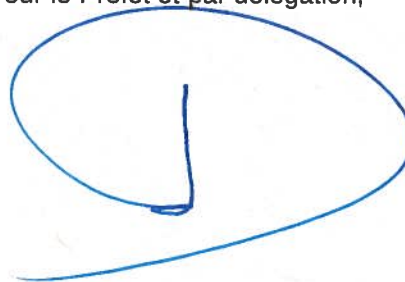
#### 4. Conclusion

Le projet de la ZAC entrée Est secteur Nord de Sète constitue une composante importante de renouvellement urbain de ce quartier en vue de diminuer l'étalement urbain à l'échelle de la communauté d'agglomération du bassin de Thau.

Le choix de développer la ville dense dans un secteur particulièrement sensible aux risques d'inondations et concerné par une problématique de pollution des sols doit être confirmé par une définition précise des incidences et des mesures correctrices. A ce stade, le programme des équipements publics de la ZAC n'est pas arrêté et les projets de construction ne sont pas encore connus. L'étude d'impact s'appuie donc sur des analyses et des mesures souvent généraux. Elle appelle des précisions et des compléments, particulièrement sur les thématiques du paysage, de l'approvisionnement en eau potable, des déplacements routiers et des nuisances associées et de la pollution des sols.

L'étude d'impact devra être actualisée et complétée au stade des études opérationnelles pour traduire les évolutions du projet et justifier, lors des prochaines demandes d'autorisation du projet, que la prise en compte de l'environnement est à la hauteur des enjeux.

Pour le Préfet et par délégation,



**Eric PELLOQUIN**

