

PRÉFET DE LA RÉGION AQUITAINE

Direction régionale de l'Environnement,
de l'Aménagement et du Logement
d'Aquitaine

Bordeaux, le 17 JAN. 2013

Mission Connaissance et Évaluation

ZAC Ecoquartier de St Ferréol
(Lot-et-Garonne)

**Avis de l'autorité administrative de l'État
compétente en matière d'environnement**
(article L122-1 et suivants du code de l'environnement)

Avis 2012- 196

Localisation du projet : Commune de Bon-Encontre
Demandeur : Commune de Bon-Encontre
Procédure principale : Création de Zone d'Aménagement Concerté
Autorité décisionnelle : Commune de Bon-Encontre
Date de saisine de l'autorité environnementale : 29 novembre 2012
Date de consultation de l'agence régionale de santé : 3 décembre 2012
Date de réception de l'avis de l'agence régionale de santé : 28 décembre 2012

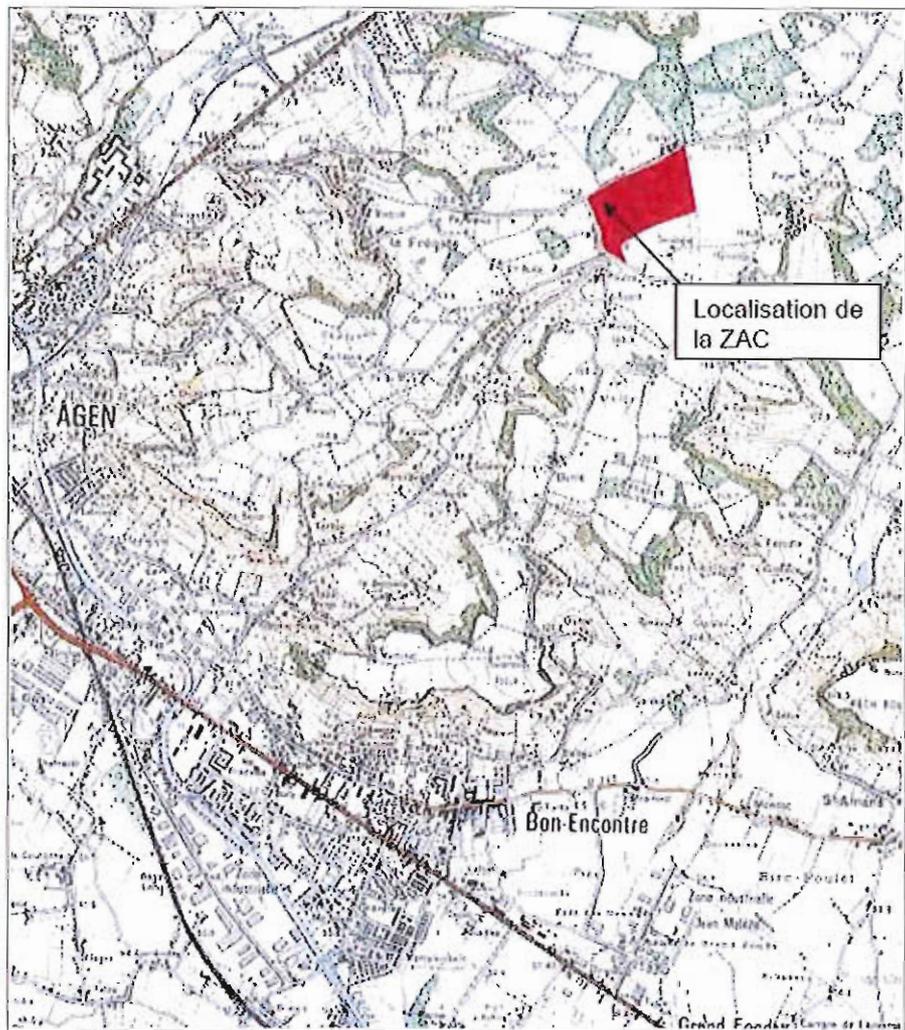
Principales caractéristiques du projet

Le projet objet de l'étude d'impact soumise au présent avis porte sur la création d'une Zone d'Aménagement Concerté visant à agrandir le hameau de Saint-Ferréol situé au Nord du territoire de la commune de Bon-Encontre.

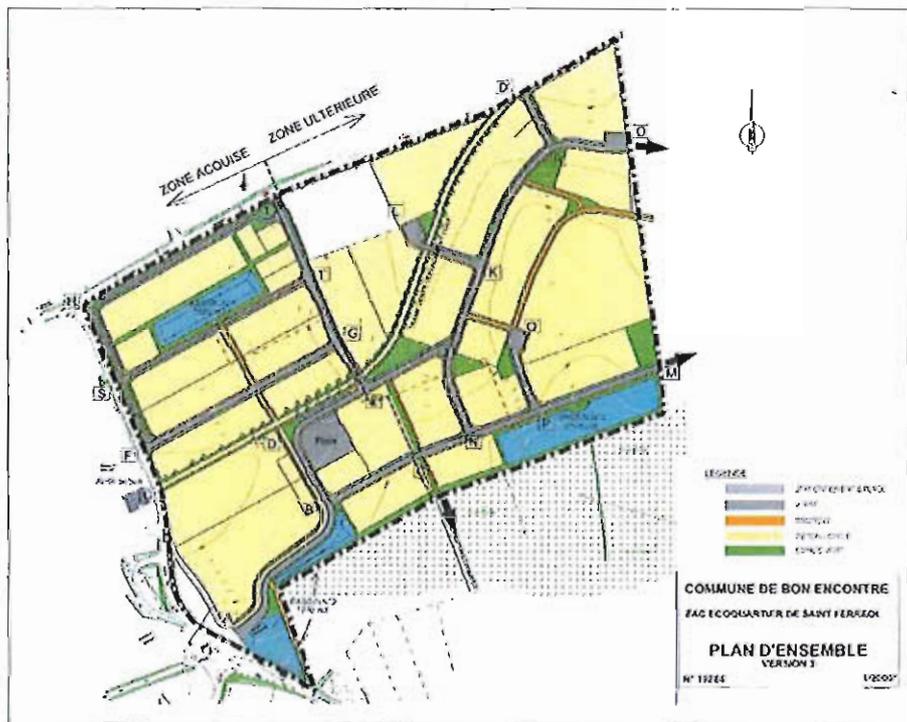
Le programme comprend :

- l'implantation d'un équipement public de quartier
- l'implantation d'habitat à caractère individuel ou en petits collectifs comprenant des logements sociaux à hauteur de 30 % et des parcelles en lot libre.

La ZAC occupe une surface voisine de 13 ha.



Localisation de la ZAC - Cartographie extraite de l'étude d'impact



Plan d'ensemble de la ZAC - Cartographie extraite de l'étude d'impact

Conclusion de l'avis de l'autorité environnementale

Le projet faisant l'objet de l'étude d'impact objet du présent avis porte sur la réalisation d'une Zone d'Aménagement Concerté d'une surface voisine de 13 ha, en périphérie du hameau de St Ferréol à environ 3 km du centre ville de Bon-Encontre, sur des terrains aujourd'hui dédiés à l'agriculture.

Il convient de rappeler que l'avis de l'autorité environnementale ne porte pas sur l'opportunité du projet mais sur la qualité de l'étude d'impact et la prise en compte de l'environnement.

A cet égard, il y a lieu de compléter l'analyse de l'état initial de l'environnement par l'analyse des effets (positifs ou négatifs) du développement urbain récent observé dans un rayon de quelques kilomètres autour du site retenu pour le projet, sur les thématiques du paysage, de la consommation de l'espace, du cadre de vie, des déplacements motorisés, de l'agriculture et de ses interfaces avec les zones d'habitat, pour mettre en évidence les atouts, faiblesses, menaces et opportunités du territoire actuel autour du projet.

Par ailleurs, concernant la partie liée à la justification du projet, il y a lieu de noter qu'aucune alternative de localisation de l'aménagement n'est présentée. Les raisons ayant conduit à la localisation, au dimensionnement de la surface de la ZAC ne sont pas précisées. Les caractéristiques des aménagements à l'intérieur de la ZAC restent par ailleurs difficilement perceptibles, l'étude se limitant à présenter l'organisation des voiries intérieures et de la position des bassins de rétention. Il conviendrait à cet égard de définir le projet architectural et paysager retenu au sein de la ZAC, de justifier ce dernier au regard notamment de l'analyse des atouts et faiblesses du territoire actuel, et enfin de préciser les éléments dans le cahier des charges permettant de garantir la bonne réalisation du projet architectural et paysager ainsi retenu, en illustrant par ailleurs la présentation par des photomontages représentant les vues sur le projet depuis les zones les plus sensibles (habitat existant, voiries, points hauts ...) qui restent à définir.

Enfin, s'agissant d'un projet d'Ecoquartier, il conviendrait de préciser les modalités retenues pour justifier ce titre, notamment en terme de réduction des consommations énergétiques, de meilleure gestion des déplacements (limitation de la voiture individuelle et incitation à l'utilisation des transports en commun, du vélo ou de la marche à pied), de réduction des consommations d'eau, de limitation de production et de bonne gestion de déchets, de mesures en faveur de la biodiversité et de caractéristiques des matériaux utilisés.



Avis détaillé

I – Analyse du caractère complet du dossier

Le contenu de l'étude d'impact transmise à l'autorité environnementale est conforme aux dispositions de l'article R122-5 du Code de l'Environnement, modifié récemment par décret du 29 décembre 2011 portant réforme des études d'impact.

II – Analyse de la qualité du contenu du rapport d'étude d'impact et du caractère approprié des informations qu'il contient

II.1 Analyse du résumé non technique

L'étude d'impact comprend un résumé non technique très synthétique qui mériterait d'être complété pour couvrir l'ensemble des parties constitutives de l'étude d'impact en intégrant par ailleurs des cartographies et illustrations facilitant la compréhension du dossier.

II.2 Analyse de l'état initial du site du projet et de son environnement

L'analyse de l'état initial de l'environnement aborde successivement le milieu physique, le milieu naturel, le milieu humain, le patrimoine et le paysage.

Concernant **le milieu physique**, parmi les éléments présentés, il est noté que le projet s'implante dans le bassin versant du ruisseau du Toulza, qui prend sa source au centre de la Commune et se jette dans la Garonne. Une étude géotechnique préliminaire a par ailleurs été réalisée sur le site d'étude et figure en annexe 3.

Concernant **le milieu naturel**, il est noté que le projet n'intercepte aucun périmètre d'inventaire ou de protection réglementaire. Les sites Natura 2000 les plus proches sont constitués par « La Garonne » (à environ 6 km) et « Les carrières de Casteculier » à environ 4 km. L'emprise du projet se situe en majeure partie sur des terrains agricoles exploités présentant un enjeu limité pour le milieu naturel.

Concernant **le milieu humain, le patrimoine et le paysage**, il est noté que le site retenu est éloigné du centre bourg de Bon-Encontre d'une distance voisine de 3 km. Il s'inscrit dans un paysage de plateau constitué par de grandes parcelles agricoles ponctuées par quelques bois, haies et îlots d'habitations. Le règlement d'urbanisme en vigueur définit la zone destinée à l'implantation du projet en zone NA, ouverte à l'urbanisation, sur laquelle s'applique une servitude de mixité sociale de 30 %.

Concernant cette partie, au regard notamment de l'implantation du projet éloignée du centre bourg dans un secteur dédié aujourd'hui à l'agriculture, il aurait été souhaitable d'analyser de manière plus générale les effets (positifs ou négatifs) du développement urbain récent observé dans un rayon de quelques kilomètres autour du site retenu pour le projet, sur les thématiques du paysage et des risques de banalisation, de l'identité du territoire, de la consommation de l'espace, du cadre de vie, des déplacements motorisés, de l'agriculture et de ses interfaces avec les zones d'habitat, pour mettre en évidence les atouts, faiblesses, menaces et opportunités du territoire actuel autour du projet.

II.3 Analyse des impacts temporaires, permanents, directs et indirects du projet sur l'environnement et des mesures de réduction et de compensation

L'analyse des impacts et la description des mesures sont présentées selon les thématiques du milieu physique, du milieu naturel, du milieu humain et du paysage.

Concernant **le milieu physique**, il est noté que le projet intègre la mise en place d'un réseau de collecte des eaux pluviales associé à des bassins de rétention avant rejet vers le milieu récepteur.

Bien que les aménagements ne soient pas dimensionnés à ce jour, il est noté l'engagement du porteur de projet de ne pas modifier les conditions hydrauliques initiales du ruisseau du Toulza à l'aval du projet. Par ailleurs, il est noté que les eaux usées domestiques de la ZAC seront collectées par un réseau séparatif raccordé à la station d'épuration de Saint Pierre de Gaubert.

Concernant le **milieu naturel**, il est noté que l'impact du projet reste limité compte tenu de l'occupation actuelle de la majeure partie du terrain d'implantation (activités agricoles).

Concernant le **milieu humain, le patrimoine et le paysage**, l'étude se limite à constater que le paysage, aujourd'hui agricole, sera considérablement modifié. L'opération intègre quelques aménagements paysagers dont le projet précis reste cependant à définir. Concernant les incidences du projet sur l'activité agricole, l'étude se limite à préciser que la commune s'engage auprès des deux agriculteurs à les aider dans la démarche de recherche de nouvelles terres à exploiter pour compenser la diminution de leur chiffre d'affaire. Il est par ailleurs noté que la ZAC engendrera un trafic routier supplémentaire de 480 véhicules par jour, ce qui correspond à une augmentation importante du trafic routier sur la voirie existante desservant le projet et estimé à ce jour à 1 550 véhicules par jour.

II.4 Justification et présentation du projet d'aménagement

L'étude intègre une présentation des raisons du choix du projet. L'étude indique que la réalisation de la ZAC est justifiée par la volonté communale de répondre à la demande de terrains viabilisés constructibles et de rééquilibrer le marché du logement en favorisant la mise en œuvre d'une plus grande mixité, tout en s'inscrivant dans une politique générale de dynamisation de la commune. Aucune alternative de localisation de l'aménagement n'est en revanche présentée. Les raisons ayant conduit au dimensionnement de la surface de la ZAC ne sont pas précisées. Les caractéristiques des aménagements à l'intérieur de la ZAC restent par ailleurs difficilement perceptibles, l'étude se limitant à présenter l'organisation des voiries intérieures et de la position des bassins de rétention.

L'étude précise par ailleurs que plusieurs principes sur les thèmes des déplacements, du rôle du végétal, du parcellaire, de la densité, de l'énergie, de l'architecture et de la consommation d'énergie ont été définis dans le cadre d'ateliers de concertation afin d'être intégrés dans le fonctionnement de la future ZAC, puis ont été retranscrits dans le cahier des charges de la ZAC. Ces principes, rappelés de manière synthétique en annexe 16 restent néanmoins assez généraux et a priori peu contraignants (« l'architecture ne sera pas réglementée et devra être en adéquation avec la qualité du site », « les matériaux ne seront pas imposés », « la forme du parcellaire est primordiale pour la prise en compte d'une évolution dans le temps de la densité et ainsi maîtriser la consommation d'espace » ...). Il conviendrait de définir le projet architectural et paysager retenu au sein de la ZAC, de justifier ce dernier au regard notamment d'une analyse des atouts et faiblesses du territoire actuel, notamment en matière de paysage, et enfin de préciser les éléments dans le cahier des charges permettant de garantir la bonne réalisation du projet architectural et paysager ainsi retenu, en illustrant par ailleurs la présentation par des photomontages représentant les vues sur le projet depuis les zones les plus sensibles (habitat existant, voiries, points hauts ...) qui restent à définir.

Enfin, s'agissant d'un projet d'Ecoquartier, il conviendrait de préciser les modalités retenues pour justifier ce titre, notamment en terme de réduction des consommations énergétiques, de meilleure gestion des déplacements (limitation de la voiture individuelle et incitation à l'utilisation des transports en commun, du vélo ou de la marche à pied), de réduction des consommations d'eau, de limitation de production et de bonne gestion de déchets, de mesures en faveur de la biodiversité et de caractéristiques des matériaux utilisés.

II.5 Estimation des mesures en faveur de l'environnement

L'étude d'impact comprend une estimation des mesures en faveur de l'environnement qui n'appelle pas d'observations particulières.

II.6 Analyse des méthodes utilisées pour évaluer les effets du projet sur l'environnement

L'étude présente les méthodes utilisées pour évaluer les effets du projet sur l'environnement. Cette partie n'appelle pas d'observations particulières.

III – Conclusion de l'avis de l'autorité environnementale : qualité de l'étude d'impact et prise en compte de l'environnement

Le projet faisant l'objet de l'étude d'impact objet du présent avis porte sur la réalisation d'une Zone d'Aménagement Concerté d'une surface voisine de 13 ha, en périphérie du hameau de St Ferréol à environ 3 km du centre ville de Bon-Encontre, sur des terrains aujourd'hui dédiés à l'agriculture.

Il convient de rappeler que l'avis de l'autorité environnementale ne porte pas sur l'opportunité du projet mais sur la qualité de l'étude d'impact et la prise en compte de l'environnement.

A cet égard, il y a lieu de compléter l'analyse de l'état initial de l'environnement par l'analyse des effets (positifs ou négatifs) du développement urbain récent observé dans un rayon de quelques kilomètres autour du site retenu pour le projet, sur les thématiques du paysage, de la consommation de l'espace, du cadre de vie, des déplacements motorisés, de l'agriculture et de ses interfaces avec les zones d'habitat, pour mettre en évidence les atouts, faiblesses, menaces et opportunités du territoire actuel autour du projet.

Par ailleurs, concernant la partie liée à la justification du projet, il y a lieu de noter qu'aucune alternative de localisation de l'aménagement n'est présentée. Les raisons ayant conduit à la localisation, au dimensionnement de la surface de la ZAC ne sont pas précisées. Les caractéristiques des aménagements à l'intérieur de la ZAC restent par ailleurs difficilement perceptibles, l'étude se limitant à présenter l'organisation des voiries intérieures et de la position des bassins de rétention. Il conviendrait à cet égard de définir le projet architectural et paysager retenu au sein de la ZAC, de justifier ce dernier au regard notamment de l'analyse des atouts et faiblesses du territoire actuel, et enfin de préciser les éléments dans le cahier des charges permettant de garantir la bonne réalisation du projet architectural et paysager ainsi retenu, en illustrant par ailleurs la présentation par des photomontages représentant les vues sur le projet depuis les zones les plus sensibles (habitat existant, voiries, points hauts ...) qui restent à définir.

Enfin, s'agissant d'un projet d'Ecoquartier, il conviendrait de préciser les modalités retenues pour justifier ce titre, notamment en terme de réduction des consommations énergétiques, de meilleure gestion des déplacements (limitation de la voiture individuelle et incitation à l'utilisation des transports en commun, du vélo ou de la marche à pied), de réduction des consommations d'eau, de limitation de production et de bonne gestion de déchets, de mesures en faveur de la biodiversité et de caractéristiques des matériaux utilisés.

Le Préfet de région,



Michel DELPUECH