

PRÉFET DE LA REGION LIMOUSIN

Limoges, le 31 OCT. 2014

**Autorité environnementale**  
Préfet de région

**Projet de création du lotissement « Le Grand Pré »  
Présenté par la Société Pierres et Territoires  
Commune de Condat-sur-Vienne**

**Avis de l'autorité administrative de l'État compétente en matière d'environnement  
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)

La Société Pierres et Territoires a déposé un dossier relatif à la création d'un lotissement sur la commune de Condat-sur-Vienne.

D'une superficie de 7,05 hectares, ce lotissement est situé au Sud du bourg au lieu-dit « Le Grand Pré » ; il sera découpé en 64 lots dont un macrolot destiné à de l'habitat social.

L'autorité environnementale estime que les informations fournies par le porteur de projet dans son dossier sont globalement en rapport avec le niveau d'exigence requis. Le projet est bien décrit et prend en compte les enjeux environnementaux et les apports de l'étude d'impact. La conception du projet et les mesures prises pour éviter et réduire les impacts (notamment l'évitement de la zone humide dans le cadre de la conception du projet) sont appropriées au contexte et aux enjeux. Elles pourront utilement être reprises et complétées dans l'arrêté autorisant le projet, dans la mesure où leur mise en œuvre effective et pérenne sera déterminante pour la qualité environnementale de l'opération.

## 1. ELEMENTS DE CONTEXTE ET PRESENTATION DU PROJET

La Société Pierres et Territoires a déposé un dossier relatif à la création d'un lotissement au lieu-dit « Le Grand Pré » sur la commune de Condat-sur-Vienne en Haute-Vienne.

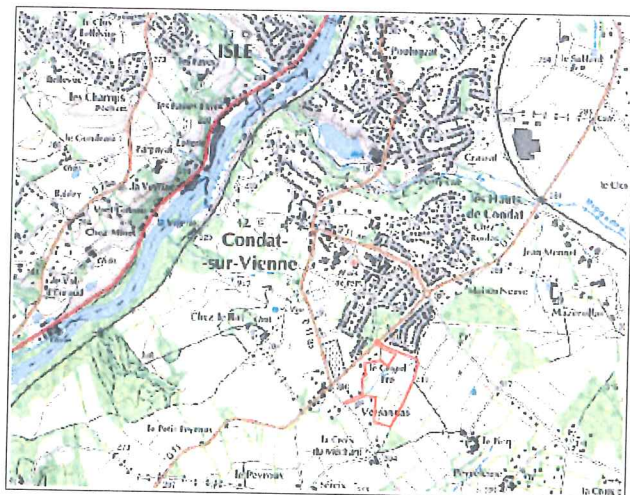
Le lotissement, d'une superficie de 7,05 hectares, est découpé en 64 lots dont un macrolot destiné à de l'habitat social. Il n'est pas prévu la construction de logement collectif, les différents lots sont destinés à la construction de maisons individuelles comportant un étage au maximum.

Situé au Sud du bourg, le projet concerne des parcelles en prairie à proximité de zones urbanisées. Les terrains sont classés en zone AUct2(U2) du Plan Local d'Urbanisme de la commune ; cette classification correspond aux zones de la commune dites « à urbaniser ».

Le site présente une topographie marquée par une pente régulière selon un axe Est-Ouest (entre 290 et 330 m).

Il est délimité par des haies arbustives, et comporte en sa partie Nord un talweg et une zone humide d'environ un hectare.

Le périmètre d'implantation présenté n'intercepte aucun périmètre de protection ou d'inventaire lié à une thématique environnementale. Le site écologique sensible le plus proche est la ZNIEFF<sup>1</sup> de type I « Vallée de la Vienne à la confluence de la Briance » située à un kilomètre à l'Ouest du site.



*Carte de localisation du projet issue de l'étude d'impact*

## 2. CADRE JURIDIQUE

Les projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements publics et privés qui, par leur nature, leurs dimensions ou leur localisation sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement ou la santé humaine sont précédés d'une étude d'impact (article L.122-1 à L.122-3 du code de l'environnement).

Le présent dossier relève de la rubrique 33° du tableau annexé à l'article R.122-2 du code de l'environnement : « Travaux, constructions ou aménagements réalisés en une ou plusieurs phases, lorsque l'opération crée une SHON supérieure ou égale à 10 000 m<sup>2</sup> et inférieure à 40 000 m<sup>2</sup> et dont le terrain d'assiette ne couvre pas une superficie supérieure ou égale à 10 hectares sur le territoire d'une commune dotée, à la date du dépôt de la demande, d'un PLU (...) n'ayant pas fait l'objet d'une évaluation environnementale permettant l'opération ».

Dès lors, le pétitionnaire a déposé, en octobre 2012, une demande d'examen dite au « cas par cas » (tel que prévu à l'article R.122-2 du code de l'environnement) pour la réalisation du lotissement. L'autorité environnementale a statué sur la nécessité de réaliser une étude d'impact<sup>2</sup>, compte tenu, entre autres, de la présence d'un ru sur le terrain d'assiette constituant à la fois un talweg, une zone humide et un connecteur écologique.

Le contenu de l'étude d'impact prévu par le code de l'environnement doit être en relation avec l'importance des travaux et aménagements projetés et avec leurs incidences prévisibles sur l'environnement. Cet avis porte à la fois sur la qualité du dossier (étude d'impact, évaluation d'incidence Natura 2000...) et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet.

L'Autorité Environnementale a reçu le présent dossier le 5 septembre, considéré comme complet au titre de l'étude d'impact. Conformément à l'article R.122-7 du code de l'environnement, l'avis de Monsieur le directeur général de l'agence régionale de santé (ARS) a été recueilli le 2 octobre 2014.

Le présent avis, transmis au pétitionnaire, sera mis à disposition du public. Il ne présume pas des avis et décisions qui seront rendus lors de l'instruction des différentes procédures auxquelles le projet sera soumis.

<sup>1</sup> Les zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) sont des zones d'inventaires identifiant des secteurs présentant des intérêts importants pour la biodiversité

<sup>2</sup> Décision disponible à l'adresse internet suivante : [http://www.limousin.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2012-000049\\_decision.pdf](http://www.limousin.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2012-000049_decision.pdf)

### 3. ANALYSE DE LA QUALITE DU RAPPORT D'ETUDE D'IMPACT, DU CARACTERE APPROPRIE DES INFORMATIONS PRESENTEES, ET ANALYSE DE LA PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT PAR LE PROJET

Le dossier adressé à l'Autorité Environnementale se présente sous la forme suivante : étude d'impact, dossier d'autorisation Loi sur l'eau, et divers documents informatiques (plans, coupes, note de présentation, projet de règlement du lotissement...).

L'étude d'impact a été réalisée par le bureau d'études EgisEau. Sur la forme, les rubriques exigibles par le code de l'environnement (article R.122-5) sont abordées dans le dossier.

D'une manière générale l'étude d'impact est relativement claire et permet une bonne compréhension des différents éléments du dossier.

En application de l'article R.414-19 du Code l'Environnement qui prévoit que les travaux ou projets soumis à étude d'impact doivent faire l'objet d'une évaluation des incidences Natura 2000, les éléments relatifs à l'évaluation des incidences sont développés au sein du chapitre 4. Ces éléments concluent de manière justifiée à l'absence d'impact du projet sur le réseau Natura 2000 compte tenu de la distance des sites les plus proches (situés à plus de 25 km) et de l'absence de lien fonctionnel entre le projet et ces sites.

#### 3.1 Méthodologie utilisée et difficultés rencontrées

La méthodologie employée ainsi que les difficultés rencontrées pour la réalisation de l'étude d'impact sont présentées dans la partie H de l'étude d'impact. Il y est fait référence aux différents organismes, sites internet et ouvrages consultés, ainsi qu'aux inventaires de terrain réalisés. Ces derniers ont été réalisés sur seulement 1 journée (16 mai 2013).

Sur cet aspect, des investigations de terrain plus nombreuses auraient été utiles afin de couvrir l'ensemble d'un cycle biologique. En effet, si la période retenue peut être satisfaisante au regard de la détermination des cortèges floristiques en présence, en revanche celle-ci ne peut être complètement jugée satisfaisante au regard des potentialités du site de l'ensemble du projet pour la faune.

#### 3.2 État initial et identification des enjeux environnementaux sur le territoire

L'analyse de l'état initial est abordée en partie B. Hormis les limites citées ci-avant en termes d'inventaires, la lecture de cette partie permet d'appréhender convenablement le site. La lecture des autres pièces composant le dossier global permet de compléter cette partie et de bien identifier l'emprise du projet.

En outre, il ressort de l'analyse de l'état initial que les principaux enjeux du site concernent la gestion quantitative et qualitative des eaux pluviales qui auront pour exutoire final la Vienne, la prise en compte du talweg et de la zone humide présents sur le site dans le cadre de la conception et de l'aménagement du projet, ou encore la gestion de phase travaux.

#### 3.3 Justification et évolution du projet

Les éléments de justification du projet reposent principalement sur la localisation du site à proximité de l'agglomération de Limoges permettant de répondre à la demande de terrains à bâtir pour la création de logements.

Le site retenu se situe en continuité de l'enveloppe urbaine à proximité de zones résidentielles.

La partie F de l'étude d'impact est consacrée aux « Esquisses des principales solutions de substitutions et aux raisons pour lesquelles le projet a été retenu ». L'autorité environnementale souligne avec intérêt la démarche itérative qui a été réalisée et les évolutions successives du projet, qui dans sa version finale prend en compte la zone humide et le ru présents sur le site de manière globalement satisfaisante (seule une petite surface de la zone humide sera impactée par l'aménagement du lotissement).



*Scénario d'aménagement définitif issu de l'étude d'impact*

### 3.4 Analyse des effets du projet sur l'environnement et mesures pour supprimer, réduire et si possible compenser les impacts du projet

L'étude d'impact analyse les différents impacts du projet à ses différentes phases : chantier et période de fonctionnement. Le pétitionnaire décrit par thématique, pour chacune des deux phases, les impacts du projet et les mesures d'évitement et de réduction prévues.

#### Eau :

- Gestion des eaux pluviales : au vu de l'imperméabilisation engendrée par la réalisation du projet, et de la surface du bassin versant intercepté, des aménagements spécifiques pour la gestion des eaux pluviales sont nécessaires. Ainsi la création d'un bassin de rétention / régulation à ciel ouvert (500 m<sup>3</sup>), ainsi que l'aménagement de chaussée réservoir (270 m<sup>3</sup>) sont prévus. Concernant le bassin, la mise en place d'un déboureur-deshuileur est envisagée (cf. page 152) ; l'autorité environnementale encourage le pétitionnaire à la réalisation de cet aménagement qui représentera une précaution supplémentaire favorable à l'environnement en cas de pollution accidentelle.

- Gestion des eaux usées : le dossier indique qu'un réseau de collecte des eaux usées sera aménagé dans le cadre du projet ; ces dernières seront ensuite dirigées vers la station d'épuration de l'agglomération de Limoges Métropole.

- Zone humide : comme vu précédemment, un des enjeux important du projet concerne la présence d'une surface de zone humide non négligeable au sein de l'emprise foncière du projet. Celle-ci a été prise en compte dans la conception du projet en réduisant les aménagements sur son emprise. Ainsi, par le biais d'une mesure d'évitement, les impacts initiaux attendus sur la zone humide ont été fortement réduits. Seule une petite partie de la zone humide (environ 1000 m<sup>2</sup>) sera impactée pour l'aménagement d'une voirie interne au lotissement.

L'autorité environnementale souligne également que le fonctionnement hydrologique de la zone humide a été pris en considération par le maintien de rejets diffus ou régulés d'eaux pluviales dans la zone humide, en complément de l'alimentation pluviale du bassin amont.

Enfin, le pétitionnaire évoque une gestion conservatoire de la zone humide par l'association syndicale libre (ensemble des co-lotis) que prévoit le règlement du lotissement. Sur ce point, l'autorité environnementale s'interroge sur les modalités de mise en œuvre et sur la pérennité des travaux de gestion (entretien de la végétation essentiellement) nécessaires au maintien des caractéristiques initiales de la zone humide.

- Ru : la réalisation du projet nécessite la déviation du ru afin que ce dernier longe la voie d'accès au lotissement au Sud. Des aménagements favorables au maintien des berges sont évoqués dans le dossier. Le pétitionnaire prévoit également l'apport d'un substrat caillouteux sur le fond du ru pour limiter l'érosion de son lit et des berges. Enfin, il est fait référence aux travaux d'entretien à réaliser aux abords du ru dévié (gestion des embâcles, entretien de végétation rivulaire) nécessaires à la pérennité de l'aménagement, mais sans précision sur la structure amenée à réaliser cet entretien (collectivités ?, association syndicale libre ?).

**Faune-Flore** : comme vu précédemment, il est difficile d'appréhender de manière précise les effets sur les espèces dans la mesure où la détermination des enjeux reste limitée. Toutefois, compte tenu de la localisation du site et de ses caractéristiques, les sensibilités environnementales semblent limitées. Les zones les plus sensibles, que sont la zone humide et le talweg, ont été prises en compte dans le cadre du scénario retenu (cf. ci-avant).

Les haies arbustives ceinturant le site, et constituant des habitats intéressants pour la faune locale, seront également préservées.

**Paysage** : l'étude indique sans ambiguïté qu'une fois réalisé, le lotissement apportera de fait une modification du site en raison de l'artificialisation des sols et de la construction des maisons qui conféreront au lieu un aspect urbain en continuité des zones bâties existantes. Il est précisé que les éléments de végétation identifiés dans l'état initial (arbres, haies) seront préservés et participeront ainsi à l'intégration paysagère du projet. Les nouvelles plantations d'arbres d'agrément et l'aménagement des parcelles (pelouses) s'inscriront dans un contexte de jardin urbain articulé autour du secteur de la zone humide préservée.

**Cadre de vie** : sans indiquer précisément la durée prévisionnelle du chantier, le maître d'ouvrage apporte des éléments quant à la nature des impacts attendus pendant les travaux notamment du fait de la présence d'engins, des mouvements de terre engendrés par le terrassement, du trafic induit ou encore de l'envol de poussières. Le pétitionnaire présente différentes mesures de réduction d'impacts destinées à limiter la gêne occasionnée pendant la durée du chantier notamment aux riverains.

### 3.5 Résumé non technique de l'étude d'impact

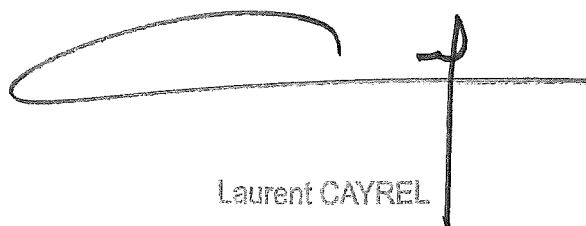
Ce document, clair et bien illustré, est présenté de façon adaptée à la lecture d'un large public. Il est lisible et permet au lecteur de bien appréhender le projet.

#### 4. CONCLUSION DE L'AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE

Les informations fournies par le porteur de projet dans l'étude d'impact jointe au dossier sont globalement en rapport avec le niveau d'exigence requis. Le projet est bien décrit et prend en compte les enjeux environnementaux et les apports de l'étude d'impact. La conception du projet et les mesures prises pour éviter et réduire les impacts sont appropriées au contexte et aux enjeux. Elles pourront utilement être reprises et complétées dans l'arrêté autorisant le projet, dans la mesure où leur mise en œuvre effective et pérenne sera déterminante pour la qualité environnementale de l'opération.

L'autorité environnementale souligne avec intérêt la principale mesure d'évitement qui consiste à préserver la zone humide située au sein de l'emprise du futur lotissement ; l'entretien régulier de cette zone humide sera prépondérante pour assurer sa pérennité.

Le Préfet

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, sweeping horizontal stroke that loops back to the left, followed by a vertical line that descends from the right end of the horizontal stroke and has a small loop at the top.

Laurent CAYREL