

COMMUNE DE VILLENEUVE DE LA RAHO

ETUDE D'IMPACT

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ

En vue de la réalisation d'un complexe golfique

Février 2008

Pièce n° 3



AGENCE D'ARCHITECTURE ET D'URBANISME MICHEL SALSAS

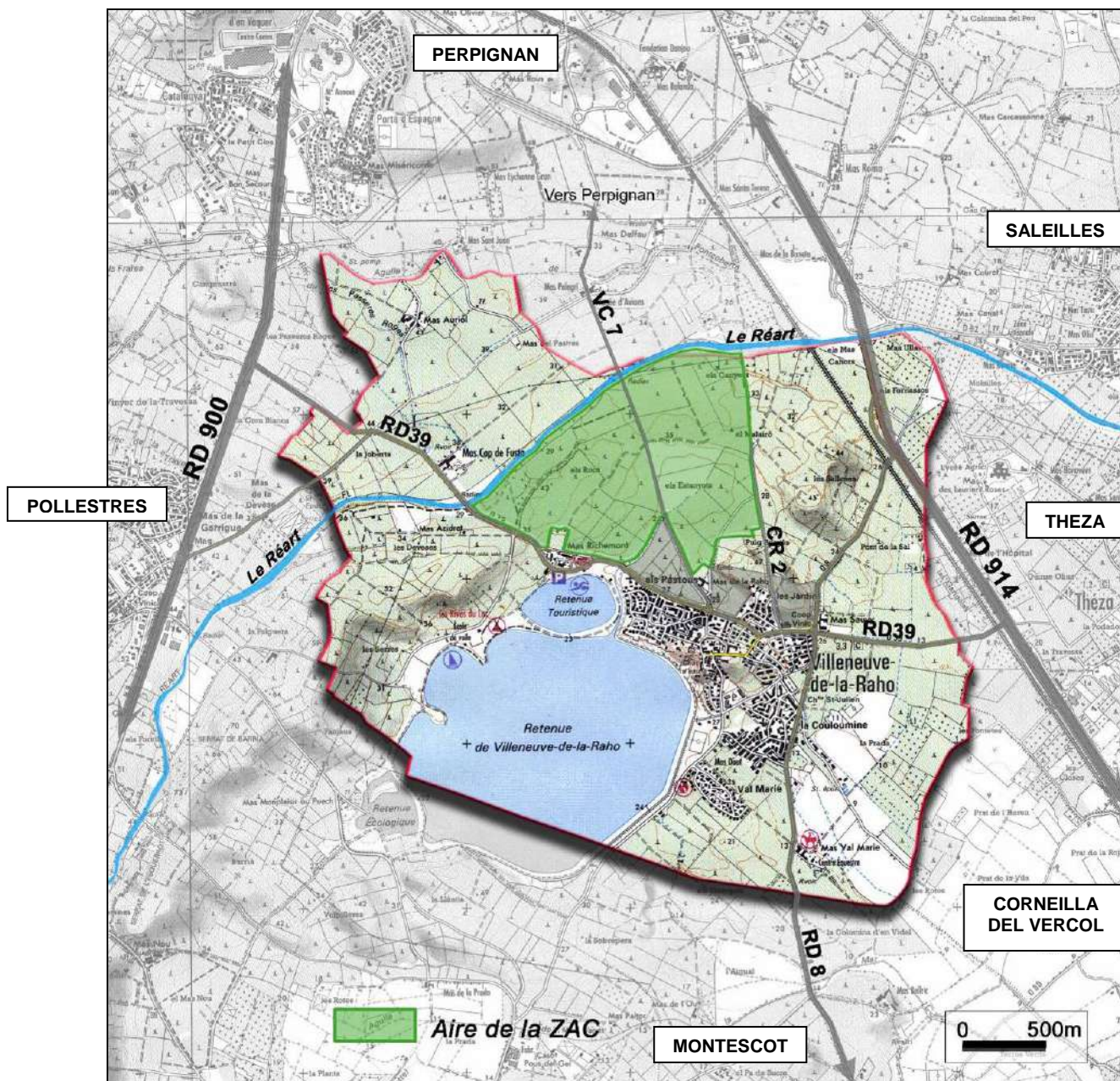
2, rue Queya
66000 Perpignan

*

ARCHICONCEPT
9 rue du Docteur Pous
66000 Perpignan

*

Illustration 1 : Localisation de l'opération d'aménagement



Source : IGN 2548 OT

PREAMBULE

La commune de Villeneuve de la Raho souhaite mettre en œuvre une procédure d'urbanisme opérationnel sur son territoire communal. Celle-ci prend la forme d'une Zone d'Aménagement Concerté située aux lieux-dits « Els Rocs » et « Els Estanyots », au Nord du village.

Le déroulement de cette procédure, prévoit le montage d'un dossier de création, qui nécessite l'élaboration d'une étude d'impact composée des éléments suivants (*Article R. 122-3 du Code de l'Environnement*) :

- ⇒ *« Une analyse de l'état initial du site et de son environnement, portant notamment sur les richesses naturelles et les espaces naturels agricoles, forestiers, maritimes ou de loisirs, affectés par les aménagements ou ouvrages,*
- ⇒ *Une analyse des effets directs et indirects, temporaires et permanents du projet sur l'environnement, et en particulier sur la faune et la flore, les sites et paysages, le sol, l'eau, l'air, le climat, les milieux naturels et les équilibres biologiques, sur la protection des biens et du patrimoine culturel et, le cas échéant, sur la commodité du voisinage (bruits, vibrations, odeurs, émissions lumineuses) ou sur l'hygiène, la santé, la sécurité et la salubrité publique,*
- ⇒ *Les raisons pour lesquelles, notamment du point de vue des préoccupations d'environnement, parmi les partis envisagés qui font l'objet d'une description, le projet présenté a été retenu,*
- ⇒ *Les mesures envisagées par le maître de l'ouvrage ou le pétitionnaire pour supprimer, réduire et, si possible, compenser les conséquences dommageables du projet sur l'environnement et la santé, ainsi que l'estimation des dépenses correspondantes,*
- ⇒ *Une analyse des méthodes utilisées pour évaluer les effets du projet sur l'environnement mentionnant les difficultés éventuelles de nature technique ou scientifique rencontrées pour établir cette évaluation,*
- ⇒ *Afin de faciliter la prise de connaissance par le public des informations contenues dans l'étude, celle-ci fait l'objet d'un résumé non technique ».*

La rédaction de ce document a été réalisée en conformité avec les textes réglementaires en vigueur. Ont notamment été pris en considération les textes suivants :

- ⇒ le Code de l'Urbanisme, notamment dans ses articles L. 311-1 et suivants, et R. 311-1 et suivants,
- ⇒ les articles L. 122-1 et suivants du Code de l'Environnement et ses décrets d'application, notamment le décret n°77-1141 du 12 octobre 1977 modifié par le décret n°93-245 du 25 février 1993,
- ⇒ les articles L. 123-1 et suivants du Code de l'Environnement et ses décrets d'application, notamment le décret n°83-453 du 23 avril 1985 modifié par le décret n°93-245 du 25 février 1993,
- ⇒ les articles L. 220-1 et suivants du Code de l'Environnement relatifs à l'air et à l'utilisation rationnelle de l'énergie,
- ⇒ la loi n°2000-1028 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, dite « loi SRU »,
- ⇒ la loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 relative à l'urbanisme et à l'habitat,
- ⇒ la loi n°2007-290 du 5 mars 2007 relative au droit au logement opposable.

TABLE DES MATIERES

1. ETAT INITIAL DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT	9
1.1. SITUATION GEOGRAPHIQUE	10
1.1.1. La commune de Villeneuve de la Raho	10
1.1.2. L'aire d'étude et sa superficie	10
1.2. CONTEXTE PHYSIQUE	14
1.2.1. Topographie.....	14
1.2.2. Climatologie	16
1.2.3. Contexte géologique et hydrogéologique	18
1.2.4. Réseau hydrographique	18
1.2.5. Qualité des eaux superficielles	19
1.2.6. Les risques naturels.....	21
1.3. CONTEXTE BIOLOGIQUE.....	25
1.3.1. Patrimoine écologique	25
1.3.2. Habitats et flore.....	26
1.3.3. La faune.....	31
1.3.4. Les principaux enjeux relevés sur la zone d'étude	34
1.4. CONTEXTE PAYSAGER ET PATRIMONIAL.....	36
1.4.1. Contexte général	36
1.4.2. L'occupation des sols	36
1.4.3. Composantes paysagères de l'aire d'étude.....	39
1.4.4. Perceptions paysagères	43
1.4.5. Patrimoine et archéologie	47
1.5. CONTEXTE ECONOMIQUE ET HUMAIN	49
1.5.1. La démographie.....	49
1.5.2. L'habitat	50
1.5.3. La population active.....	51
1.5.4. Les activités économiques et agricoles	53
1.5.5. Les principaux équipements	55
1.5.6. Les infrastructures routières et les déplacements	56
1.6. CONTEXTE REGLEMENTAIRE	60
1.6.1. Le document d'urbanisme communal.....	60
1.6.2. Les documents d'urbanisme supracommunaux	62
1.6.3. Les servitudes et réglementation.....	67
1.7. LES RESEAUX	70
1.7.1. Alimentation en eau potable	70
1.7.2. Eaux usées et assainissement	70
1.7.3. Les déchets	71
1.8. AMBIANCE SONORE.....	73
1.8.1. La Route Départementale n°39.....	73
1.8.2. La Voie Communale n°7	73
1.8.3. Le Chemin rural n°2	73
1.9. QUALITE DE L'AIR	74
1.9.1. Données générales sur l'air et les principaux polluants.....	74
1.9.2. Législation en vigueur.....	77
1.9.3. Appréciation de la qualité de l'air	78
1.9.4. L'air et les pollens allergisants.....	79

1.10. SYNTHÈSE DES SENSIBILITÉS	81
2. DESCRIPTION DU PROJET ET RAISONS POUR LESQUELLES NOTAMMENT DU POINT DE VUE DES PREOCCUPATIONS D'ENVIRONNEMENT CE DERNIER A ETE RETENU	
2.1. PRÉSENTATION DU PROJET	84
2.2. CARACTÉRISTIQUES DU PROJET	86
2.2.1. Le principe d'aménagement retenu	86
2.2.2. Description des entités bâties	86
2.2.3. Le parcours de golf	89
2.2.4. L'habitat	89
2.2.5. Les hébergements touristiques, commerces et équipements	90
2.2.6. Les accès et les voies structurantes	90
2.2.7. Les modes doux de déplacements	94
2.2.8. Le principe de traitement paysager et de rétention	94
2.2.9. Les réseaux	94
2.3. RAISONS DU CHOIX DU PROJET	102
2.3.1. L'évolution de la commune	102
2.3.2. Le site d'implantation du projet et les liens avec l'urbanisation existante	102
2.3.3. Respect de la réglementation en vigueur	103
2.3.4. Autosuffisance pour les besoins en eaux d'arrosage	103
2.3.5. Une diversité de logements et une mixité d'habitat	104
2.3.6. Les servitudes	104
2.3.7. Les habitats naturels	104
2.3.8. Le raccordement aux réseaux	104
3. ANALYSE DES EFFETS DIRECTS ET INDIRECTS, TEMPORAIRES ET PERMANENTS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT ET SUR LA SANTÉ	
3.1. EFFETS LIÉS AU CHANTIER	106
3.1.1. Données générales	106
3.1.2. Les effets du chantier sur l'environnement	106
3.1.3. Les effets du chantier sur le voisinage immédiat	107
3.1.4. Rejets et déchets de chantier	107
3.2. EFFETS SUR LE CONTEXTE PHYSIQUE	109
3.2.1. Effets sur le cadre hydrologique et hydrogéologique	109
3.2.2. Effets sur l'hydrogéologie	114
3.2.3. Effets sur la topographie	116
3.2.4. Effets sur les sols	116
3.3. EFFETS SUR LE CONTEXTE BIOLOGIQUE	117
3.3.1. Habitats et flore	117
3.3.2. La faune	118
3.4. EFFETS SUR LE CONTEXTE PAYSAGER	119
3.4.1. Modifications de l'ambiance paysagère	119
3.4.2. Les effets sur les perceptions depuis le site	120
3.4.3. Les effets sur les perceptions vers le site	120
3.5. EFFETS SUR LE CONTEXTE HUMAIN ET SOCIO-ECONOMIQUE	122
3.5.1. Effets sur la démographie et le bâti	122
3.5.2. Effets sur l'économie et l'emploi	123
3.5.3. Effets sur la circulation automobile et les déplacements	123
3.5.4. Effets sur les équipements publics	126
3.5.5. Effets sur les commerces	128
3.6. EFFETS SUR LA POLLUTION ATMOSPHÉRIQUE	129

3.7. EFFETS SUR L'ENVIRONNEMENT SONORE.....	130
3.7.1. Estimation des trafics routiers générés par la ZAC	130
3.7.2. Estimations des niveaux sonores futurs sur la RD39	130
3.7.3. Sur les autres voies existantes	131
3.7.4. Sur l'emprise du projet	131
3.8. EFFETS SUR LA SANTE	133
3.8.1. Contexte réglementaire	133
3.8.2. Définition de l'aire d'étude	133
3.8.3. Effets potentiels des travaux nécessaires à la réalisation du projet sur la santé.....	133
3.8.4. Effets potentiels du projet sur la santé.....	134
4. MESURES ENVISAGEES PAR LE MAITRE D'OUVRAGE POUR SUPPRIMER, REDUIRE ET SI POSSIBLE COMPENSER LES CONSEQUENCES DOMMAGEABLES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTE AINSI QUE L'ESTIMATION DES DEPENSES CORRESPONDANTES	139
4.1. MESURES DURANT LA PERIODE DE CHANTIER	140
4.1.1. La flore et la faune	140
4.1.2. Reconnaissances archéologiques	141
4.1.3. Chantier et secteurs riverains	142
4.1.4. Information du public - communication	144
4.2. MESURES DESTINEES A COMPENSER LES EFFETS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT	145
4.2.1. Mesures destinées à la conservation des habitats naturels	145
4.2.2. Mesures liées à l'intégration environnementale et paysagère du projet.....	147
4.2.3. Mesures liées à l'entretien du golf	149
4.2.4. Mesures visant à réduire l'impact sur le Mas Richemont	150
4.2.5. Protection de l'espace hydrique.....	150
4.3. MESURES PROPOSEES POUR LIMITER LES INCIDENCES DU PROJET SUR LA SANTE.....	153
4.3.1. Mesures liées à la pollution atmosphérique.....	153
4.3.2. Mesure liée à l'utilisation pour l'arrosage des eaux de la station d'épuration.....	153
4.3.3. Mesures liées à la pollution des eaux.....	154
4.3.4. Mesures liées à l'entretien du parcours de golf	155
4.3.5. Mesures liées au bruit.....	156
4.3.6. Mesures liées à la dispersion des balles	160
4.4. MESURES LIEES AUX EQUIPEMENTS PUBLICS ET COLLECTIFS.....	161
4.5. ESTIMATION DU COUT DES MESURES COMPENSATOIRES	162
5. ANALYSE DES METHODES UTILISEES POUR EVALUER LES EFFETS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT MENTIONNANT LES DIFFICULTES EVENTUELLES DE NATURE TECHNIQUE OU SCIENTIFIQUE RENCONTREES POUR ETABLIR CETTE EVALUATION	164
5.1. METHODOLOGIE APPLIQUEE POUR L'EVALUATION DES IMPACTS DU PROJET	165
5.2. DIFFICULTES RENCONTREES	166
5.3. AUTEURS DE L'ETUDE	166
5.4. SOURCES EXTERIEURES	166
5.5. BIBLIOGRAPHIE.....	167
6. RESUME NON TECHNIQUE DE L'ETUDE D'IMPACT	171

7. ANNEXES.....	186
7.1. ANNEXE 1 : REGLES PARASISMIQUES APPLICABLES AUX NOUVELLES CONSTRUCTIONS DANS LE DEPARTEMENT DES PYRENEES-ORIENTALES.....	188
7.2. ANNEXE 2 : CIRCULAIRE N°2005-38 DU 23 JUIN 2005 RELATIVE A LA REDEVANCE D'ARCHEOLOGIE PREVENTIVE	190
7.3. ANNEXE 3 : CHARTE SUR L'EAU DANS LES GOLFS DU 2 MARS 2007 ENTRE LA FEDERATION FRANÇAISE DE GOLF ET LE MINISTERE DE L'ENVIRONNEMENT.....	198
7.4. ANNEXE 4 : EXTRAIT DE LA CIRCULAIRE D.R.T N° 86-1 DU 29/01/86	210
7.5. ANNEXE 5 : NIVEAUX DE RISQUES DES PRODUITS CHIMIQUES	213
7.6. ANNEXE 6 : ÉTUDE HYDRAULIQUE PREALABLE – MEMOIRE SYNTHETIQUE PREPARATOIRE AU DOSSIER DE DEMANDE D'AUTORISATION AU TITRE DE LA LOI SUR L'EAU – BE2T.....	216

TABLE DES ILLUSTRATIONS

Illustration 1 : Localisation de l'opération d'aménagement.....	2
Illustration 2 : Périmètre d'étude de la ZAC.....	11
Illustration 3 : Vue aérienne de l'aire d'étude de la ZAC	12
Illustration 4 : Sections cadastrales de l'aire d'étude de la ZAC	13
Illustration 5 : Topographie de l'aire d'étude de la ZAC	15
Illustration 6 : Le réseau hydrographique	20
Illustration 7 : Les zones inondables sur l'aire d'étude de la ZAC.....	22
Illustration 8 : Cartographie des habitats naturels	30
Illustration 9 : Les enjeux écologiques de la zone d'étude	35
Illustration 10 : Occupations du sol sur la ZAC	38
Illustration 11 : Sites archéologiques recensés	48
Illustration 12 : Zonage AOC Côtes du Roussillon sur la ZAC	53
Illustration 13 : Le projet de la future rocade ouest de Perpignan.....	56
Illustration 14 : Les principales infrastructures routières	57
Illustration 15 : Aire d'étude de la ZAC et zonage du Plan d'Occupation des Sols	61
Illustration 16 : Synthèse des servitudes et réglementation	69
Illustration 17 : Synthèse des principales sensibilités	82
Illustration 18 : Esquisse d'aménagement.....	85
Illustration 19 : Les îlots d'habitat	87
Illustration 20 : Tableau de répartitions indicatives par îlot	88
Illustration 21 : Localisation voirie	91
Illustration 22 : Profils en travers indicatifs	92
Illustration 23 : Profils en travers indicatifs	93
Illustration 24 : Le réseau d'eau potable	98
Illustration 25 : Le réseau d'eaux usées.....	99
Illustration 26 : Le réseau d'eaux pluviales	100
Illustration 27 : Le réseau basse tension.....	101
Illustration 28 : Le golf et les zones inondables du Réart.....	111
Illustration 29 : Effets du projet aux abords du lac de Villeneuve de la Raho	124
Illustration 30 : Report du secteur affecté par la Loi « bruit » sur le projet de complexe golfique	159

1. ETAT INITIAL DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

1.1. SITUATION GEOGRAPHIQUE

1.1.1. LA COMMUNE DE VILLENEUVE DE LA RAHO

La commune de Villeneuve de la Raho est située, dans la Plaine du Roussillon, sur la première couronne de l'agglomération perpignanaise.

Villeneuve de la Raho est limitrophe de la ville de Perpignan et appartient à Perpignan Méditerranée Communauté d'Agglomération (PMCA), forte de 200 000 habitants.

1.1.2. L'AIRE D'ETUDE ET SA SUPERFICIE

L'aire d'étude de l'opération d'aménagement couvre 148 hectares environ.

Elle s'étend sur la partie Nord de la commune : entre le Réart au Nord et au Nord-Ouest, le chemin rural n°2 à l'Est, le village au Sud, et la RD39 au Sud et au Sud-Ouest.

Les terrains, légèrement ondulés, sont majoritairement en friches, à l'exception de quelques parcelles viticoles et céréalières.

Le ravin des *Estanyots* traverse une partie de l'aire d'étude et se rejette dans la retenue de Villeneuve de la Raho.

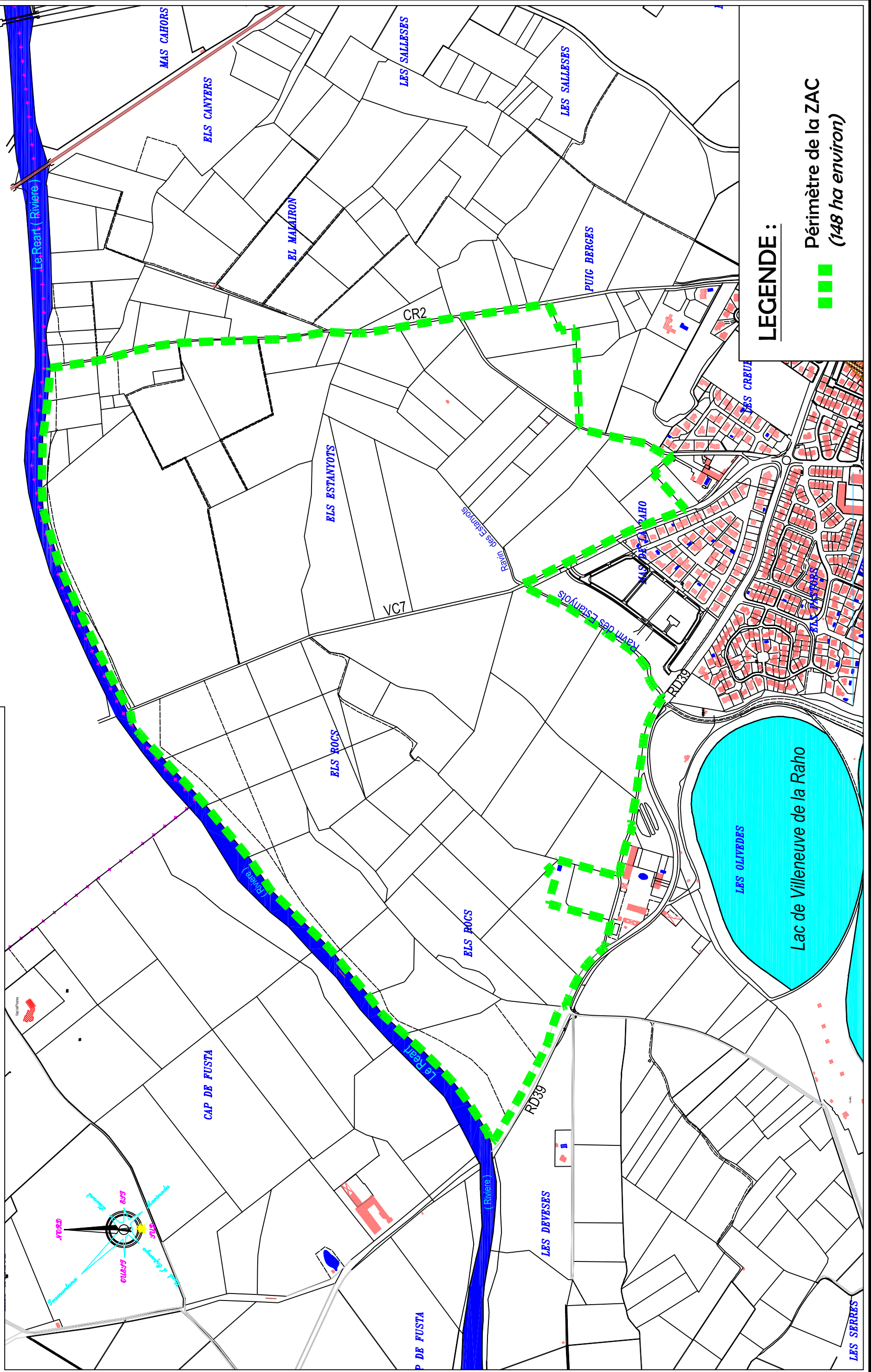


Agence d'Architecture et d'Urbanisme
Michel SALSAS
2, rue Ougeya 66 000 PERPIGNAN
Tél. 04.68.34.32.74 - Fax. 04.68.34.89.48

0208-VDR-ZAC-JR03

LE PERIMETRE D'ETUDE DE LA ZAC

- ECHELLE : 1/7500° -



LEGENDE :

-  Périmètre de la ZAC
(148 ha environ)