



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA REGION LANGUEDOC-ROUSSILLON

Autorité environnementale **Préfet de région**

**Demande de permis d'aménager du lotissement Petit Vèdelin
présentée par la SARL Petit 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° : 2015-001719

Avis émis le

26 NOV. 2015

N° 377/15

DREAL LANGUEDOC-ROUSSILLON

520 allées Henri II de Montmorency

34064 Montpellier Cedex 02

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 du projet de lotissement « Petit Vedelin » déposé par la SARL Petit Vedelin sur la commune de Nîmes.

L'avis de l'Autorité environnementale (Ae) 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

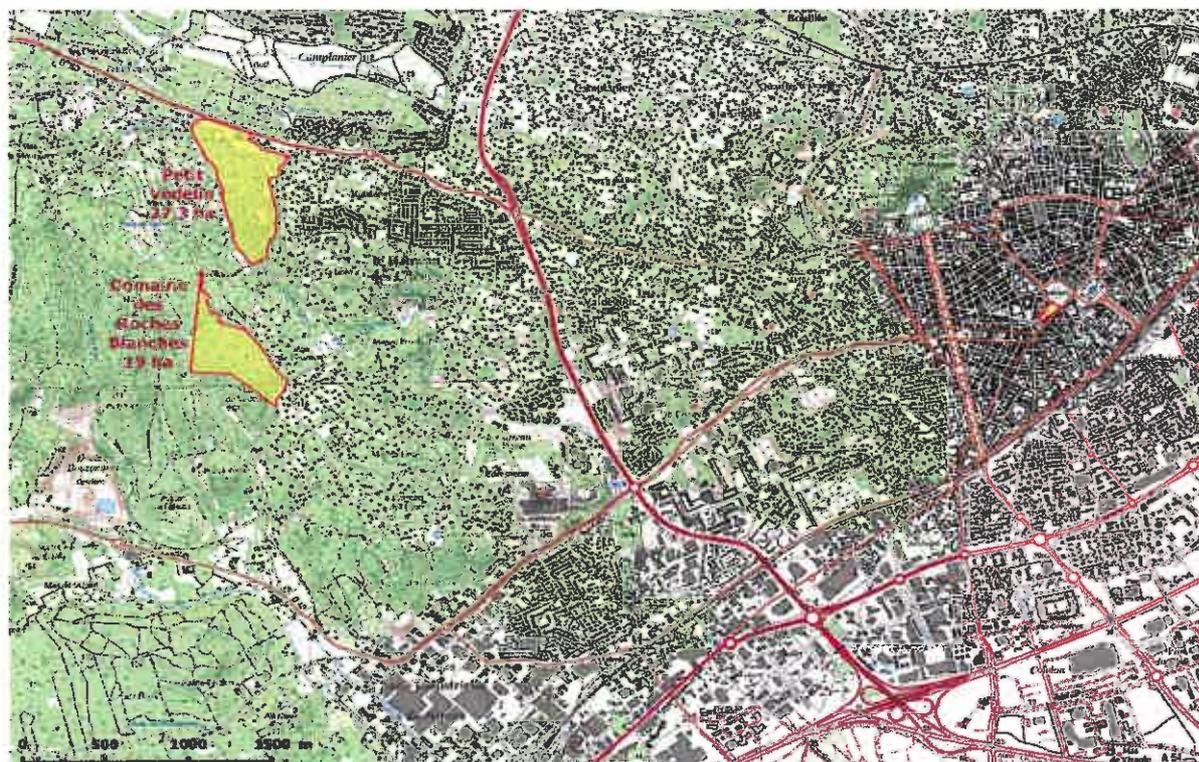
1.1. Contexte du projet

Le présent projet d'aménagement du lotissement Petit Vèdelin s'inscrit dans le contexte suivant :

- le projet a fait l'objet d'une autorisation de défrichement en 2012, d'une autorisation au titre de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques en 2015 ainsi que d'une demande de dérogation à la stricte protection des espèces ayant reçu un avis favorable du Conseil National de Protection de la Nature (CNP) 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^{ème} 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 Petit Vèdelin (26,3 ha) et le Domaine de Vèdelin (19 ha) ;
- l'Ae a été saisie simultanément par la ville de Nîmes sur les deux demandes de permis d'aménager des lotissements « Petit Vèdelin » et « Domaine des roches blanches » 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 Petit Vèdelin a pour objectif « la création d'un lotissement d'environ 430 logements, dans un contexte d'un besoin en logement croissant dans l'agglomération nîmoise. Envisagé sur une superficie d'environ 26 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 est délimité au Nord par la route de Sauve (RD 999), à l'Ouest par le chemin du Carreau des Lanes, au Sud par un secteur d'habitat diffus et, à l'Est, par le cadereau de Valdegour qui le sépare de la zone urbaine de Castanet, quartier Ouest de la ville de Nîmes.

Il vise l'urbanisation d'environ 27,3 ha de garrigue naturelle et prévoit la viabilisation de 192 lots permettant la construction de 430 logements pour une surface de plancher maximale de 65 000 m², avec :

- 180 lots destinés à l'habitat individuel diffus (secteur pavillonnaire) ;
- 7 lots destinés à accueillir 80 logements sous forme de groupement d'habitation et logements collectifs intermédiaires ;
- 4 lots destinés à accueillir 170 logements en bâtiments collectifs ;
- 1 lot pour une crèche pouvant accueillir 60 enfants.

L'étude indique page 8 « parmi ces logements, 20% seront réservés au locatif social, les autres logements étant dédiés au secteur locatif privé et aux accédants à la propriété », taux qui appliqué aux 170 logements collectifs revient à réaliser 8 % de locatif social sur les 430 logements programmés.

A ce titre 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 Petit Vèdelin 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.

S'agissant des enjeux naturalistes (biodiversité) et de 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 des autorisations obtenues (défrichement, loi sur l'eau et dérogation à la stricte protection des espèces).

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 Petit Vedelin. »

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.

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 133 de l'étude d'impact indique :

« Le projet aura pour effet l'amélioration de l'offre de logement (+ 424 habitations prévues) : Nîmes présente une croissance démographique forte, nécessitant de diversifier l'offre de logement. L'objectif des aménagements du Petit Vedelin est de proposer un quartier d'habitation dense et mixte s'insérant dans la trame urbaine existante. La densité de population est accrue. »

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.

L'Ae 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

L'état initial du site est une compilation d'études réalisées en 2011, comme indiqué en préambule de l'étude d'impact, ce qui pose la question de l'ancienneté des données utilisées. Se pose par ailleurs la question de l'absence de certains éléments de connaissance propres au périmètre du projet, notamment en matière d'ambiance acoustique et de qualité de l'air le long de la RD999 (route de Sauve).

L'Ae recommande qu'une campagne de mesure d'ambiance acoustique et de qualité de l'air soit réalisée dans le périmètre d'étude immédiat du projet, en particulier le long de la voirie à grande circulation où il est projeté d'implanter de l'habitat collectif et social ainsi qu'une crèche pouvant accueillir 60 enfants.

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 l'exposition aux bruits en phase exploitation : l'Ae recommande que les mesures proposées pour réduire l'exposition au bruit routier de la RD999 (route de Sauve) des futurs habitants du quartier soient précisément définies sur la base d'une étude acoustique de terrain et de simulations qui n'ont pas été réalisées.

Elle rappelle que les règles de construction à proximité de voies bruyantes visent des valeurs d'isolement acoustique à l'intérieur des bâtiments fenêtres fermées, ce qui est peu compatible avec un mode de vie sous climat méditerranéen, notamment vis-à-vis du confort thermique d'été, sauf à équiper les logements collectifs et la crèche d'un système de climatisation consommateur en énergie.

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.

Elle 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.

Qualité de l'air en phase exploitation : l'Ae constate qu'aucune mesure n'est décrite sur ce sujet.

S'agissant des éléments paysagers et patrimoniaux remarquables : l'étude indique page 96 que « *La zone du Petit Vèdelin présente un patrimoine vernaculaire, composé de murets en pierre et d'une capitelle, qu'il convient de préserver et de valoriser, dans le cadre de l'aménagement du secteur.* »

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

5. Conclusion

Le projet du Petit Vèdelin a fait l'objet et obtenu des autorisations relatives au défrichement, à la stricte protection des espèces 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 l'Ae 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 et de qualité du cadre de vie des populations actuelles et futures.

Elle recommande enfin d'examiner les possibilités d'éloigner la Crèches de la RD999 et de réaliser, préalablement à toute construction dans la bande des 100 m de cette infrastructure routière, des études acoustiques et de qualité de l'air permettant de définir précisément les mesures de réduction à mettre en œuvre.

Pour le Préfet et par délégation,

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


Philippe MONARD