



**MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale
OCCITANIE

**Inspection générale de l'environnement
et du développement durable**

Avis sur la construction d'un ensemble immobilier "Jardin de Maransan" à Bagnols-sur-Cèze (Gard)

N°Saisine : 2023-011755

N°MRAe : 2023APO82

Avis émis le 22 juin 2023

PRÉAMBULE

Pour tous les projets soumis à évaluation environnementale, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage, de l'autorité décisionnelle et du public.

Cet avis 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 dans le projet.

Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à améliorer la conception du projet et à permettre la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent.

Par courrier reçu le 24 avril 2023, l'autorité environnementale a été saisie pour avis par la commune de Bagnols-sur-Cèze sur le projet de construction d'un ensemble immobilier "Jardin de Maransan".

Le dossier comprenait une étude d'impact datée de décembre 2022 et la demande de permis de construire datée du 20 décembre 2022.

L'avis est rendu dans un délai de 2 mois à compter de la date de réception de la saisine et du dossier complet à la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de la région (DREAL) Occitanie.

En application du 3° de l'article R. 122-6 I relatif à l'autorité environnementale compétente et de l'article R. 122-7 I du code de l'environnement, le présent avis est adopté par la mission régionale d'autorité environnementale de la région Occitanie (MRAe).

Cet avis a été adopté par délégation conformément aux règles de délégation interne à la MRAe (délibération du 07 janvier 2022) par Annie Viu. En application de l'article 8 du règlement intérieur de la MRAe du 3 novembre 2020, celle-ci atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

L'avis a été préparé par les agents de la DREAL Occitanie apportant leur appui technique à la MRAe et placés sous l'autorité fonctionnelle de sa présidente.

Conformément à l'article R. 122-7 III du code de l'environnement, ont été consultés le préfet de département, au titre de ses attributions en matière d'environnement, et l'agence régionale de santé Occitanie (ARS).

Conformément à l'article R. 122-9 du même code, l'avis devra être joint au dossier d'enquête publique ou de la procédure équivalente de consultation du public.

Il est également publié sur le site internet de la MRAe¹ et sur le site internet de la commune autorité compétente pour autoriser le projet.

1 www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/occitanie-r21.html

AVIS DÉTAILLÉ

1 Présentation générale

1.1 Contexte et présentation du projet

Le présent avis concerne un projet de lotissement (demande de permis de construire du 20 décembre 2022) situé sur la commune de Bagnols-sur-Cèze dans le département du Gard à 31 km au nord-ouest d'Avignon et 44 km à l'est d'Alès. La population de Bagnols sur Cèze en 2020 était de 18 072 habitants (INSEE),.

Le projet, situé à plus de 2 km du centre ville, dans une zone à caractère fortement rural, à proximité immédiate du Manoir de Maransan², est porté par la société IMPACT ONTWIKKELING NV.

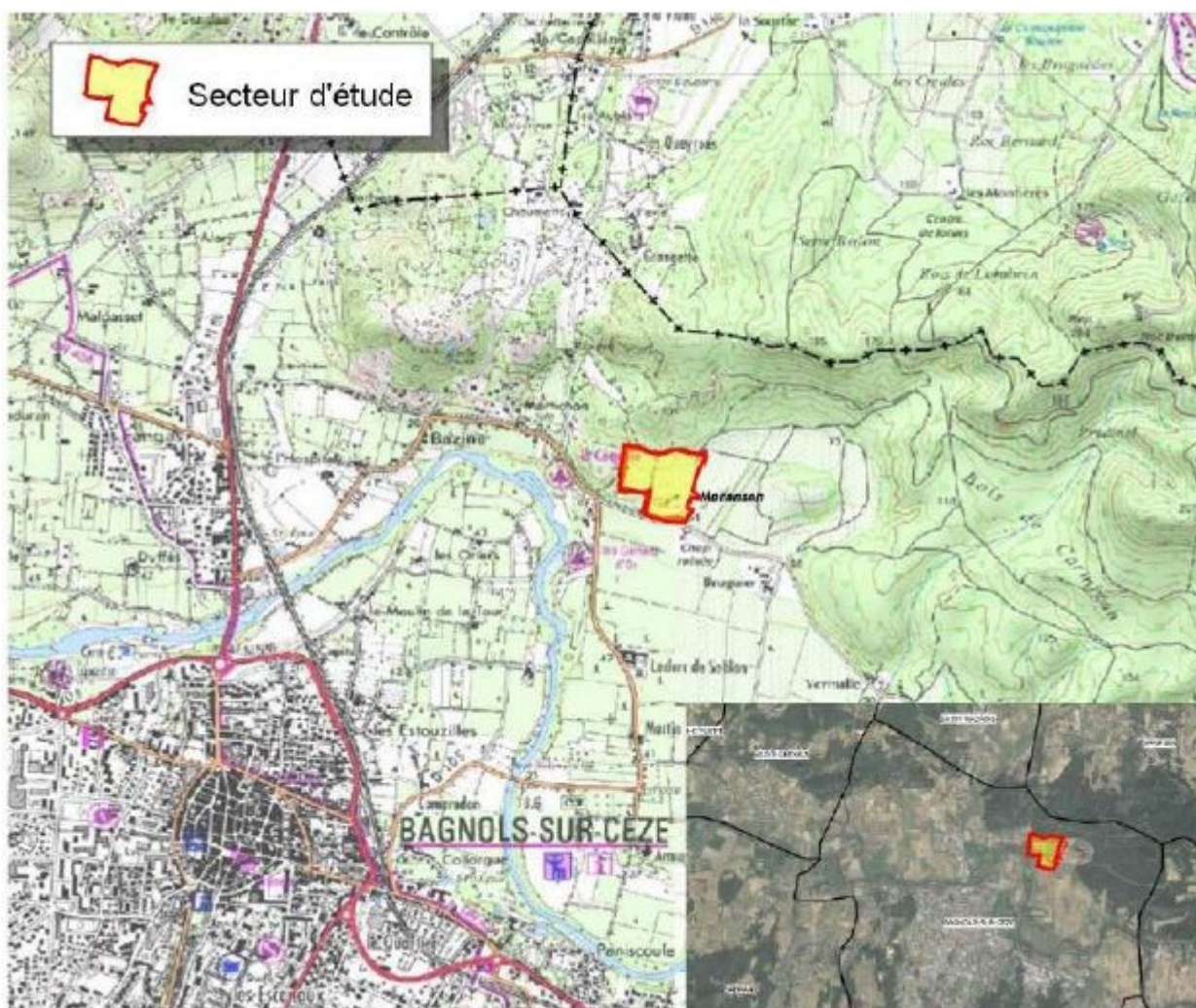


Figure 1: plan de situation

D'après le dossier le projet se présente comme suit :

- « - environ 58 villas ;
- des voies de desserte, ainsi que des aires de retournement ;
- environ 119 places de stationnement (dont des places PMR) ;

2 Manoir datant du XV/XVIème siècle inscrit aux monuments historiques depuis 1949

- des cheminements doux (piétons + vélos) ;
- des réseaux (eau potable, eaux usées, eaux pluviales, électricité ...) ;
- des ouvrages de rétention/infiltration pour les eaux pluviales ;
- des aménagements paysagers. »

Le programme de travaux prévoit la mobilisation de 6 hectares dans un environnement constitué de parcelles agricoles (vigne), de forêt de chênes et quelques habitations dont un « manoir ». Le lotissement accueillera environ 200 habitants.

Les constructions représentent une surface de plancher d'environ 5 000 m².



Figure 2: Localisation de la zone d'étude (surface du projet + bande de 100m)

L'étude d'impact indique que le projet permet de faire face au besoin de production de logements : « le secteur de Maransan constitue un site particulièrement adapté à la mise en oeuvre de ce projet. Il présente une localisation optimale et est bien desservi par le réseau viaire. La réalisation du projet va permettre de créer un cadre de vie de qualité laissant une large place aux espaces verts et aux modes doux, tout en tenant compte du patrimoine local (manoir) ».



Figure 3: Plan général de l'opération

1.2 Contexte juridique

Le projet de lotissement est soumis à examen au cas par cas, au titre de la rubrique 39° de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement. Suite à cet examen, le préfet de région, en tant qu'autorité environnementale pour les cas par cas « projets », l'a soumis à étude d'impact par décision du 25 août 2017³.

Sur la base de l'étude d'impact, la MRAe est saisie par la commune, à ce stade, au titre de la procédure de permis d'aménager.

Du fait des modalités de collecte et de rejet retenues pour les eaux pluviales, le projet est par ailleurs soumis à déclaration au titre des articles L. 181-1 (« loi sur l'eau ») et suivants du Code de l'environnement (interception d'un bassin versant d'environ 7,3 ha).

Le secteur est classé en zone UDp2b au titre du le Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune révisé (dernière révision allégée - n°2 - en date : fin 2022⁴), correspondant aux "zones de faible densité occupées majoritairement par de l'habitat individuel" et le règlement associé autorise ce type d'opération.

3 <https://www.occitanie.developpement-durable.gouv.fr/programme-immobilier-quartier-de-maransan-sur-le-a23670.html>

Contrairement à ce qu'indique le courrier de saisine de la MRAe, il ne s'agit donc pas d'une étude d'impact à titre volontaire mais bien consécutive à une décision au cas par cas.

4 Le dossier évoque seulement la révision allégée n°1 de 2019 qui n'a pas fait l'objet d'un avis de la MRAe (« avis tacite ») sans citer la révision allégée n°2 de 2022 qui a donné lieu à un avis de la MRAe du 27 octobre 2022, cf. https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/avis_mrae_2022ao91.pdf.

Il est également situé en zone d'Appellation d'origine contrôlée (AOC).

2 Qualité de l'étude d'impact

2.1 Complétude de l'étude d'impact

Formellement, l'étude d'impact (EI) contient les éléments prévus dans l'article R. 122-5 du Code de l'environnement mais n'est pas suffisamment précise et argumentée sur l'analyse des alternatives au projet qui a conduit au choix final opéré (cf. 2.2 ci-dessous). Le document est suffisamment clair et illustré pour permettre au public de prendre connaissance du projet. Il en va de même pour le résumé non technique.

2.2 Justification du choix d'implantation

En termes de planification urbaine, au titre du Schéma de cohérence territoriale (SCoT) Gard rhodanien opposable, les parcelles concernées sont identifiées comme des "*terres agricoles de qualité à préserver sur le long terme*" (cf. cartographie du DOO⁵), au sein desquelles les PLU devront maintenir la vocation agricole et y interdire tous les usages susceptibles de nuire à l'activité agricole ou de remettre en cause sa pérennité. La MRAe relève ainsi que l'articulation du PLU avec le SCoT n'est pas assurée et les conditions dans lesquelles le projet de lotissement pourra être possible doivent être précisées

Par ailleurs, le projet est situé en dehors des secteurs potentiels de développement de Bagnols-sur-Cèze identifiés dans le DOO du PLU, au sein desquels la commune doit prévoir la totalité de ses zones d'urbanisation future. L'opération contrevient donc à l'objectif du DOO visant à "*regrouper l'urbanisation autour des centralités pour stopper l'étalement urbain*".

La MRAe recommande à la commune de revoir le projet afin qu'il s'inscrive dans les objectifs retenus dans les DOO du SCoT Gard Rhodanien et du PLU de Bagnols-sur-Cèze.

En matière de maîtrise de la consommation foncière, l'étude d'impact n'indique pas en quoi la stratégie foncière envisagée par la commune s'inscrit dans le cadre de la loi « Climat et résilience » du 22 août 2021 et du SRADDET⁶ Occitanie, notamment, en vue de limiter l'artificialisation des sols et dans un souci de bonne information du public sur les choix opérés.

La MRAe recommande de compléter l'étude d'impact par une présentation de la stratégie foncière envisagée afin d'éclairer le public sur les choix programmatiques et les options retenues pour limiter la consommation d'espace et s'inscrire dans le cadre de la loi dite « climat et résilience » de 2021.

Comme le soulignait la décision au cas par cas du 25 août 2017, le site est situé en discontinuité du tissu urbain de Bagnols-sur-Cèze. L'étude d'impact justifie le projet comme devant répondre à une volonté communale d'attirer de nouveaux habitants, étant indiqué par ailleurs que le dossier indique que la population n'a cessé de diminuer depuis 2008.

Le site d'implantation est justifié dans le dossier selon plusieurs critères, à savoir :

- « - le site offre un cadre agréable et particulièrement attractif,
- le site est facilement accessible par le réseau viaire,
- vis-à-vis des modes doux, le site est localisé à proximité d'un chemin de randonnée,
- le site ne présente pas de risques de saturation de trafic,
- le site ne présente pas de contraintes environnementales rédhitoires,
- le projet, de par sa position, est naturellement caché par la végétation et ne sera pas visible, même de loin. »

5 Document d'orientation et d'objectifs

6 Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (approuvé le 14/09/22)

Dans un contexte de lutte contre l'extension urbaine et l'artificialisation des sols, de protection des espaces à vocation agricole, de lutte contre les déplacements individuels (auto-solisme), de protection des paysages et des patrimoines, de la nécessaire revitalisation des centres urbains, la MRAe ne peut se satisfaire des justifications avancées pour un projet qui apparaît comme allant à l'encontre des évolutions réglementaires et sociétales et qui contribue fortement au mitage et à l'artificialisation d'espaces de caractère rural et naturel. En outre le risque d'incendie de forêt de forêt, dans un contexte de changement climatique, n'est pas pris en compte.

L'étude d'impact ne présente en outre aucune « solution de substitution raisonnable » en application de l'article R. 122-5 II 7° du code de l'environnement, le dossier se bornant à indiquer que la commune « *ne dispose pas d'autres secteurs qui présentent autant de caractéristiques favorables [...]* ». Le site est ainsi considéré comme présentant une localisation considérée comme « optimale », alors qu'elle ne prend pas en compte les enjeux environnementaux. En outre les alternatives au projet doivent être examinées à l'échelle de planification urbaine intercommunale.

La MRAe recommande de réinterroger le projet au regard des critères environnementaux, et en particulier la lutte contre l'artificialisation des sols, la protection des sols à vocation agricole, la limitation des déplacements individuels (auto-solisme), la protection des paysages et des patrimoines et la revitalisation des centres urbains.

Elle recommande de justifier l'implantation du site au vu de solutions de substitutions raisonnables à une échelle intercommunale (échelle du SCoT), à défaut elle recommande de reconsidérer l'implantation du projet afin de mieux répondre aux enjeux fondamentaux cités ci-dessus.