

**DEPARTEMENT DU GARD  
COMMUNE DE MONTAREN ET SAINT MEDIERS**



**ENQUETE UNIQUE  
CREATION D'UNE ZONE D'AMENAGEMENT  
CONCERTEE « ZAC LES SABLAS »**

**Requise au titre de l'autorisation Environnementale**

**DECLARATION DE PROJET EMPORTANT  
MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE LA  
COMMUNE**

*Enquête Publique*

*Du 2 Octobre au 6 Novembre 2017*

**TITRE II - CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE  
ENQUETEUR**

## PREAMBULE

La commune de Montaren Saint Médiers est une commune française située dans le département du Gard en région Occitanie. D'une superficie de 19.42km<sup>2</sup>, elle comptait en 2012, 1487 habitants, enregistrant une croissance démographique de 13.97% depuis 1999.

Elle appartient avec 31 autres communes à la Communauté de Communes des pays de l'Uzège, qui compte environ 26 000 habitants.

Le projet, porté par la Communauté de Communes du Pays de l'Uzège qui en est Maître d'Ouvrage, consiste à la Réalisation d'une « ZAC Les Sablas », quartier de la Barallette, sur Montaren Saint Médiers, face à la ZAC Intermarché Les Sablas.

Il s'agit d'un projet ancien qui remonte à 2012, en adéquation avec le SCOT Uzège Pont du Gard, lequel consacre Montaren Saint Médiers, Pôle de développement commercial, tertiaire et de loisirs.

### **CHAPITRE 1 – GENERALITES**

Les ZAC sont des zones à l'intérieur desquelles une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation, décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement ou l'équipement de terrains.

Une ZAC est toujours lancée à l'initiative soit de l'Etat, d'une collectivité publique, ou d'un établissement public ayant vocation à réaliser ou faire réaliser l'objet de la ZAC.

Cette opération, réalisée sur des terrains bâtis ou non bâtis, est conduite en vue de la réalisation :

- de constructions à usage d'habitation, de commerce, d'industries et de services,
- d'installations et d'équipements collectifs publics ou privés.

Sa réalisation nécessite le plus souvent l'acquisition des terrains par l'aménageur.

Lorsque la commune est dotée d'un PLU, les ZAC ne peuvent être créées qu'à l'intérieur des zones urbaines ou destinées à être urbanisées. En revanche, une ZAC ne peut pas être créée en zone agricole ou naturelle.

La création de ZAC "multi-sites" sur plusieurs emplacements territorialement distincts est possible.

Lorsque la commune est couverte par un SCOT, la localisation et le programme de la ZAC doivent être compatibles avec celui-ci.

La procédure de ZAC comporte trois étapes :

- **La concertation préalable :**

La commune annonce son intention de réaliser une opération d'aménagement sur un secteur donné. Le Conseil municipal ou l'organe disposant de la compétence, fixe, par délibération, les conditions de cette concertation (code de l'urbanisme, article L300-2).

- **La création de la ZAC :**

Elle est précédée d'une étude préalable éclairant l'autorité qui prendra la décision sur l'opportunité du projet.

Ainsi, la personne publique prenant l'initiative de la ZAC doit constituer **un dossier de création** comportant (art. R311-7 du code de l'urbanisme):

- un rapport de présentation,
- un plan de localisation et de situation de la zone,
- le mode de réalisation choisi (la régie, le mandat, la convention d'aménagement publique ou privé),
- le régime financier applicable,
- une étude d'impact (art.R.122-3, code de l'environnement).

La décision de création de la ZAC, est prise:

- soit par le conseil municipal ou par l'organe délibérant de l'EPCI (art. L311-1 CU) ;
- soit par le préfet, pour les ZAC créées à l'initiative de l'État, d'une Région, d'un Département ou de leurs établissements publics et les ZAC créées dans le périmètre d'une opération d'intérêt national.

- **La réalisation de la ZAC :**

La personne publique qui a pris l'initiative de la création de la zone constitue ensuite un dossier de réalisation, qui comprend :

- le projet de programme des équipements publics et constructions à réaliser dans la zone
- les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement, échelonnées dans le temps.
- éventuellement un complément à l'étude d'impact: dossier loi sur l'eau...

Le conseil municipal approuve ensuite ce dossier de réalisation, qui fait l'objet de mesures de publicité.

La personne publique qui a pris l'initiative de la ZAC peut négocier des participations avec l'aménageur, participations qui restent proportionnées aux besoins des habitants et usagers des constructions édifiées dans le périmètre.

Sont exonérées de la taxe d'aménagement pour la part communale ou intercommunale les constructions et aménagements édifiés dans les ZAC (article L. 331-1 du CU) lorsque le coût des équipements publics a été mis à la charge des constructeurs et des aménageurs.

La collectivité n'est pas nécessairement propriétaire de tous les terrains du périmètre de la ZAC, elle peut les acquérir progressivement, par droit de délaissement, préemption ou expropriation.

Le projet urbain défini dans le cadre de la ZAC doit être en adéquation avec le PLU et conduit bien souvent à une révision / modification/ mise en compatibilité.

## 1.1 – LA PROCEDURE

Par délibération du 2 avril 2012, le Conseil Communautaire valide **les objectifs poursuivis, et définit les modalités de la concertation** en vue de la création d'une ZAC du « Quartier de la

Barralette », sur la commune de Montaren et St Médiers.

La **Concertation Publique** se déroule du 9 Juillet 2012 au 31 Octobre 2014.

En date du 16 décembre 2013, **le dossier de création** de la ZAC quartier de la Barralette **est transmis pour avis à l'autorité environnementale.**

Le 18 décembre 2013, **la convention pour la réalisation d'une piscine intercommunale est résiliée par anticipation.**

Le 19 février 2014, **l'Autorité Environnementale notifie une absence d'observation sur l'étude d'impact.**

Par délibération du 10 octobre 2014, le Conseil Communautaire **approuve la « Mise à disposition du public de l'étude d'impact, et de l'avis de l'autorité environnementale de l'Etat (DREAL) portant sur le projet de création de la ZAC.**

Par délibération du 8 décembre 2014, le Conseil Communautaire **approuve le bilan de la concertation, de la mise à disposition de l'étude d'impact et de l'avis de l'autorité environnementale et du dossier de création de la ZAC « Les Sablas ».**

Sept délibérations du Conseil Communautaire (27 octobre 2010, 8 octobre 2012, 8 octobre 2012, 9 juillet 2013, 9 juillet 2013, 30 septembre 2013 et 10 octobre 2014 ) approuvent les achats des différentes parcelles lieu-dit La Barralette, à Montaren St Médiers.

Le 29 décembre 2015 est signée la **Convention d'occupation de la zone d'activités « Les Sablas » entre la Communauté de Communes Pays d'Uzès et la Commune de Montaren et Saint Médiers.**

Par délibération du **13 juin 2016, le Conseil Communautaire autorise le projet au titre de la Loi sur l'Eau et de défrichement au titre du code forestier pour la « ZAC « Les Sablas ».**

Le 18 juillet 2016 a lieu la Réunion d'examen conjoint des personnes publiques associées sur la mise en compatibilité du PLU de la commune de Montaren et St Médiers avec l'opération d'intérêt général ZAC « Les Sablas »

Le 26 août 2016, **le dossier de mise en compatibilité du PLU de Montaren et St Médiers avec l'opération d'intérêt général ZAC « Les Sablas »** est transmis à Monsieur le Préfet pour mise à l'enquête publique.

Le 21 novembre 2016, la **demande d'autorisation unique fait l'objet d'une décision implicite de rejet** et l'Avis de l'autorité environnementale est transmis le 24 novembre 2016.

Le **27 avril 2017, le dossier d'autorisation environnementale au titre du code de l'environnement (n°d'enregistrement au guichet unique : 30-2017-00135) est réceptionné.**

Par **Ordonnance du 20 juin 2017 N° E17000094/30**, **Mme Bernadette MICHAUD est nommée en qualité de Commissaire Enquêteur** pour l'Enquête Publique au titre du Code de l'Environnement relative à la création d'une Zone d'Aménagement Concertée « ZAC Les Sablas » sur la commune de MONTAREN SAINT MEDIERS.

**L'Avis de l'Autorité Environnementale** est transmis le 12 août 2017.

**Par décision modificative N° E17000094/30 du 04 Septembre 2017, Mme Bernadette MICHAUD est nommée en qualité de Commissaire Enquêteur pour l'Enquête Publique Unique au titre du Code de l'Environnement relative à la création d'une Zone d'Aménagement Concertée « ZAC Les Sablas » sur la commune de MONTAREN SAINT MEDIERS, étendue à la Déclaration de projet prévue par les articles L 300-6 et L 153-54 du Code de l'Urbanisme emportant Mise en Compatibilité du PLU de MONTAREN SAINT MEDIERS concernant la création de la ZAC « Les Sablas ».**

En application des articles L123-6 et R123-7 du code de l'environnement, il sera procédé à une enquête unique, un registre unique étant mis à la disposition du public.

Le 8 septembre 2017, l'**Arrêté préfectoral n°30-20170908-003 porte ouverture de l'enquête publique unique** préalable à l'autorisation environnementale et à la déclaration de projet. Le commissaire enquêteur devra rédiger un rapport unique et des conclusions motivées pour chacune des deux enquêtes.

L'enquête publique se déroule du **02 octobre 2017 au 06 novembre 2017**.

A la demande du commissaire enquêteur, et compte tenu du très grand nombre d'observations reçues, un **Arrêté modificatif n°30-20171109-002** à l'Arrêté n° 30-20170908-003 du 8 septembre 2017 a modifié l'article 8, prolongeant le délai de 37 jours pour la remise de son rapport.

## **1.2 – LA PUBLICITÉ DE L'ENQUÊTE**

L'Avis d'enquête, conforme aux articles R 123-9 et R 123-11 du code de l'environnement et à l'arrêté du 24 avril 2012 a été affiché sur les panneaux communaux, visibles de l'extérieur, de la mairie de Montaren Saint Médiers et au siège de la Communauté de Commune Pays d'Uzès.

Il a également été publié à deux reprises et dans deux journaux différents aux dates prévues par les textes en vigueur.

L'avis d'enquête, conforme aux prescriptions de l'arrêté du 24 avril 2012, a été affiché sur le lieu du projet, visible depuis la RD 981.

L'avis d'enquête a également été publié sur le site internet de la Préfecture du Gard conformément à l'article R123-11 du C E, ainsi que sur le site Facebook de la commune et sur le site internet de la CCPU.

Un certificat d'affichage daté du 14 septembre 2017 a été délivré par la Mairie de Montaren et

a aussi été constaté par Procès Verbal établi par la SCP Gillier et Schmitt joint en annexe. Aucune détérioration de l’affichage n’a été constatée pendant toute la durée de l’enquête. L’enquête publique a bénéficié d’une bonne publicité, le Maître d’Ouvrage ayant utilisé tous les supports mis à sa disposition, comme décrit dans le rapport.

L’enquête publique s’est déroulée du 2 Octobre au 6 Novembre 2017.

Le commissaire enquêteur a reçu le public les Lundi 2 octobre 2017 de 14h à 16h et Le Lundi 6 Novembre 2017 de 14h à 16h à l’Hôtel de Ville de Montaren Saint Médiérs, les Jeudi 12 Octobre 2017 de 9h00 à 12h et Vendredi 20 Octobre 2017 de 9h à 12h à la Communauté de Communes Pays d’Uzès

Le public a été très nombreux à se déplacer lors des permanences, de nombreux courriers ou dossiers ont été adressés au commissaire enquêteur, à l’adresse de la mairie de Montaren, siège de l’enquête ainsi qu’à la CCPU. De nombreuses observations, accompagnées de dossiers volumineux, ont été aussi recueillies par le biais de la messagerie électronique dédiée (Voir présentation quantitative des observations dans le rapport).

**Je considère donc que l’information du public a été très satisfaisante lors de cette enquête et que la publicité de l’enquête a été conforme aux textes en vigueur et aux prescriptions de l’arrêté préfectoral.**

### **1.3 – DESCRIPTION DU PROJET**

La Communauté de Communes Pays d’Uzès envisage la réalisation d’une ZAC dénommée « Les Sablas » pour une superficie totale de 10.76 ha sur la commune de Montaren Saint Médiérs, à l’est de la ZAC Sablas Intermarché.

En adéquation avec le SCOT de l’Uzège Pont du Gard, qui consacre Montaren Saint Médiérs Pôle de développement commercial, tertiaire et de loisirs, le projet, mis à enquête, consiste en la réalisation de la tranche 1, pour une superficie de 4.3 ha, sur des terres actuellement en friches agricoles. Il a pour objectif de :

- conforter la vocation commerciale du secteur de La Barralette sur la commune
- pallier à la pénurie de foncier sur l’Uzège tout en répondant à la demande d’implantations d’enseignes commerciales
- Encourager l’emploi et la consommation locale en évitant l’évasion commerciale vers d’autres villes
- Promouvoir l’installation de petits commerces et services locaux, tout en stoppant la dispersion linéaire des activités le long des axes de communication comme c’est le cas sur la zone de Pont des Charrettes

Trois propriétaires sont présents sur les parcelles qui seront occupées par cette ZAC : la Communauté de Communes Pays d’Uzès, la SCI Alfix (parcelles 238 et 366 section AO) et

M et Mme Charmasson Jacques (parcelle 382 section AO).

Le secteur de la ZAC est entouré au Nord par la route départementale RD 981 dite « Route d'Alès à Remoulins », au sud par l'ancienne voie ferrée Tarascon / Le Martinet, à l'Ouest par le chemin de Firminargues ou « chemin de Montaren à Nîmes ».

La ZAC sera reliée à la RD 981 par le giratoire existant qui dessert actuellement la zone commerciale Les Sablas Intermarché, et un futur rond-point sera aménagé au sud de la zone.

La ZAC sera accessible pour les piétons de plusieurs façons :

- Par un aménagement le long de la RD 981
- Par l'ouest au travers de la voie de Montaren à Nîmes
- Par un chemin piéton et vélo créé le long du ruisseau Le Rieu à l'ouest de la zone et qui passera sous la RD 981.

Seul point noir à ce cheminement entre la ZAC Les sablas Intermarché et la future ZAC Les Sablas : la RD 981 qui est une « barrière physique » entre les deux zones.

Enfin, un bassin de rétention sera situé à l'Ouest de la tranche 1 de la ZAC, et les fossés seront aménagés.

#### **1.4 – OBJET DE LA PRESENTE ENQUÊTE PUBLIQUE**

Le projet ZAC Les Sablas est soumis à **autorisation au titre de la Loi sur l'eau, dite IOTA**, pour la rubrique 2.1.5.0, son bassin versant ayant une superficie de 35 ha, ainsi qu'à Déclaration, au titre de la rubrique 3.2.3.0, le bassin de rétention ayant une surface de 4065m<sup>2</sup> au radier.

Cette autorisation est obligatoirement précédée d'une enquête publique conformément à l'article L 214-4 et R 214-1 du Code de l'Environnement.

En application des articles L 300-6 et L 153-54 du Code de l'Urbanisme, la déclaration de projet de création de la ZAC Les Sablas n'étant pas compatible avec le PLU de la commune de Montaren Saint Médiars, il convenait de lancer une procédure de Mise en Compatibilité. Ces deux enquêtes se déroulent sous la forme d'une enquête unique.

#### **1.5- CONCERTATION PREALABLE**

##### **La procédure de Concertation**

En date du **2 avril 2012**, le Conseil Communautaire a délibéré :

- sur les objectifs poursuivis au travers de la ZAC Les Sablas
  - \* **Accueillir des entreprises et soutenir le développement économique local**
  - \* **S'appuyer sur un équipement intercommunal d'importance, le centre aqualudique véritable moteur pour le futur parc d'activités.**
  - \* **Concevoir un quartier intégré et respectueux de son environnement.**

- sur les modalités de la concertation en vue de la création d'une ZAC du « Quartier de la Barralette », sur la commune de Montaren et St Médiers au titre de l'article L 300-2 du Code de l'Urbanisme, par un dossier de présentation mis à disposition du public, par l'exposition d'un panneau décrivant le projet, à l'aide d'un registre en direction du public, par une réunion publique d'information et d'échange sur le projet annoncée par voie de presse, en mairie de Montaren et au siège de la CCPU .

Cette concertation a été annoncée par voie de presse le 21 juin 2012 et le 30 août 2012, par affichage en mairie de Montaren et au siège de la CCPU.

Un dossier de présentation du projet d'aménagement et des registres ont été mis à disposition du public en mairie et à la CCPU, afin de recueillir l'avis du public à partir du 9 juillet 2012.

**Le 6 septembre 2012**, une réunion publique d'information a eu lieu à Montaren et St Médiers, réunion annoncée par la presse le 21 juin 2012 et le 30 août 2012, et par affichage en Mairie et au siège de la Communauté de Communes.

**Le 16 décembre 2013**, le dossier de création de la ZAC est transmis pour avis de l'autorité environnementale.

**Le 18 décembre 2013** la convention de mandat pour la réalisation d'une piscine intercommunale est résiliée par anticipation.

**Le 19 Février 2014**, la Dréal a émis un avis sur le projet de ZAC.

**Le 10 octobre 2014** : le Conseil Communautaire a délibéré à propos de la « Mise à disposition du public de l'étude d'impact, et de l'avis de l'autorité environnementale de l'Etat (DREAL) portant sur le projet de création de la ZAC du « Quartier de la Barralette » sur la commune de Montaren et Saint Médiers.

**Cette mise à disposition du public, qui s'est déroulée du 13 au 31 octobre 2014**, a été annoncée par voie de presse le 2 octobre 2014, publiée en mairie de Montaren, à la CCPU et sur les lieux. L'étude d'impact, l'avis et les registres ont été ainsi mis à disposition en mairie et à la CCPU.

**Le 8 décembre 2014**, le conseil communautaire délibère en approuvant le bilan de la concertation, de la mise à disposition de l'étude d'impact et de l'avis de l'autorité environnementale et du dossier de création de la ZAC « Les Sablas » sur la commune de Montaren et St Médiers.

#### **Le bilan de la concertation :**

La concertation, permettant d'associer la population à la création de la ZAC « Quartier de la Barralette » a eu lieu du 9 juillet 2012 au 31 octobre 2014.

L'approbation du Bilan de la Concertation (par Délibération communautaire du 8 Décembre 2014) fait référence à la délibération du 2 avril 2012, en particulier sur les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation. Il est à rappeler que ce bilan ne figure pas dans le dossier soumis à enquête et a été transmis au commissaire enquêteur à sa demande.

**La délibération indique que :**



La population a été largement informée des caractéristiques de ce projet. Chacune des observations a été prise en considération afin de recevoir la réponse la plus précise possible en expliquant les raisons pour lesquelles certaines propositions ont pu être retenues ou non.

Le bilan fait apparaître, pour le dossier déposé à la CCPU, « *une seule observation favorable au projet, à son implantation et à son programme, notamment au travers des liaisons douces qu'il propose* ».

Concernant le registre déposé en mairie de Montaren, « *une observation a été déposée, posant la question de son utilité et de son coût. Les autres remarques portent sur l'implantation du centre aqualudique au sein de projet, mais celle –ci ayant été abandonnée, nous ne commenterons pas ces remarques . L'analyse des observations a donc permis de faire évoluer le projet, sans que ne soient affectées ni sa nature, ni ses options essentielles. »*

#### Création de la ZAC :

L'objectif est d'accueillir des entreprises et soutenir le développement économique local. Ce projet d'aménagement d'intérêt communautaire permettra d'apporter une réponse aux demandes d'implantation d'activités commerciales, tertiaires et de loisir, qui ne peuvent être accueillies faute d'offre foncière à vocation économique sur le territoire de la CCPU.

**Le Conseil Communautaire décide la création d'une zone d'aménagement concertée ayant pour objet l'aménagement et l'équipement des terrains en vue de la construction de bâtiments à usage de bureaux, commerces d'hébergement hôtelier, de constructions et installations nécessaires aux services publics sur Montaren St Médiers.**

La zone créée est dénommée ZAC Les Sablas.

La surface totale de la ZAC est de 107 600m<sup>2</sup>, surface de terrain cessible envisagé 84 800 m<sup>2</sup>, programme global indicatif prévisionnel des constructions 40 704m<sup>2</sup>.

## **1-6 LE DOSSIER**

### **1.6.1 COMPOSITION DU DOSSIER**

#### **Dossier I : COMMUNE DE MONTAREN ET SAINT MEDIERS ZAC « LES SABLAS ».**

#### **Dossier d'Autorisation Unique en Application de l'ordonnance 2014-619 du 12/06/2014 et du Décret 2014-751 du 01/07/2014.**

Application de l'Article R 214-1 du Code de l'Environnement, Rubriques 2.1.5.0 et 3.2.3.0 de la nomenclature.

#### **Demande d'autorisation pour le Projet de Création de la ZAC Les Sablas (pochette verte à élastiques)**

*BORDEREAU DE PIECES collé et visé par le commissaire enquêteur sur le verso de la pochette.*

**Mémoire explicatif-autorisation selon le Code de l'Environnement** (dossier à spirales de 64 pages+ page de garde)

- Annexe 1 : Courrier de la DREAL du 19/02/2014 relatif à l'étude d'impact (dossier à spirales 1 page + page de garde)
- Annexe 2 : Délibération de la Communauté de Communes du 13/06/2016 (dossier à spirales 2 pages+ page de garde )
- Annexe 3 : Autorisation de rejet du SIVOM de Collorgues du 10/12/2015 (dossier à spirales 1 page + page de garde)
  
- Annexe 4 : Etudes Hydrogéologiques de Géotech, Berga Sud et ABESol Juin 2014. (dossier à spirales 88 pages + page de garde)
  
- Annexe 5 : Périmètre de Protection des Forages « Fond du Rang » (dossier à spirales 1 page + page de garde)
- Annexe 6 : Etude d'impact et Volet Naturel « Habitats, Faune et Flore » (dossier à spirales 279 pages + page de garde)
  
- Annexe 7 : Dossier de création de la ZAC (dossier à spirales 25 pages + page de garde)
- Annexe 8 : Modélisation du Réseau d'eau potable (dossier à spirales 16 pages + page de garde)
- Annexe 9 : Cahier des prescriptions urbaines, architecturales et paysagères (dossier à spirales 30 pages+ page de garde)
- Annexe 10 : Etude du potentiel de développement des énergies renouvelables (dossier à spirales 37 pages+ page de garde)
- Annexe 11 : Programme des travaux des équipements publics (dossier à spirales 6 pages + page de garde)

### **Pièces Graphiques :**

- Plan n° 1 Plan de situation échelle 1/25000 (1page de format A3).
- Plan n°2 : Plan de masse du Projet Echelle 1/500 (1 plan)
- Plan n° 3 : Profils type de voiries Echelle 1/100 (14 coupes reliées par spirale)
- Plan n°4 : Coupes des bassins de rétention Echelle 1/100. (2 coupes reliées par spirale, profil en long, profil en travers)

**-Demande d'autorisation de Défrichement suivant Articles L 341-3 et R 341-3 du Code Forestier** (dossier à spirales : Formulaire CERFA N° 13632\*06 (3 pages), Plan de situation et extrait cadastral (2 pages), Annexe 1 : Relevés cadastraux (3 pages), Annexe 2 : Etude d'impact et courrier de la DREAL du 19/02/2014. (1 page))

### **-Notes Complémentaires :**

- 11 mai 2017 : dossier à spirales : 1 note complémentaire, relevés de propriété (5 pages), 2 Autorisations des Propriétaires Privés (3 pages), 3 Déclarations d'Incendie (4 pages)
- 18 mai 2017 : 1 Note Complémentaire, 1 Courrier de la Communauté de Communes

### **-Avis des Services :**

- Avis de l'Autorité Environnementale du 12 Août 2017 (9 pages)
- Avis de la CLE des Gardons par courrier du 24/05/2017. (2 pages)
- Avis de L'ARS Agence Régionale de Santé par courrier du 02/06/2017 (3 pages).

## **Dossier II : COMMUNE DE MONTAREN SAINT MEDIERS**

### **PLAN LOCAL D'URBANISME**

#### **Mise en compatibilité du PLU avec l'opération d'intérêt général ZAC «LES SABLAS »**

Le dossier se présente sous la forme d'une pochette rigide à soufflet rouge.

*BORDEREAU DE PIECES collé et visé par le commissaire enquêteur sur le verso de la pochette.*

**Notice de présentation du projet d'intérêt général** (dossier à spirales 12 pages + page de garde)

**1/ Rapport de présentation** (dossier à spirales de 64 pages).

- Présentation de la Procédure
- Etat initial du secteur de projet et de son environnement
- Caractéristiques majeures de la ZAC « Les Sablas »
- Incidences de la mise en compatibilité du PLU sur l'environnement et mesures compensatoires
- Présentation des éléments de mise en compatibilité du PLU avec la ZAC « Les Sablas »

**2/ Plan de zonage « avant » et « après »** (dossier à spirales de 4 pages + page de garde)

**3/ Règlement « avant » et « après »** (dossier spirales 13 pages)

**4/ Orientation d'aménagement et de programmation** (dossier spirale 5 pages + page de garde)

**5/ Procès-verbal d'Examen Conjoint des Personnes Publiques Associées** du 18/07/2016 (4 pages)

- Décision de dispense d'évaluation environnementale après examen au cas par cas en application de l'article R 104-28 du Code de l'Urbanisme sur la mise en compatibilité du PLU de Montaren Saint Médiers du 12/09/2016. (3 pages)
- Mail du 13/07/2016 en provenance de M Loïc Lebrun de L'ARS Agence Régionale de la Santé (3 pages)

**Le Dossier soumis à enquête conjointe a été jugé recevable par l'Autorité Organisatrice.**

#### **1.6.2 - QUALITE DU DOSSIER**

Le dossier mis à enquête publique présente une étude d'impact conforme à l'article R 122-5 du Code de l'Environnement, dont la forme (selon Avis AE) a nettement été améliorée depuis la précédente version, facilitant sa lecture.

#### **Tout comme l'AE, le commissaire enquêteur regrette :**

- la lisibilité de certaines cartes et de leurs légendes
- l'absence d'explication des acronymes utilisés qui auraient pu faire l'objet d'un lexique utile pour le public

-la présentation sur deux colonnes format A4 du résumé non technique dans le dossier Etude d'Impact, rendant sa lecture et sa compréhension par le public plus délicate.

### **1.6.3 – COMPLETUDE DU DOSSIER.**

Règlementairement parlant, le dossier a été jugé recevable par l'autorité Organisatrice pour une mise à l'enquête.

#### **Cependant, le commissaire enquêteur regrette :**

- l'absence d'historique du projet dans le dossier qui aurait pu mieux aider à la compréhension de son évolution, par le commissaire enquêteur et par le public.
- l'absence complète d'un volet financier lié à son montage, avec à minima le coût total prévu.
- l'absence du Bilan de la Concertation au titre de la Création de la ZAC

## **1.7 - SUR LA FORME DE LA PROCEDURE DE L'ENQUETE**

### 1.7.1 : En Amont de l'enquête publique :

Si la procédure liée à la concertation du public s'étend sur une longue période, le commissaire enquêteur regrette qu'il n'y ait eu qu'une seule réunion publique liée au projet le 6 septembre 2012.

### 1.7.2 Pendant l'Enquête Publique :

Le commissaire enquêteur confirme que les conditions de déroulement de l'enquête ont respecté la législation et la réglementation pour les avis de publicité, tant dans la presse, les journaux d'annonces légales, les panneaux administratifs (certificat d'affichage mairie de Montaren), sur le site du projet et les sites internet du Maître d'ouvrage.

La durée de l'enquête (35 jours) et les quatre permanences, qui se sont déroulées dans un climat tendu certes, mais sans incident notoire, ont permis une bonne expression du public. Chacun a ainsi pu prendre connaissance du dossier et s'exprimer valablement.

Les deux incidents informatiques qui ont eu lieu pendant l'enquête n'ont pas eu, à mon avis, un impact négatif sur son bon déroulement.

#### **Le commissaire enquêteur regrette cependant :**

- La mauvaise appréciation par le Maître d'ouvrage de la participation du public (406 observations reçues) et l'absence de recours à un registre dématérialisé qui aurait facilité la tâche de tous.
- L'absence de mise en ligne des observations électroniques sur le site internet de la CCPU, tel que cela était annoncé dans l'arrêté de mise à l'enquête et en application de la loi sur la dématérialisation des enquêtes publiques. Le commissaire enquêteur rappelle que cette mise en ligne relève de la responsabilité de l'Autorité Organisatrice ou du Maître d'ouvrage.  
Toutefois, ce vice affectant la procédure n'est pas de nature à entacher d'illégalité la décision prise car il n'a pas exercé d'influence, ni n'a privé les intéressés d'une garantie quelconque.
- L'absence de réponses du Maître d'ouvrage à certaines questions essentielles qui auraient utilement éclairé le projet

- Des réponses parfois conflictuelles polluant inutilement et n'apportant rien au débat.

## **CHAPITRE 2 – LA DEMANDE DE CREATION D'UNE ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTEE « ZAC LES SABLAS » DANS LE CADRE D'UNE AUTORISATION ENVIRONNEMENTALE AU TITRE DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT.**

Afin de rendre ses conclusions motivées, le commissaire enquêteur se doit d'effectuer le bilan de l'opération projetée.

### **2.1 – MOTIVATION DE L'AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

#### **A PROPOS DE L'INTERET GENERAL DU PROJET**

Le projet de création de la ZAC Les Sablas, pour la tranche 1, a pour objectifs de :

##### 1/ répondre à la pénurie foncière à vocation économique sur le territoire :

Malgré les demandes du public et de la DDTM (PV de synthèse de réunion des PPA), la liste des disponibilités foncières existantes n'est pas étayée par la vocation et les superficies des parcelles encore disponibles, sur la zone ZA Lussan par exemple, et ce malgré des incitations fiscales et financières.

**L'absence d'actualisation des données ne permet pas de lever le doute sur ce point. Des parcelles sont encore disponibles notamment sur la zone de Lussan.**

**De plus, le maître d'ouvrage ne s'est pas exprimé quant aux motivations qui l'ont amené au récent abandon de la ZAC « Chemin de Nîmes » par la commune d'Uzès.**

##### 2/ rééquilibrer l'offre commerciale

La zone Pont des Charrettes a connu très récemment une expansion certaine, en se développant le long de la RD 981 grâce à un PLU permissif. Certaines enseignes initialement prévue pour la ZAC Les Sablas s'y sont d'ores et déjà installées.

**Pour autant, ce constat de déséquilibre, du fait du PLU de la commune d'Uzès, ne peut à lui tout seul légitimer l'intérêt général du projet** soumis à enquête, d'autant que les deux zones se trouvent géographiquement proches en distance (<10kms) et temps de trajet (1/4h approximativement).

##### 3/ Capter une partie de l'évasion commerciale

- Le projet repose sur une étude portée par la CCI à la demande du SCOT Uzège Pont du Gard. Elle porte sur le périmètre du Scot Uzège Pont du Gard regroupant 48 communes et totalisant 51 400 habitants en 2012.  
Cependant, **le périmètre de cette étude ne constitue pas la zone de chalandise de la ZAC Les Sablas.**
- **L'évasion commerciale** calculée ne prend pas en compte les récentes implantations de commerces sur les autres zones commerciales (Pont des Charrettes et Champ de Mars),

pas plus que n'est comptabilisée l'augmentation réelle annuelle des achats sur Internet (e-commerce).

- En l'état actuel du projet, les enseignes de renom susceptibles de s'y installer, et donc de créer une réelle attractivité commerciale, permettant de capter l'évasion commerciale, ne sont pas connues.

Il aurait été appréciable que le maître d'ouvrage s'exprime clairement sur la zone de chalandise du projet, base essentielle pour le calcul de l'évasion commerciale. Même si une projection parfaite est impossible, une pondération intégrant les nouvelles données, prenant compte des dernières installations de commerces et de l'évolution du e-commerce, aurait valablement actualisé le dossier.

L'ensemble des chiffres avancés s'avèrent donc difficilement vérifiables.

Le maître d'ouvrage cite dans son mémoire en réponse une étude de marché économique, réalisée par PMC Consultants, qui a avéré le bien-fondé du projet, sans la produire.

**En conclusion, l'évasion commerciale annoncée n'apparaît pas justifiée, et évaluer la proportion de sa diminution à l'aune de la création de la ZAC Les Sablas, en rapport avec la zone de chalandise, ce qui justifierait radicalement l'intérêt général, s'avère en l'état actuel impossible.**

#### 4/ Créer un certain nombre d'emplois (de 80 à 100 emplois).

La création d'emplois devrait attester à elle seule de l'intérêt général du projet, dans une période économique difficile telle que celle que nous connaissons actuellement, et ce d'autant plus que les emplois potentiellement créés seront accessibles aux populations les plus touchées par le chômage actuel.

**Cependant, le dossier se limite à énoncer ce nombre d'emplois et ne le justifie pas.**

Le Maître d'Ouvrage ne s'est pas exprimé sur la méthode lui permettant d'avancer un tel chiffre, ce qui au demeurant peut s'expliquer par le fait que l'on ne connaît pas encore les enseignes qui s'installeront. Néanmoins, le chiffre d'affaires potentiel de la zone, son taux d'attractivité, n'auraient-ils pu valablement affiner ces indications ?

De plus, le phénomène de désertification des centres villes au profit des zones commerciales tend à minorer le nombre de créations d'emplois.

Uzès, de par son activité touristique, ne semble pas être directement impactée par la vacance commerciale qui en découle, même si ce taux n'a pu être vérifié.

Le commissaire enquêteur regrette que le maître d'ouvrage ne soit pas en mesure de donner d'autres renseignements sur ce nombre d'emplois estimatifs, comme par exemple la méthode de calcul permettant de l'obtenir.

**Le nombre d'emplois annoncé est estimatif et non justifié. Il reste de plus la problématique des transferts d'emplois en cas de fermetures de commerces dans le cœur de ville.**

## **Conclusion**

La tranche 1, représentant 4.3 ha sur un total de 10.7 ha, est uniquement dédiée à des commerces et des bureaux et confortera la zone commerciale ZAC Les Sablas Intermarché déjà existante.

Selon le phasage indiqué par le Maître d'ouvrage dans le Mémoire en réponse, l'intérêt général semble désormais transposé aux macrolots 4 et 6 (*équipement public d'intérêt général*) au travers d'une convention signée en 2015 entre la CCPU et la commune de Montaren. Mais ces deux macro-lots ne sont pas concernés par la présente enquête.

**L'intérêt général du projet de la tranche 1 de la ZAC Les Sablas n'est pas démontré.**

## **LES AVANTAGES DU PROJET**

### **Atteinte à la propriété privée.**

Les parcelles concernées par le projet de création de la ZAC appartiennent soit à la CCPU, qui en a fait l'acquisition au long de ces années, à la société Alfix et enfin à un couple de propriétaires M et Mme Charmasson.

Il n'y a donc pas d'atteinte à la propriété privée, les parcelles ayant fait l'objet au fil du temps de cession amiable, au prix fixé par les Domaines, ou bien ont été conservées par leur propriétaire d'origine.

### **Choix du site**

L'emplacement de cette future ZAC au lieu-dit « La Barralette », à l'Est du village de Montaren Saint Médiars, et au Sud de la ZAC des Sablas-Intermarché existante est prévue depuis quelques années maintenant. En effet, le SCOT de 2008 définissait déjà Montaren Saint Médiars comme Pôle d'Activités commerciales et les parcelles classées en zone d'urbanisation future IAU dans le PLU de la commune.

Depuis 2010, la CCPU s'est retrouvée progressivement propriétaire de nombreuses parcelles, pour environ 10 ha, se constituant ainsi une réserve foncière.

Cette démarche a permis donc de privilégier les cessions amiables sans porter atteinte au droit de propriété privée par expropriation. Cependant, ces acquisitions ont été financées sans emprunt, immobilisant certainement une part de trésorerie.

La ZAC est délimitée par :

- La RD 981 au Nord, dite Route d'Uzès, reliant Alès à Uzès, porte d'entrée de la ZAC avec un giratoire existant qui dessert déjà la ZAC Les Sablas
- Au Sud, l'ancienne ligne de voie ferrée Tarascon/Le Martinet
- A l'ouest, le chemin de Firminargues, dit « chemin de Montaren à Nîmes », séparant le projet de l'espace naturel « Moulin à Langeac ».

La future ZAC sera accessible par le giratoire existant au niveau de la RD 981. Un deuxième giratoire est programmé pour gérer les flux internes de la circulation de la ZAC.

A terme, la ZAC Les Sablas Intermarché et la ZAC Les Sablas feront office de « porte d'entrée » de Montaren Saint Médiars.

### **Réserve foncière**

La superficie réservée à la tranche 2 de la ZAC constitue une réserve foncière pour la CCPU, offrant 4 macro-lots dont **deux seront réservés à un équipement public d'intérêt général** et deux autres dont les occupations restent à définir.

### **Exposition au bruit**

La ZAC Les Sablas sera exposée au bruit de la circulation puisque située en zone urbaine. Cependant les nuisances sonores induites seront atténuées par le recul d'implantation des constructions et par la conservation de haies en limite.

De plus, les activités commerciales pressenties sur cette ZAC ne généreront pas de nuisances sonores importantes hormis en phase chantier.

Les bâtiments commerciaux seront implantés avec un recul de 25 m par rapport à l'axe de la RD 981, **sous réserve de correction de l'article 6 du Règlement du PLU Dossier de Mise en compatibilité en page 9**, lequel indique encore un recul minimal de 15m de l'axe de la voie.

### **Nuisances subies par les habitants des maisons existantes en périphérie du site**

En périphérie du site, sont présentes quelques habitations dispersées. Il est évident que leurs habitants, riverains du chemin de Fos et de Firminargues, verront leur environnement modifié par l'urbanisation de la ZAC.

Cependant, du fait du retrait des activités et des haies végétales, prévues dans le cadre des OAP du Plu, ces nuisances seront atténuées. Seule la parcelle AO378 subira ces nuisances.

### **Patrimoine culturel et archéologique**

Selon l'étude d'impact, le présent projet ne portera atteinte à aucun élément patrimonial ou culturel remarquable car il est situé hors périmètre de protection de monument historique.

### **Ressource en eau / STEP**

Dans son Mémoire en réponse, et conformément à la demande de l'Autorité Environnementale, le Maître d'ouvrage a clairement justifié de **l'adéquation entre les besoins et les ressources en eau potable de la future ZAC**, ainsi que de la capacité de la STEP à recevoir les rejets d'eaux usées, l'ensemble étant confirmé par le SIVOM de Collorgues.

**Dans le cadre du projet soumis à présente enquête, les ressources en eau et la capacité de la STEP à gérer les effluents qui en sont issus, semblent donc largement suffisantes pour subvenir aux besoins de la ZAC tranche 1.**

### **Compatibilité du Projet avec les Plans, Schémas et Programmes**

Le projet de la ZAC les Sablas, porté par la CCPU, est compatible avec le SCOT de 2008 puisque c'est ce document qui a prévu le développement commercial sur Montaren Saint Médiars.

Le projet étant à ce jour encore existant, le prochain SCOT le prendra aussi en compte.



Depuis la loi ALUR, le SCOT actuellement en vigueur est dit intégrateur, et reste la règle pour tout le territoire. Le SCOT à venir devra lui prendre en compte la mise à jour des documents supérieurs tel que le SDAGE.

Le dossier a été analysé par les services du SMAGE des Gardons. Il en ressort que le projet n'impactera pas directement les Zones Humides, malgré la proximité de deux de ces zones et la présence d'une troisième au Nord. Des préconisations sont données notamment en ce qui concerne le recalibrage du fossé n°3.

Le projet ne présente pas non plus d'incompatibilité avec le SAGE des Gardons..

### **Les effets cumulés du projet avec d'autres projets connus**

En vertu de l'article L.122-1 du Code de l'Environnement, dans le dossier de mise à enquête, le Maitre d'ouvrage mentionne la présence de plusieurs projets en cours dans un périmètre proche, dont notamment un projet d'extension de carrière sur Serviers Labaume, distant de moins de 4 kms.

Même si certaines observations évoquent d'autres projets (contournement nord-ouest de la ville d'Uzès, création de zones à vocation d'habitat des secteurs Lou Coudou et Le Sablas), elles n'ont pas suscité de réponse de la part du Maitre d'ouvrage.

**En l'état, il ressort donc que le dossier atteste d'une absence de retour d'informations sur les projets existants alentour.**

### **Gestion des Eaux de Ruissellement**

Le projet, situé hors PPRI, n'est pas soumis au risque inondation.

En l'état actuel, la zone est constituée de friches agricoles favorables à l'infiltration de l'eau lors des épisodes pluvieux.

Cependant, l'insuffisance des fossés et l'imperméabilisation de surfaces supplémentaires (2.5ha) impose des aménagements. C'est ainsi que le projet prévoit le recalibrage des 7 fossés bordant les voiries et parcelles ainsi que la création d'un bassin de rétention paysager.

Le bassin de rétention sera construit à l'ouest du site, là où la nappe phréatique est la plus profonde. Pour les mêmes raisons, sa profondeur sera faible afin de limiter les terrassements et le contact avec la nappe phréatique.

Les pentes des talus seront stabilisées, les entrées/sorties des ouvrages hydrauliques enrochées et/ou bétonnées pour éviter érosion ou affouillement.

**Le site de la tranche 1 est exondé de tout risque d'inondation pour la période de retour 100 ans.**

Pour des zones exondées d'un risque de ruissellement, la doctrine du gard préconise un calage des planchers à TN + 50 cm.

Les dimensions des fossés ayant été surestimées et des aménagements complémentaires réalisés, **« l'étude hydraulique permet d'envisager, sous la responsabilité du Maitre d'ouvrage et sous réserve que tous les aménagements hydrauliques d'exondement proposés jusqu'à l'occurrence exceptionnelle incluse soient effectivement réalisés et**

**régulièrement entretenus par le maître d'ouvrage, le principe d'un calage résiduel minoré (TN +30cm) par rapport au calage requis (TN+50cm).** »

**En ce qui concerne les zones humides et afin d'en limiter le drainage, la CLE des Gardons préconise pour le fossé 3 un recalibrage sur sa largeur.**

#### **Qualité des eaux de Ruissellement**

En l'état, les eaux pluviales ruissellent sur des parcelles en friche, qui ne semblent pas avoir été exploitées depuis quelques années.

En phase fonctionnement, les eaux superficielles ne devraient pas être polluées, la ZAC accueillant des entreprises qui n'ont pas vocation à polluer les eaux de surface. Ces eaux seront acheminées en direction du bassin de rétention pour être traitées.

**L'ensemble du système de gestion des eaux pluviales apparaît donc complet pour aboutir à une situation satisfaisante.**

#### **Contrôle et Entretien des ouvrages de Gestion Pluviale**

L'ensemble des travaux d'entretien et de contrôle seront assurés par la Communauté de Communes Pays d'Uzès. Il conviendra tout particulièrement de s'assurer du respect de ces contrôles et entretiens, car les performances à atteindre jusqu'à l'occurrence exceptionnelle sont indispensables pour un garantir un parfait exondement de la zone avec un calage des planchers à TN +30cm.

De même, il s'agira d'être vigilant quant au risque de prolifération du moustique tigre.

**Il appartiendra donc aux services de la CCPU d'y veiller tout particulièrement.**

#### **Protection de l'Aquifère**

Le site de la ZAC est situé en zone de sensibilité très forte de remontées de nappe phréatique, l'aquifère se situant à moins de 2m40 sous le niveau naturel du sol.

Dès lors, des précautions sont à prendre lors de l'aménagement de la zone afin d'éviter les risques qui peuvent en découler.

**De la même façon, le bassin de rétention doit être implanté sur la zone Ouest. Il est indiqué que sa profondeur doit être faible, sans indication toutefois précise de marge spécifique de sécurité à prendre.**

#### **Protection des captages**

Le seul captage sur la commune de Montaren est situé à 2 kms au Nord (Font du Ranc) et déconnecté totalement du site.

**Le projet ne se situe pas dans un périmètre de protection des captages, il n'engendre pas d'impact.**

## **LES INCONVENIENTS DU PROJET**

### **Coût du Projet**

**Le volet financier est absent du dossier soumis à enquête.**

Dans le Mémoire en réponse, le Maître d'ouvrage a cependant éclairci quelques points à la demande du commissaire enquêteur.

Le coût total du projet de ZAC Les Sablas (tranche 1 et 2) a été estimé 4 900 000 € HT, incluant les études, les acquisitions foncières et les travaux de viabilisation.

Les investissements de voierie sont estimés à 1 093 820€HT et les équipements liés au réseau pluvial et d'exondement à 800 038€HT.

Concernant les dépenses d'investissement et d'entretien nécessaires aux aménagements de la ZAC et aux ouvrages liés à la loi sur l'eau, le budget prévisionnel d'investissement est d'environ 529 938€HT pour la tranche 1 et 270 102€HT pour la tranche 2 (travaux d'exondement et d'aménagement lié aux compensations en ouvrages de recueil des eaux pluviales). Les dispositions requises contre les risques inondations, augmentant les coûts, sont annoncées comme prises en compte par le maître d'ouvrage, qui n'exclut pas cependant une adaptation des prix de vente des parcelles.

L'entretien de ces ouvrages est quant à lui estimé à environ 5 000 €HT par an.

Ces montants seront financés par la communauté de commune Pays d'Uzès sur un budget annexe, les aménageurs dans le cadre des conventions de participation et les acquéreurs de lots. La répartition n'est pas donnée.

L'aménageur réalisera le programme des équipements publics nécessaires à la réalisation de la ZAC. Les constructions édifiées à l'intérieur du périmètre de la ZAC seront exonérées de la part communale et intercommunale de la taxe d'aménagement.

Des retombées fiscales locales (cotisation foncière des entreprises, cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises, taxes foncières) sont également attendues. Mais aucune estimation n'est produite.

Un budget annexe au budget principal de la Communauté de communes sera créé au démarrage des travaux.

La commune de Montaren ne participera pas financièrement à l'entretien et au fonctionnement des ouvrages espaces publics de la ZAC.

Selon le Maître d'ouvrage, le budget, financé à 100% par des fonds publics, s'équilibrera avec les recettes provenant de la vente des terrains et des conventions de participations des propriétaires.

Le bilan fait donc apparaître un investissement 100% public pour la création de la ZAC avec en retour des rentrées fiscales escomptées mais non quantifiées, le prix de cessions des parcelles et des conventions de participations. Restera à charge de la CCPU le coût d'entretien des ouvrages liés à la loi sur l'eau soit 5000 €HT/an qui apparaissent comme étant tout à fait raisonnables.

En l'état, **il reste cependant difficile de se prononcer sur l'équilibre financier de l'opération ZAC**, certaines données comme les recettes (rentrées fiscales, estimation du prix de vente des parcelles) n'étant pas communiquées. La mobilisation de trésorerie par la CCPU,

pour les acquisitions et les études, est aussi un point à prendre en compte.

### **Les paysages**

Actuellement, la zone est une friche de 10 ha environ.

Une autorisation de défrichement a été obtenue dans le cadre de ce dossier sur les parcelles AO 156, 157 avec le versement en compensation au fonds stratégique de la forêt et du bois d'une indemnité de 2 700 €.

Une ruine présente en bordure de la RD 981 a été démolie (permis de démolir).

En application des préconisations environnementales, un nettoyage des terrains de la tranche 1 a été réalisé en automne.

Le dossier ne comportant aucune esquisse ni ne proposant de maquette, il est difficile de se projeter sur ce que sera la zone bâtie pour la tranche 1 de la ZAC.

Le maître d'ouvrage s'est engagé, compte tenu des enjeux environnementaux, à préserver les platanes le long de la RD 981 et à créer une large bande végétalisée le long de cette voie, à conserver les fossés existants sur le périmètre de la ZAC, à reconstituer une haie mixte en limite ouest du périmètre de ZAC entre l'alignement de platanes et l'ancien chemin d'Alès à Uzès, à conserver et renforcer la haie au sud afin de favoriser la faune en créant une zone tampon entre elle et les premiers aménagements (stationnements) ou constructions, à préserver et reconstituer un muret bordant l'ancien chemin d'Alès à Uzès sur la partie ouest, à créer un bassin de rétention paysager en limite ouest de la ZAC, à l'interface du boisement du Moulin de Langeac.

Certains de ces aménagements obligatoires font partie du Dossier Loi sur l'eau (bassin de rétention et fossés). Pour les autres, le commissaire enquêteur regrette qu'un phasage de ces aménagements ne figure pas au dossier.

**Quoiqu'il en soit, il est évident que les paysages seront à terme totalement et irréversiblement modifiés, ainsi que l'on peut l'imaginer en regardant la zone Les Sablas Intermarché située en face.**

### **Destruction d'espaces agricoles**

La totalité de la zone réservée à la création de la ZAC Les Sablas est constituée de friches agricoles, certes actuellement classées en zones à urbaniser mais vierges de toutes constructions et donc potentiellement cultivables.

Selon le maître d'ouvrage, il n'y aura pas d'impact significatif sur l'espace agricole qui représente encore 43.70% du territoire communal dont 9% en friche.

La Chambre d'agriculture souhaite une réflexion en vue d'une compensation liée à cette emprise de terres agricoles, mais rien dans le dossier du Maître d'ouvrage n'indique comment il l'envisage.

Dans le Mémoire en réponse, le Maître d'ouvrage rappelle utilement la signature d'une convention avec la SAFER, l'opération Jachères Fleuries dans le cadre du Projet de Territoire, et le contrat de prêt à usage signé avec un agriculteur pour faire pâturer son troupeau de brebis

sur la deuxième tranche de la ZAC. Cependant ces actions ne compensent pas valablement la surface de terres captée par le projet de la ZAC.

**En conclusion, après l'aménagement de la ZAC, et en l'absence de réelle compensation, le bilan zone agricole / zone urbanisée reste toujours favorable aux espaces urbanisés de la commune.**

**Une fois la ZAC construite, aucun retour en arrière ne sera possible et le potentiel agricole définitivement perdu.**

### **La Circulation routière, les modes doux, les transports en commun**

Selon le maître d'ouvrage la création de la ZAC n'augmentera pas de façon importante (-4%) le trafic routier sur la RD 981, laquelle est pourtant le seul accès possible.

Cependant la méthode permettant de calculer cette augmentation ne paraît pas justifiée.

Les commerces de la future ZAC étant complémentaires de ceux existants déjà sur Pont des Charrettes ou autres ZAC, il est indéniable que –si le besoin existe vraiment- cela générera obligatoirement de nouveaux flux, confirmant ainsi l'attractivité pressentie de la ZAC.

Des liaisons douces sont aussi prévues permettant de relier la ZAC au village de Montaren au travers du chemin d'Alès à Uzès.

L'accès sur la RD 981 par le giratoire paraît correctement dimensionné et sécurisé.

Cependant, seul un passage piéton permettra de relier les deux zones commerciales au travers de la RD 981.

De même, le maître d'ouvrage ne s'est pas exprimé sur le projet de rocade nord ouest, qui soulagerait le trafic en provenance de Bagnols / Cèze ou sur des dessertes supplémentaires par bus. Dans le document « Projet de Territoire », il est indiqué qu'il est prévu de « Poursuivre la réflexion sur le contournement d'Uzès, afin de désengorger la ville-centre d'Uzès, de faciliter la circulation des habitants et des touristes sur la Communauté de communes, le Département a réalisé une étude sur le contournement d'Uzès avec différents tracés en 2010. La réflexion se poursuit. »

**En conclusion, l'aménagement de la ZAC n'apporte aucun bénéfice pour la circulation routière, le giratoire étant existant et aucun aménagement ni desserte supplémentaire prévus. Il faut garder à l'esprit que la difficulté des liaisons routières sur le territoire est mise en avant pour justifier de l'intérêt de cette ZAC, sur cette partie de territoire. Enfin, l'accès pour les piétons d'une zone commerciale à l'autre au travers de la RD 981 par un simple passage piéton n'est pas sécurisé.**

### **La consommation énergétique**

La création d'une ZAC engendre nécessairement une importante consommation énergétique.

Le dossier soumis à enquête minimise l'impact énergétique du projet puisqu'il ne tient pas compte de la construction des bâtiments ni de l'énergie de locaux. **Il présente une panoplie d'utilisation possible des ressources énergétiques sans fixer de conduite à suivre.**

Aucune mesure pour réduire la consommation énergétique n'est indiquée : par exemple, les éclairages de nuit ne sont pas interdits, engendrant consommation inutile et pollution visuelle

et environnementale. Les constructions passives, les toitures végétalisées ne sont pas à minima imposées, la fin de vie des bâtiments n'est pas non plus envisagée.

Malgré l'avis de L'Autorité Environnementale, qui certes ne reste qu'un avis consultatif, le maître d'ouvrage ne précise pas « les performances énergétiques et les modes d'alimentation des bâtiments, en cohérence avec l'étude du potentiel de développement des énergies renouvelables ». De la même façon, l'AE indique que « les toitures doivent comporter des procédés de production d'énergie renouvelable, ou des système de végétalisation garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation, afin de favoriser la préservation et la reconquête de la biodiversité, ou d'autres dispositifs aboutissant au même résultat, ceci devant être précisé dès le stade actuel de réalisation » .

Il est regrettable que le Maître d'ouvrage ne s'engage pas, en tant qu'acteur de la promotion du développement des politiques locales de l'énergie, à rechercher l'exemplarité sur ces volets énergétiques et environnementaux.

**Le commissaire enquêteur regrette cette position, la Collectivité pouvant être porteuse d'exigences, en adéquation avec la loi de Transition Ecologique pour la croissance verte (LTECV).**

### **Les déchets**

En phase chantier, les impacts résiduels seront négligeables grâce au respect du principe de chantier responsable

Pendant la phase de fonctionnement, la réalisation de la ZAC générera une quantité supplémentaire de déchets à évacuer, augmentant de fait la rotation pour son évacuation et transfert dans le cadre du tri sélectif géré par le SICTOMU sur le territoire

### **Impact Environnemental**

- **Les mesures ERC « Eviter, Réduire, Compenser »-----**

Dans le tableau de synthèse des mesures page 149 de l'étude d'impact, il apparaît que malgré la demande formulée par l'Autorité Environnementale le 12/08/2017 et contrairement aux articles L 122-3 et R 122-5 du Code de l'Environnement, aucun évitement n'est prévu dans l'ensemble des mesures répertoriées. **Les mesures d'évitement auraient dû être recherchées avant d'envisager réduction ou compensation.**

- **Préservation de la faune flore**

Le site de la ZAC n'est concerné par aucune ZNIEFF, ni zone NATURA 2000.

L'étude en direction de la faune et de la flore a eu lieu de l'automne 2011 à l'été 2012.

#### *Les insectes :*

La prospection sur le terrain a permis de recenser une sauterelle rare en France, la Decticelle varoise (espèce fortement menacée d'extinction), un papillon protégé, la Diane (protégée en France et en Europe) ainsi que la possible présence de la Lucarne cerf-volant.

*Les amphibiens :*

Quatre espèces d'amphibiens (Alyte accoucheur, crapaud commun, grenouille rieuse, triton palmé) ont été observés. Selon l'étude d'impact, ils ne représentent pas un enjeu spécifique.

Cependant l'article 2 de l'arrêté du 19 novembre 2007, qui fixe la liste des amphibiens et reptiles protégés sur le territoire métropolitain et les modalités de leur protection interdisent la destruction, l'altération ou la dégradation des sites de reproduction et des aires de repos de ces animaux.

**Sur la zone d'étude, l'alyte accoucheur, espèce protégée, a été observé.**

*Les reptiles :*

Trois espèces ont été observées, dont **2 protégées, le lézard des murailles et le lézard vert occidental**, d'autres sont potentiellement présentes sur la zone.

Là aussi l'article 2 de l'arrêté du 19 novembre 2007, qui fixe la liste des reptiles protégés sur le territoire métropolitain et les modalités de leur protection, interdit la destruction, l'altération ou la dégradation des sites de reproduction et des aires de repos de ces animaux.

*Les chiroptères :*

Sur la zone d'étude ont été repérées **3 espèces de chiroptères protégées : la Barbastelle d'Europe, le minioptère de Shreibers, la noctule de Leisler.**

L'article 2 de l'arrêté du 23 avril 2007 qui fixe la liste des mammifères terrestres sur le territoire métropolitain et les modalités de leur protection **interdit la destruction, l'altération ou la dégradation des sites de reproduction et des aires de repos.**

*Les oiseaux :*

Sur la zone d'étude, **8 espèces protégées ont été recensées : le petit-duc scops (en régression en Languedoc Roussillon), la huppe fasciée (déclin en Languedoc Roussillon), la pie-grièche à tête rousse, le Milan noir, le guêpier d'Europe (en régression en Languedoc Roussillon), l'alouette lulu, le moineau friquet (en régression en France), le bruant proyer, le rolrier d'Europe (menacé à l'échelle nationale).**

L'article 3 de l'arrêté du 29 octobre 2009 qui fixe la liste des oiseaux protégés sur l'ensemble du territoire et les modalités de leur protection **interdit sur la totalité du territoire la destruction, l'altération ou la dégradation des sites de reproduction et des aires de repos.**

Le projet prévoit de détruire 800 m linéaires de haies et 2 ha de surfaces boisées.

Le projet peut impacter significativement les insectes, les chauve-souris et les oiseaux.

**Dans le cadre de la doctrine ERC**, des mesures sont prévues :

-pour les insectes : épargner les arbres fruitiers matures au Nord du projet afin de supprimer les impacts liés à la destruction des habitats, de conserver la haie au sud où a été observée la Decticelle varoise

-pour l'avifaune : de respecter un calendrier d'intervention pour éviter la destruction des nichées.

Hormis ces cas, il ressort du dossier qu'aucune mesure d'évitement n'est envisagée pour les autres espèces, seules sont prévues des mesures réductrices.

Dans son avis, l'AE émet des préconisations en vue de ces évitements : balisage des arbres à préserver, encadrement des travaux par un écologue, défrichage et terrassement hors période sensible. De plus, les campagnes de prospection sont anciennes (2011-2012) et une actualisation aurait été souhaitable.

D'ailleurs, l'AE souhaitait un engagement du maître d'ouvrage pour des inventaires complémentaires et des mesures permettant d'éviter les impacts sur la faune et la flore du secteur.

**Le commissaire enquêteur regrette que le Maître d'ouvrage ne s'engage pas formellement et préalablement sur des mesures d'évitement alors même que des espèces protégées ont été recensées sur la zone.**

## **EXISTE-T'IL UNE ALTERNATIVE A CE PROJET ?**

**Dès lors que l'intérêt général du projet de la tranche 1 n'est pas fondamentalement acquis, il est légitime de se demander si une alternative était possible, en gardant à l'esprit que le projet de ZAC comportera encore deux autres tranches qui restent à définir...**

### La Zone d'Activités du Grand Lussan

A 15 minutes au Nord d'Uzès, cette zone d'activités du Grand Lussan propose 1,5 Ha de terrains viabilisés et disponibles immédiatement et permettant des exonérations fiscales (zone de revitalisation rurale).

Actuellement, 8 lots sont disponibles à la vente.

### Un projet global sur la zone en concertation

A son origine, le projet comportait, outre des commerces et des bureaux, un équipement d'intérêt général par le centre aquatique. Ce projet a subi tout au long de la période de concertation et au-delà des modifications substantielles avec l'abandon de la piscine et le découpage du projet en deux tranches.

Dès lors que l'intérêt général n'est pas démontré, le public s'oppose majoritairement à toute création de commerces et bureaux, à toute occupation de cette zone, et préfère garder les terres en friche pour de futurs projets agricoles.

Dans son Mémoire en réponse, le Maître d'ouvrage apporte des éléments qui nous semblent importants relatifs à :

- la Structure sociale de la population : il y est fait état d'une proportion importante de ménages à faible revenus et de situations de précarité. En parallèle, l'offre de logements sociaux est extrêmement restreinte (4,8%) et se situe presque exclusivement sur Uzès.



- Aux équipements d'intérêt général portés par les macro-lots 4 et 6, l'occupation des Macrolots 3 et 5 restant à définir ultérieurement. L'aménagement des tranches 2 et 3 devra avoir obtenu l'accord conjoint de la CCPU et de la commune.
- Des pistes de réflexion pour ces deux futures tranches avec le développement des circuits courts, afin de recréer lien entre producteurs et consommateurs, pour mettre en avant les produits locaux, un point de regroupement de produits pour faire de la vente directe pour permettre aux agriculteurs de vivre de leur activité
- L'éventualité de création d'une pépinière d'entreprises, d'ateliers relais.
- La création d'une petite unité de restauration centrale pour desservir les structures de la petite enfance de la CCPU. Cette action a des finalités sociales, économiques et environnementales grâce à la valorisation des produits alimentaires issus de l'agriculture locale, biologique ou raisonnée.

Des alternatives se sont dessinées lors de l'enquête publique, permettant si la volonté existe de refonder le projet en collaboration avec les acteurs présents sur le territoire : élus, associations, habitants...

**A l'évidence un projet global, alternatif et concerté pourrait remplir un nombre important d'objectifs structurants à l'échelle de la CCPU.**

## **2.2 – AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

Au vu des motifs qui précèdent, il apparaît que l'intérêt général du projet pour la tranche 1 n'est pas démontré et que les inconvénients pour la communauté de communes de la création de la ZAC « Les Sablas » sur la commune de Montaren Saint Médiers sont nettement supérieurs aux avantages.

En conséquence le Commissaire Enquêteur donne :

**UN AVIS DEFAVORABLE DANS LE CADRE D'UNE AUTORISATION ENVIRONNEMENTALE AU TITRE DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT SUITE A LA DEMANDE DE CREATION D'UNE ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTEE « ZAC LES SABLAS »**

**Le 10 Janvier 2018**

**Le Commissaire Enquêteur**

Bernadette MICHAUD

## **CHAPITRE 3 – LA DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE LA COMMUNE**

### **3.1- MOTIVATION DE L’AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

Le PLU de la commune de Montaren Saint Médiers ne permettant pas la réalisation du projet d’intérêt général de création de la ZAC, il doit être mis en compatibilité en vertu des articles L 300-6 et L 153-54 du Code de l’Urbanisme.

#### **Le nouveau zonage :**

Il est prévu de :

- Délimiter une zone spécifique 4AU à vocation principale d’activités économiques sur la partie Nord de la ZAC, incluant l’emplacement du bassin de rétention paysager
- Reclassez en secteur AUp l’ensemble de la partie Sud du périmètre
- Maintenir en secteur 1AUp les parcelles périphériques déjà classées 1AUp mais non incluses dans le périmètre de la ZAC.

**Le nouveau zonage correspond clairement aux nécessités de création de la ZAC.**

#### **Le règlement**

La zone 4AUe étant supprimée, le règlement l’est aussi. Une nouvelle zone 4Au étant créée, un règlement l’accompagne. Cependant, certains de ces articles devront être modifiés ou complétés.

- **Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites.**

La destination d’hébergement hôtelier sera supprimée

- **Article 3 : Accès et Voieries**

Tout accès nouveau et tout changement de destination d’accès existants sur la RD 981 seront interdits.

- **Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques**

Les bâtiments commerciaux seront implantés avec un recul minimal de 25 m par rapport à l’axe de la RD 981.

- **Article 10 : Hauteur des constructions**

La hauteur maximale des constructions sera portée à 10 m comme sur la zone Nord, en incluant la surhausse des planchers de 30cm par rapport au terrain naturel.

Sur une bande d’environ 25 m de part et d’autre de la voie centrale d’accès à la ZAC, la hauteur maximale des bâtiments devra être fixée entre 5 à 6m, afin de conserver une bonne visibilité sur l’arrière de la zone.

- **Article 11 : Aspect extérieur**

L'installation de panneaux solaires et photovoltaïques en toiture est autorisée à condition qu'ils soient intégrés à la pente du toit ou, dans le cas de toitures terrasses, qu'ils soient masqués par un acrotère de hauteur suffisante.

- **Article 16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

La pose de fourreaux et si nécessaire chambres pour le Très Haut Débit internet seront imposées.

- Enfin et plus généralement, les **articles 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales - et 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**- du règlement devront être renseignés pour garantir un certain niveau d'exigence envers la loi de transition écologique pour la croissance verte (LTECV).

#### **Les Orientations d'Aménagement et de programmation :**

Les modifications sur le schéma de l'OAP demandées par la DDTM et le Conseil Général du Gard, présentes sur le PV de réunion d'examen conjoint des PPA du 18/07/2016, seront effectuées.

### **3.2 AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

Compte tenu des motifs exposés ci-dessus le Commissaire Enquêteur donne :

#### **UN AVIS FAVORABLE A LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE LA COMMUNE DE MONTAREN SAINT MEDIERS**

##### **Sous les réserves suivantes :**

1. Que la demande de création d'une Zone d'Aménagement concerté ZAC Les Sablas soit prononcée et autorisée par l'Autorité Compétente.
2. Que le règlement soit modifié pour les articles 1, 3, 6, 10, 11, 16
3. Que les articles 15 et 16 soient complétés
4. Que le schéma de l'OAP soit modifié.

**Le 10 Janvier 2018**

**Le Commissaire Enquêteur** Bernadette MICHAUD