



Projet de requalification et d'extension
de la zone commerciale de Balaruc (34)

- Dossier de création de ZAC -

**Mémoire en réponse à l'avis de la Mission régionale
d'autorité environnementale Occitanie**

Mars 2018

Préambule

Ce mémoire vise à apporter des éléments de réponse aux recommandations de l'avis n°2017-005792 émis le 8 février 2018 par la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) relatif à l'étude d'impact du dossier de création de ZAC du projet de requalification et d'extension de la zone commerciale de Balaruc (34).

Conformément à l'article L 123-2 du code de l'environnement, le maître d'ouvrage met l'étude d'impact et l'avis de l'autorité environnementale à disposition du public. Ce mémoire vient compléter l'ensemble des pièces mises à disposition afin de faciliter la compréhension du public. Il est à noter que les parties de texte ci-après « entre crochet » sont issues de l'avis.

Ainsi, il est rappelé que l'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale ne porte pas sur l'opportunité du projet 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 le projet. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable au projet.

En effet, « la description des composantes du projet et des solutions de substitution raisonnablement envisageables, ne permet pas à l'autorité environnementale de se prononcer valablement sur la bonne prise en compte de l'environnement ».

L'avis recommande avant tout de « compléter l'étude d'impact à joindre aux futures demandes d'autorisation du projet (...) afin de détailler et quantifier les impacts et les mesures adaptées, tant en phase de réalisation que d'exploitation du projet ».

Cette recommandation est fréquente dans un contexte où un projet en phase de création de ZAC est encore très sommairement défini et demande des précisions qui seront bien évidemment apportées ultérieurement dans le cadre du dépôt du Dossier d'Autorisation Environnementale (DAE) – guichet unique des dossiers loi sur l'eau, de dérogation aux espèces protégées, de réalisation de ZAC, etc...-.

Le maître d'ouvrage du projet, Sète agglomération Méditerranée, indique cependant que le niveau de précision de son projet va déjà au-delà du niveau de définition réglementaire requis (R 311-2 du code de l'urbanisme) au stade d'un dossier de création de ZAC.

A chaque point évoqué dans l'avis, une réponse est apportée dans le tableau ci-après par le maître d'ouvrage du projet.

AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE	COMMENTAIRE DU MAITRE D'OUVRAGE
Qualité de l'étude d'impact	
1.	
<i>« L'étude ne fait cependant pas état d'un scénario de référence basé sur les aspects pertinents de l'état actuel de l'environnement et de son évolution probable en cas de mise en œuvre ou d'absence de mise en œuvre du projet. »</i>	<p>Le scénario de référence est traité en page 173 de l'étude d'impact au chapitre et sous-chapitres suivants :</p> <p><u>2.10 Aperçu de l'évolution probable de l'environnement</u> <u>2.10.1 En l'absence de mise en œuvre du projet</u> <u>2.10.2 En cas de mise en œuvre du projet</u></p> <p>(sous-chapitre <u>2.14 Aperçu de l'évolution probable de l'environnement</u> du Résumé Non Technique, page 18)</p>
2.	
<i>« Elle (l'étude) ne présente par ailleurs ni les incidences ni la vulnérabilité du projet au changement climatique. »</i>	<p>Les incidences du projet sont traitées en page 179 de l'étude d'impact au chapitre et sous-chapitre suivants :</p> <p><u>4.1 Impact sur le milieu physique</u> <u>4.1.1 Impact sur le climat</u></p> <p>Avec des compléments apportés en page 224 et 225 au chapitre et sous-chapitre suivants :</p> <p><u>4.10 Incidences attendues du projet sur l'environnement au regard des risques d'accidents et de catastrophes majeures</u> <u>4.10.2 Analyse des incidences attendues du projet sur l'environnement</u></p> <p>La vulnérabilité du projet est traitée aux chapitres et sous-chapitres suivants de l'étude d'impact :</p> <p><u>1.2.5 Les enjeux auxquels devra répondre le projet</u> (p25) ▪ <u>Gestion hydraulique</u></p> <p><u>2.2.7 Les risques naturels</u> (p38) ▪ <u>Inondation</u></p> <p>(sous-chapitre <u>4.2 Impacts permanents en phase exploitation</u> du Résumé Non Technique, page 25)</p>
3.	
<i>« ...la description des caractéristiques du projet est très insuffisante, en particulier pour ce qui concerne les projets de construction et les modalités de réalisation envisagées. »</i>	<p><u>Selon l'article R 311-2 du code de l'urbanisme, le dossier de création comprend :</u></p> <p>a) Un rapport de présentation, qui expose notamment l'objet et la justification de l'opération, comporte une description de l'état du site et de son environnement, indique le programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone, énonce les raisons pour lesquelles, au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune et de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain, le projet faisant l'objet du dossier de création a été retenu ;</p> <p>b) Un plan de situation ;</p> <p>c) Un plan de délimitation du ou des périmètres ;</p> <p>d) L'étude d'impact</p>

Le dossier précise également si la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement sera ou non exigible dans la zone.

Selon l'article R 311-7 du code de l'urbanisme, le dossier de réalisation comprend :

- a) Le projet de programme des équipements publics à réaliser dans la zone ; lorsque celui-ci comporte des équipements dont la maîtrise d'ouvrage et le financement incombent normalement à d'autres collectivités ou établissements publics, le dossier doit comprendre les pièces faisant état de l'accord de ces personnes publiques sur le principe de la réalisation de ces équipements, les modalités de leur incorporation dans leur patrimoine et, le cas échéant, sur leur participation au financement ;
- b) Le projet de programme global des constructions à réaliser dans la zone ;
- c) Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement, échelonnées dans le temps.

Le dossier de réalisation complète en tant que de besoin le contenu de l'étude d'impact mentionnée à l'article [R. 311-2](#), conformément au III de l'article [L. 122-1-1](#) du code de l'environnement notamment en ce qui concerne les éléments qui ne pouvaient être connus au moment de la constitution du dossier de création.

Ainsi, les réglementations en vigueur citées ci-dessus, imposent pour un dossier au stade de création de ZAC, uniquement l'indication du « programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone » mais aucunement le détail de ces constructions. C'est au stade du dossier de réalisation que doivent être précisé ces « éléments qui ne pouvaient être connus au moment de la constitution du dossier de création ».

C'est également à ce stade du dossier que l'étude d'impact fera l'objet d'une actualisation en fonction de ces nouvelles données d'entrée plus précises.

Le maître d'ouvrage souhaite préciser que son dossier de création de ZAC présente un niveau de définition du projet (APS –Avant-Projet Sommaire) qui va au-delà du niveau de précision requis à ce stade des études (Esquisse).

4.

« ...l'Ae relève que la description des différentes composantes du projet est répartie sur plusieurs chapitres... »

En rappel, le projet dans sa globalité prévoit d'une part une phase de requalification de la zone commerciale existante et d'autre part une phase d'extension de cette dernière.

Ces deux phases, bien que différentes dans leurs objectifs et composantes, sont présentées dans un seul et même chapitre « description du projet » de la page 15 à la page 27 de l'étude d'impact afin notamment d'en faciliter la compréhension auprès du public :

1.2 DESCRIPTION DU PROJET

1.2.1 Localisation du projet

1.2.2 Description du projet

1.2.3 Le mode de réalisation

1.2.4 Les principes de composition urbaine

1.2.5 Les enjeux auxquels devra répondre le projet

1.2.6 Description des travaux et des caractéristiques physiques du projet

Les cartes en page 18 et 19 présentent clairement les deux zones d'intervention relatives au projet global. Ces zones apparaissent également sur une même carte en page 16.

Toujours afin d'assurer une meilleure lisibilité du dossier, les différentes phases d'intervention du projet global sont présentées dans un seul sous-chapitre du Résumé Non Technique en page 22 : 3.3 Présentation de l'opération soumise à l'étude d'impact

5.

« ...(l'Ae relève)...des différences entre les scénarios d'aménagement présentés dans l'étude d'impact et son résumé non technique. »

Bien que le maître d'ouvrage soit resté vigilant à la bonne retranscription des informations entre l'étude d'impact et son résumé non technique, il ne peut répondre de manière détaillée à cette remarque sans précision des différences observées entre les scénarios d'aménagement.

6.

« ...les solutions de substitution...ne portent que sur la forme urbaine de l'extrémité Sud de l'extension sans proposer, par exemple, l'examen de solutions de moindre emprise foncière évitant les secteurs les plus sensibles. »

Les solutions de substitution sont traitées de la page 174 à 177 de l'étude d'impact au chapitre suivant :

3. Description des solutions de substitution examinées par le maître d'ouvrage

(chapitre 3.2 Choix du parti d'aménagement du Résumé Non Technique en page 21)

Trois scénarios ont été étudiés et sous chacun d'entre eux est présenté les raisons de leur abandon ou de leur maintien : pour chacun des scénarios apparaissent des différences d'implantation et pas seulement sur l'extrémité Sud de l'extension (secteur Tamaris).

En effet, par rapport au scénario 3, les scénarios 1 et 2 font état d'un emplacement commercial possible au dos du mini retail de M. Bricolage sur le secteur de Balaruc Loisirs ainsi que d'une configuration différente des grandes emprises en partie Nord de l'extension (en fonction du futur échangeur sur la RD600). Quant au scénario 3, il propose trois variantes qui portent sur des secteurs différents avec une approche rationalisée des emprises : extension sans Tamaris ; extension avec Tamaris ; extension avec Tamaris et forte densification de Balaruc Loisirs.

De plus, au regard des structures urbaine, foncière et de la propriété, ces dernières ne permettent pas une densification suffisante notamment sur l'existant (secteur de Balaruc Loisirs) afin de répondre à l'un des objectifs principaux du projet, à savoir l'accueil de grandes et moyennes surfaces commerciales.

7.

« L'Ae recommande de regrouper la présentation des différentes composantes du projet dans un même chapitre de l'étude... »

CF. au point **4.** la réponse apportée.

Cependant, le maître d'ouvrage veillera au travers du concessionnaire de la ZAC à ce que ce dernier accompagne le dossier de réalisation d'une étude d'impact et d'un résumé non technique actualisés conformément aux recommandations issues de l'avis de l'Ae et notamment en s'attachant à harmoniser la présentation des différentes composantes du projet.

Prise en compte de l'environnement

8.

« ...le manque de description des caractéristiques du projet ne permet pas, à ce stade, d'évaluer correctement ses impacts et de définir précisément les mesures appropriées. »

CF. au point **3**. la réponse apportée sur le manque de description des caractéristiques du projet au stade création de ZAC.

Les impacts sont traités de la page 178 à 225 de l'étude d'impact au chapitre suivant :

4. Analyse des impacts du projet sur l'environnement

Les mesures sont traitées de la page 228 à 287 de l'étude d'impact au chapitre suivant :

5. Présentations des mesures en faveur de l'environnement

(chapitre 4. Impacts de l'opération sur l'environnement et mesures proposées du Résumé Non Technique en page 23)

Pour une meilleure lisibilité et compréhension du public, tous les impacts et mesures sont présentés par thématique dans des tableaux récapitulatifs en fin de chapitre.

Les impacts estimés et les mesures envisagées proviennent de nombreuses études réalisées dans le cadre des études préalables de définition du projet (recensement des enjeux faunes-flores, étude hydraulique, études sur les mobilités –modélisation de trafic, études acoustiques, etc...-)

9.

« ...prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales futurs qui sont insuffisamment détaillés. »

CF. au point **3**. la réponse apportée sur le manque de description des caractéristiques du projet au stade d'un dossier de création de ZAC.

Dans le dossier des annexes de l'étude d'impact, de la page 215 à 249, est présenté un Cahier de Prescriptions Architecturales Urbaines et Paysagères (CPAUP) qui définit les prescriptions d'aménagement concernant notamment les constructions, le stationnement, les dessertes relatives aux mobilités, le traitement paysager et la gestion des eaux de pluies.

Ce cahier, qui est une pièce à part entière du dossier de consultation dans le cadre de la consultation aménageur, a également été intégré aux PLU des deux communes concernées par le projet.

Un tel cahier de recommandations n'est généralement pas inscrit à ce stade de la procédure de ZAC et est rédigé le plus souvent en phase réalisation par l'aménageur.

Aussi, la présence de ce cahier au stade du dossier de création vient d'une réelle volonté du maître d'ouvrage de s'assurer du respect des consignes auprès de l'aménageur et par voie de conséquence auprès des futurs constructeurs.

10.

« Elle (l'Ae) recommande de détailler ces mesures (compensatoires) dans l'étude d'impact et de justifier le choix de la compensation... »

La demande de dérogation est engagée à partir du formulaire Cerfa n° 13 616*01. Cette demande est accompagnée d'un dossier appelé dossier CNPN (Conseil National de la Protection de la Nature) dont l'importance dépend de la nature des espèces, objets de la dérogation : Espèces protégées patrimoniales ou communes.

La dérogation est abordée dans l'étude d'impact (recherche en cours de fonciers similaires de compensation auprès de l'ONF : Dix hectares concernés par le projet compensés par une quarantaine d'hectares). La demande reste néanmoins séparée de l'étude d'impact.

Le maître d'ouvrage portera la demande afin d'assurer la pérennité des mesures compensatoires tout en garantissant leur suivi. Les mesures aujourd'hui « évoquées dans les grandes lignes » dans l'étude d'impact seront ainsi détaillées et ajustées (en fonction des impacts du nouveau projet de l'aménageur) ultérieurement en phase réalisation de ZAC dans le dossier de demande de dérogation.

11.

« ...manque de caractérisation des effets et de définition des mesures...sur l'intégration paysagère (l'étude ne rend pas compte des effets du projet sur le paysage)... »

Les effets (temporaires et permanents) sur l'intégration paysagère sont traités en page 223 de l'étude d'impact au chapitre suivant : 4.8 Impacts sur le paysage et le patrimoine

Les mesures sur l'intégration paysagère sont traitées en page 254 de l'étude d'impact au chapitre suivant :

5.3 Mesures en faveur du paysage et du patrimoine

Ainsi que dans le Cahier des prescriptions Architecturales Urbaines et Paysagères (CPAUP) –CF. Annexes de l'étude d'impact, de la page 215 à 249 -

(chapitre 4. Impacts de l'opération sur l'environnement et mesures proposées du Résumé Non Technique en page 23 et tableau récapitulatif en page 31)

12.

« ...manque de caractérisation des effets et de définition des mesures...et sur la gestion des flux en l'absence d'études capacitaires, que ce soit pour les transports, les déchets, les effluents ou la disponibilité de la ressource en eau et énergie. »

Dans le dossier des annexes de l'étude d'impact, se trouvent les nombreuses études capacitaires réalisées :

- Transport (réalisation de 4 études trafic/mobilité)
- Déchet (note déplacement déchetterie)
- Effluent (réalisation d'une étude hydraulique)
- Ressource en eau (attestations des syndicats en charge de la production et de la distribution en eau potable)
- Energie (réalisation d'une étude de faisabilité sur les énergies renouvelables)

Au travers des études réalisées, ces thématiques sont traitées dans l'étude d'impact dans les sous-chapitres du chapitre 4 relatif à l'analyse des impacts et du chapitre 5 relatif à la présentation des mesures :

2.9 Le potentiel énergétique (p160)

4.1 Impacts sur le milieu physique (p179)

4. 6 impacts sur les déplacements (p210)

4.7.5 Impacts sur les réseaux (p221)

4.7.6 Impacts sur la collecte des déchets (p223)

5.1 Mesures en faveur des milieux physiques (p227)

5.5 Mesures en faveur des déplacements (p255)

5.6 Mesure en faveur du cadre de vie (p277)

(chapitre 4. Impacts de l'opération sur l'environnement et mesures proposées du Résumé Non Technique en page 23 et tableaux récapitulatifs par thématique)