

PROJET AMENAGEMENT QUARTIER RÉSIDENTIEL

Compte Rendu n° 2

ZONE : ANCIENNE PORCHERIE EN FRICHE

**REUNION PUBLIQUE RELATIVE À L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE
30/05/22 – 18h00 – CHAPELLE SAINT-BLAISE, LIOUC (30)**

PARTICIPANTS :

Mairie :

- Guy JAHANT, Maire
- Gilbert EGRAZ, 1^{er} Adjoint

URBAN PROJECTS :

- Sébastien SCHNEIDER
- Adrien CHENEAUX

ECOMED :

- Éric FIEVET, Responsable d'agences, Écologue
- Émilie PACHECO, Écologue fauniste

**Groupe CARNIVOR /
PACA IMMO :**

- Éric PIEROTTI, Directeur Général

Public :

- Une vingtaine de participants

Objet : Concertation portant sur l'évaluation environnementale au titre du plan de la Déclaration de Projet (DP) relative à la requalification d'une friche industrialo/agricole en quartier d'habitat résidentiel, emportant mise en compatibilité (MEC) du PLU

La réunion publique intervient dans le cadre de la concertation préalable débutée depuis le 25/04/2022 et qui se terminera le 22/07/2022. Un cahier de doléances est disponible en Mairie pour recueillir les observations, requêtes et remarques des habitants concernant les thématiques de l'urbanisme, de l'habitat et de l'écologie. Les administrés seront plusieurs fois encouragés à prendre part à cette démarche participative lors de la présente réunion.

La réunion publique se déroule comme suit :

1. Une introduction faite par M. le Maire qui rappelle les enjeux du projet et la volonté politique de retirer cette « verrue paysagère » qui existe depuis plus de 40 ans sur Liouc et qui est dans un état de dégradation depuis plus d'une décennie.
2. Une première présentation animée par Urban Projects et ECO-MED relative à la procédure d'évaluation environnementale et aux enjeux environnementaux du site (et ses abords directs), du projet et des impacts de ce dernier, puis des scénarii proposés ;
3. Une deuxième présentation animée par M. PIEROTTI du groupe CARNIVOR/PACA IMMO relative au scénario le plus abouti du projet après mise en place de la séquence ERC (Éviter/Réduire/Compenser) ;
4. Un temps d'échanges de questions/réponses entre les administrés Lioucois, les équipes techniques et les élus.

Présentation de la procédure d'évaluation environnementale – Urban Projects & Eco-MED

→ Contexte intercommunal

Il est au préalable rappelé que le présent projet est bien inscrit dans le développement du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Piémont Cévenol, actuellement en cours d'élaboration. Ce document hiérarchiquement supérieur au PLU de Liouc, subordonne les choix d'aménagements locaux.

→ Contexte communal et enjeux

Le projet prend appui sur le PLU en vigueur, approuvé le 14 février 2014 et qu'il sera nécessaire de mettre en compatibilité pour permettre le projet d'aménagement.

Urban Projects rappelle le contexte législatif et réglementaire (lois ALUR de 2014 et Climat & Résilience de 2021) qui contraint et encourage fortement les communes à se diriger vers une **sobriété de la consommation d'espaces agricoles et naturels**. Un parallèle est fait avec l'étalement urbain opéré sur la commune au cours de la dernière décennie dont l'exemple le plus flagrant concerne le hameau de la Rouvière.

Pourtant, les zones à urbaniser marquées au PLU de la commune de Liouc ne permettent pas au projet d'être réalisé au regard de leur surface et de leur accès. Aussi, les potentialités au sein de la tache urbaine, nommées « dents creuses » se sont également raréfiées au regard des constructions récentes et ne peuvent pas être mobilisées.

Le secteur du projet est certes en extension déconnectée de l'urbanisation existante mais prend place en majorité (¾) sur un **espace en friche - déjà anthropisé avec des caractéristiques rudérales** mais encore peu pollué - et **ne peut, par conséquent, pas être marqué par une consommation d'espace excessive**. La partie ouest du secteur du projet concerne une zone agricole non cultivée et en voie d'enfrichement bordée à l'ouest et au sud par une chênaie verte.

→ Occupation du sol du secteur

Une série de photographies appuie la description préalablement faite du secteur du projet qui est en déliquescence et comporte **peu d'aspects qualitatifs**, hormis quelques arbres significatifs qui seront conservés. A noter que le secteur est en lisière de plusieurs espaces cultivés avec présence à l'est d'un espace tampon couplé d'une haie qui sera remodelée. Le sud du secteur sera aménagé pour éviter une confrontation avec l'activité viticole adjacente.

→ Enjeux écologiques sur la commune

Le secteur du projet n'est pas concerné par des zones de protections naturelles et environnementales coercitives en matière d'aménagement urbain ; un inventaire faunistique et floristique de type ZNIEFF2 (Plaine de Pompignan et du Vidourle) est néanmoins présent aux abords directs sud-est et est du secteur du projet. Comme de nombreuses communes des Cévennes et pré-Cévennes, Liouc est concernée par l'aire d'errance de l'aigle de Bonelli.

→ Enjeux écologiques du site

ECO-MED révèle qu'à ce jour **aucun enjeu floristique n'a été trouvé** sur le secteur du projet complété d'une zone tampon de 50 mètres sur les pourtours.

ECO-MED se concentre par conséquent sur les enjeux faune et décrit les espèces et habitats observés. L'ancienne porcherie est un espace fortement anthropisé mais aurait pu tout de même servir de gîte à des espèces protégées au regard de la présence de bâtiments, dont certains sont ouverts, et d'équipements ayant recueilli des eaux pluviées. Néanmoins, **les espèces recensées pour ces types d'habitats, à savoir les amphibiens et les chiroptères ne constituent pas d'enjeux du fait de leur non présence, ou bien un enjeu marqué comme faible**.

Les boisements à l'ouest du secteur, non compris dans le projet, concentrent les principaux enjeux. L'inventaire a débuté à l'automne 2021 et se poursuivra jusqu'en été 2022. A ce jour, deux espèces à enjeux avérés ont été récemment répertoriés au travers de l'analyse printanière à savoir **l'orvet fragile et le psammodrome d'Edwards**.

→ Un projet adapté

Le scénario premier et initial est présenté, il est peu végétalisé en son sein et au niveau des espaces de transition en lisières.

Le scénario proposé, adapté en fonction d'une séquence ERC, à savoir où les impacts environnementaux ont été chronologiquement réduits, évités ou bien compensés, est superposé à l'occupation du sol actuelle. Le secteur du projet est majoritairement concerné par une zone artificialisée et anthropisée, celle-ci est bordée au nord par un espace en jachère (+5 ans), des espaces en friches agricoles ou en voie d'enrichissement à l'est et à l'ouest (espace dans le projet) puis par une zone viticole, au sud. A noter des boisements, qui seront conservés, à l'extrémité sud-ouest et ouest du secteur du projet.

Le projet a été adapté au site par le maintien des quelques arbres de grande taille, la création de nouvelles haies qualitatives ou le maintien des haies existantes, la construction d'une Capitelle en pierres sèches pouvant servir de refuge notamment aux reptiles, ainsi qu'un bassin de rétention végétalisé aux abords.

→ Évaluation environnementale & Scénarios prospectifs

Le processus d'évaluation environnementale est plus finement décrit en rappelant qu'il intervient tout au long de la procédure de DP-MEC et cela dès les phases amont des réflexions. Aussi, les domaines étudiés sont plus larges que la partie naturaliste présentée par ECO-MED puisque d'autres domaines sont et seront appréhendés, liés principalement à la **santé humaine** par le biais notamment de la présence d'amiante, à la **ressource eau**, à la **pédologie**, à la **qualité de l'air** et au **paysage**.

Une adéquation entre les besoins et les ressources permises est aussi abordée et révèle que la commune est en capacité d'absorber les effluents qui seront émis dans le rejet des eaux usées et l'adduction d'eau potable. En effet, la Station d'épuration écologique détient une capacité de 400 équivalents-habitants tandis que la commune détient 323 habitants en 2019. Au regard de la taille des ménages observée à Liouc, l'apport de population lié à ce nouveau quartier d'habitations serait compris autour de 40 nouveaux habitants, soit un apport qui pourra être absorbé en matière d'assainissement. De plus, **la qualité des rejets mesurée en 2020 atteste d'un bon niveau puisque les seuils minimum (DB05, DCO, MES) ne sont pas atteints et sont même largement inférieurs**, environ un tiers en-deçà.

En matière d'adduction d'eau potable, la commune connaît une problématique avérée depuis 2018 qui l'empêche d'instruire des autorisations d'urbanisme. Néanmoins, comme le reflète la délibération de la séance du 25 mars 2022 du conseil municipal, **une solution a été trouvée et est en passe d'être aménagée** pour raccourcir les délais d'un retour à la normale. En effet, un Schéma Directeur d'Adduction d'Eau Potable (SDAEP) couplé d'une Déclaration d'Utilité Publique (DUP) sont prévus au niveau du SIAEP de Corconne-Brouzet-Liouc pour utiliser le forage sur la commune de Corconne.

Cependant, dans une première phase, l'approvisionnement en eau pourra se faire au travers de l'abonnement actuel (via des compteurs divisionnaires) et un forage existant autorisé sera utilisé pour tous les besoins hors eau de consommation (piscine, sanitaires, arrosage, etc.)

La qualité de l'air sera améliorée par le biais du projet via la déconstruction – complexe, coûteuse et longue à mener – des anciens bâtiments d'exploitation porcine emplis d'amiante. **Ce chantier écologique atténuera le risque futur d'une dégradation plus importante du lieu tout en minimisant celui créé par la déconstruction.**

Des scénarios des différents évolutions possibles du secteur du projet sont présentées par ECO-MED : ceux-ci permettent d'appuyer le scénario proposé ci-après par M. PIEROTTI.

Le premier scénario, dit de référence, permet de percevoir l'évolution du site à 10 ans si aucun projet d'aménagement n'y est réalisé. Comme cela été décrit précédemment, la naturalité du lieu demeure moyenne et surtout limitée et le risque de pollution des sols - qui s'est avérée limitée dans les études du bureau d'études ERG en mai 2022 - serait fortement accru au regard de la dégradation déjà amorcée des bâtiments d'exploitation. Les enjeux écologiques qui ont été mesurés lors des inventaires de terrains sont le fruit de la présence des éléments suivants, dont certains seront soit maintenus, soit compensés :

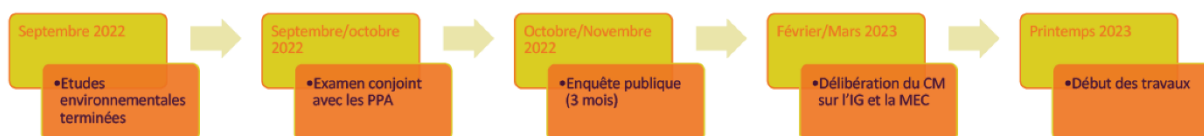
- murets, tas de roches et plaques,
- zones de friches et de pelouses
- haies et les boisements (huit arbres gîtes + chênaie verte + matorral à chêne vert)
- bâtiments
- fossés et un bassin en eau

Le scénario alternatif n°1 concerne la mise en place du lotissement décrite en amont puis en suivant par M. PIEROTTI. ECO-MED rappelle qu'au regard des espèces récemment recensées lors de l'inventaire printanier, le calendrier écologique de ces dernières demandera une adaptation de la phase travaux et la création d'habitats de substitution au sein du quartier (Capitelle, bassin de rétention, haies ...).

Le scénario alternatif n°2 est relatif à la reprise de l'activité agricole après déconstruction de l'ancienne porcherie, idéalement par la culture d'essences dédiées au pâturage afin d'éviter une déconstruction des sols et une modification de la structure de la végétation. Ce scénario n'a pas de réalité économique au regard du coût de la déconstruction de l'ancienne porcherie (supérieur à 1 million d'euros).

Le scénario alternatif n°3 est relatif à l'abandon du site après sa remise en état par le biais de la déconstruction de l'ancienne porcherie. Les bienfaits sur la recolonisation des espèces végétales et fauniques demeureront néanmoins peu intéressants. Ce scénario n'a pas de réalité économique au regard du coût de la déconstruction de l'ancienne porcherie (supérieur à 1 million d'euros).

➔ Calendrier de la procédure



La prochaine étape phare de la concertation avec la population aura lieu au cours de l'automne 2022 où une enquête publique marquera la procédure de DP-MEC par la présence d'un commissaire enquêteur externe prisme qui vérifiera la bonne tenue des échanges réalisés avec la population lioucoise, la prise en compte des avis exprimés joints au dossier (d'où l'importance du cahier de doléances) et recueillera les observations du public pendant un mois avant de dresser un rapport qui sera présenté à l'intercommunalité.

A noter que la temporalité de la phase travaux demeure incertaine au regard du calendrier écologique des espèces recensées et à recenser lors du passage estival.

Présentation du projet du Domaine de la Capitelle

par Éric PIEROTTI, groupe CARNIVOR/PACA IMMO

M. le Maire dresse un rapide historique des évolutions possibles du site qu'aurait pu connaître le secteur de l'ancienne porcherie au fil des dernières années, à savoir :

- La construction en lieu et place d'une centrale photovoltaïque, dont le retour sur investissement n'était pas avéré ;
- La construction en lieu et place d'un centre médical spécialisé ;
- La construction en lieu et place d'un EHPAD, mais le Département s'avère déjà bien doté à ce titre.

M. PIEROTTI présente le projet de reconversion de la porcherie désaffectée, préalablement décrite, en un lotissement éco-responsable.

Le lotissement comporte 18 lots, dont un réservé pour un gardien. Il est uniquement composé de maisons individuelles en RDC ou en R+1, dont la majorité sera de type 4 avec une surface d'environ 120 m². Quelques lots de type 3, d'environ 90 m² et 5, supérieurs à 150 m² assureront la diversité du panel proposé.

Le lotissement sera fermé et gardienné, l'entrée et la sortie sont définis en deux points différents (respectivement nord-ouest et nord-est). La qualité des prestations développées permettra de proposer un cadre de vie exemplaire aux nouveaux arrivants. Ce standing est défendu par le fait que les investissements mobilisés ne permettent pas de proposer des biens immobiliers à des prix plus abordables, en raison :

- Du coût de déconstruction et de démolition préalablement évoqué,
- Des éléments paysagers et de la prestation globale proposés au sein de l'opération : placette avec capitelle en pierres sèches, voie verte interne, matériaux naturels et qualitatifs en lisière du lotissement, piscines en bois ;
- Des matériaux bio sourcés et éco responsables liés au respect de la RT2020 et de la réglementation renforcée en matière d'imperméabilisation des sols (revêtement drainant, surfaces végétales maximisées).

Les prix qui seront proposés oscilleront autour de 3 000 à 3 500 euros par m² foncier et habitat compris.

Temps d'échanges avec le public

Le public lioucois présent est amené à poser des questions afin d'échanger avec les équipes techniques et les élus. Les sujets suivants sont évoqués :

1. Des craintes sont évoquées de la part de plusieurs participants sur la mobilisation de la ressource en eau potable qui pose déjà des problèmes sur la commune

M. le Maire rappelle que la commune travaille ardemment à l'utilisation du forage de la commune de Corconne en vue de l'alimentation de la commune pour une date autour de 2024 et rappelle à nouveau que l'approvisionnement en eau pourra se faire au travers de l'abonnement actuel (via des compteurs divisionnaires) et un forage existant autorisé sera utilisé pour tous les besoins hors eau de consommation (piscine, sanitaires, arrosage, etc.)

2. Des craintes sont évoquées de la part de plusieurs participants sur l'assainissement au regard de l'émergence de certains problèmes, liés notamment à des comportements peu scrupuleux.

Urban Projects rappelle que la STEP répond très correctement aux besoins actuels de la commune et est en capacité d'absorber de nouveaux effluents corrélatifs à l'accueil de nouveaux habitants.

M. PIEROTTI révèle en supplément qu'il est attendu que seulement la moitié des habitations soient occupés par des résidences principales, l'autre moitié serait des résidences secondaires et par conséquent les besoins seraient amoindris.

3. Le parti pris d'aménagement est critiqué par le fait que le projet ne concourt pas à améliorer l'âme du village par la rupture, la déconnexion et la non mixité entre ces nouveaux habitants évoluant dans un lotissement fermé et cloisonné et les habitants actuels, notamment ceux de la Rouvière à proximité.

M. PIEROTTI défend le projet en rappelant que les prix pour des prestations en logements sociaux (maximum 2 500 euros par m²) ou abordables ne permettent pas de tamponner les frais engendrés par la déconstruction.

4. Quel avenir pour le chemin jouxtant le secteur au nord ?

Le chemin sera dévoyé afin d'acheminer les réseaux nécessaires à l'opération, il sera par conséquent rénové par endroits.

5. Des craintes sont émises sur la présence d'amiante et la phase de démolition des bâtiments.

L'équipe technique et M. PIEROTTI rappellent que nous parlons d'une déconstruction et non d'une démolition puisque le chantier attendant durera *a minima* 2 à 3 mois au lieu d'une quinzaine de jours. En effet, des bâches seront étendues sur les bâtiments déconstruits, alors confinés, et sur les gravats et autres déchets transportés ensuite par camions vers des centres de retraitement spécialisés où ils seront brûlés à une température supérieure à 1 500 degrés.

L'impact sur les habitations proches, dont les premières sont à moins de 300 mètres sera donc nul.

6. Des craintes sont émises sur les conflits d'usage entre parcelles cultivées, dans notre cas par de la vigne, et les habitations en lisière.

Les habitations les plus concernées sont celles au sud (lots 5 à 8 en l'occurrence), la distance tampon minimale sera néanmoins respectée par le biais de la présence d'un chemin qui jouxte les vignes, d'une noue conservée, des haies nouvellement créées et du retrait des constructions vis-à-vis de la limite parcellaire.

M. le Maire rappelle qu'il n'y a pas de craintes à avoir si l'agriculteur concerné utilise des produits phytosanitaires conformes et écologiques lors des épandages.

Fin de réunion 20 h 15

PROCHAINE RENCONTRE :

Examen conjoint des PPA, date à définir autour de septembre/octobre 2022