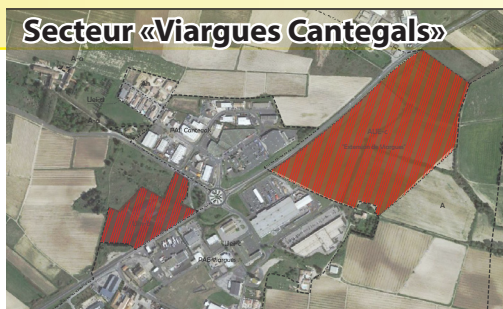


# Dossier d'enquête publique unique

Objets :

PLU de la Commune de Colombiers : Modification n°7 - adaptations de dispositions du PLU sur le secteur «Viargues Cantegals»

Lotissement d'activités «Écopôle de Viargues» : Demande de permis d'aménager intégrant étude d'impact



## P5 - Avis émis par l'autorité environnementale (MRAe)

Émis le 22 août 2024 sur l'étude d'impact et sur le dossier de demande de permis d'aménager du projet de lotissement «Ecopôle de Viargues»

Réponse écrite du Maître d'ouvrage à cet avis

Émise en novembre 2024

Compétences «PLU» et «autorisations du droit du sol»



Hôtel de ville  
Carrefour des Droits de l'Homme  
34 440 COLOMBIERS

Pièces de l'enquête publique



**BETU Urbanisme & Aménagements**  
58 allée John Boland  
34 500 BEZIERS

# TABLE DES MATIÈRES

<b>PRÉAMBULE</b>	<b>3</b>
<b>LE CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE</b>	<b>3</b>
De l'étude d'impact	3
De l'avis émis de l'Autorité Environnementale	3
Le maître d'ouvrage doit produire une réponse écrite à cet avis	3
<b>LE CAS DU LOTISSEMENT D'ACTIVITÉS «ÉCOPÔLE DE VIARGUES»</b>	<b>3</b>
La nécessité de produire une étude d'impact	3
L'avis émis par l'Autorité Environnementale	3
Le maître d'ouvrage doit produire une réponse écrite à cet avis	3
<b>AVIS DE L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE</b>	<b>5</b>
<b>RÉPONSE ÉCRITE DU MAÎTRE D'OUVRAGE A L'AVIS DE LA MRAE</b>	<b>19</b>
<b>QUALITÉ DE L'ÉTUDE D'IMPACT</b>	<b>19</b>
Qualité et caractère complet de l'étude d'impact	19
L'analyse des impacts de la phase chantier	19
Les mesures compensatoires	20
Les effets cumulés	20
<b>JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS AU REGARD DES ALTERNATIVES</b>	<b>21</b>
L'absence d'analyse de l'alternative constituée par la zone Via Europa	21
Le choix de la localisation du site	24
Solutions de substitution raisonnable	27
<b>PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT</b>	<b>39</b>
<b>Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers</b>	<b>39</b>
La stratégie commerciale	39
Optimisation de la densité	41
<b>Préservation de la biodiversité</b>	<b>42</b>
<b>Préservation de la ressource en eau</b>	<b>43</b>
Le dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales	43
Les mesures prises pour éviter toute aggravation des risques de ruissellement et de pollution des milieux aquatiques en phase travaux	43
<b>Préservation des enjeux paysagers</b>	<b>45</b>
Photomontages	45
<b>Émissions de gaz à effet de serre, développement des énergies renouvelables et prise en compte du changement climatique</b>	<b>46</b>
Concernant le développement des énergies renouvelables	46
Concernant la faisabilité de la réalisation d'un réseau de chaleur	46
Concernant la géothermie	47

# PRÉAMBULE

## LE CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

### De l'étude d'impact

Les projets qui, par leur nature, leur dimension ou leur localisation, sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement ou la santé humaine font l'objet d'une évaluation environnementale en fonction de critères et de seuils définis par voie réglementaire et, pour certains d'entre eux, après un examen au cas par cas effectué par l'autorité environnementale.

### De l'avis émis de l'Autorité Environnementale

Selon l'article R122-7 du Code de l'environnement,

*«L'autorité compétente pour prendre la décision d'autorisation du projet transmet pour avis le dossier comprenant l'étude d'impact et le dossier de demande d'autorisation à l'autorité environnementale compétente».*

*«L'autorité environnementale se prononce dans les deux mois suivant la date de réception du dossier.»*

*«L'avis ou l'information relative à l'absence d'observations émises dans le délai est joint au dossier d'enquête publique, de la procédure de participation du public par voie électronique ou de la consultation du public prévue à l'article L. 181-10-1.»*

### Le maître d'ouvrage doit produire une réponse écrite à cet avis

**Depuis le 4 mars 2018**, l'article L122-1 V du Code de l'environnement prévoit : *«L'avis de l'autorité environnementale fait l'objet d'une réponse écrite de la part du maître d'ouvrage».*

## LE CAS DU LOTISSEMENT D'ACTIVITÉS «ÉCOPÔLE DE VIARGUES»

### La nécessité de produire une étude d'impact

Avec une emprise de 14.9 ha, l'Ecopôle de Viargues est soumis à étude d'impact systématique en application de l'article L122-1 du Code de l'environnement au regard de la superficie de son terrain d'assiette, supérieure ou égale à 10 ha.

L'étude d'impact et le résumé non technique ont été finalisées en juin 2024.

### L'avis émis par l'Autorité Environnementale

Préalablement à la délivrance du permis d'aménager, la Commune de Colombiers a saisi, via la CC La Domitienne, le 27 juin 2024 pour avis et comme le prévoit la réglementation, l'autorité environnementale, lui transmettant le dossier de demande de permis d'aménager présentant le projet et comprenant l'étude d'impact.

La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe), en tant qu'autorité administrative de l'État compétente en matière d'environnement, a émis un avis le 22 août 2024.

### Le maître d'ouvrage doit produire une réponse écrite à cet avis

Conformément à l'article L122-1 du Code de l'environnement, l'avis de l'autorité environnementale doit faire l'objet d'une réponse écrite de la part du maître d'ouvrage.

Le présent document intègre l'avis de la MRAe et la réponse de la société Viargues Aménagement à cet avis de la MRAe.





**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale  
OCCITANIE

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

## **Avis sur le projet d'Ecopôle de Viargues sur la commune de Colombiers (Hérault)**

N°Saisine : 2024-013431

N°MRAe : 2024APO99

Avis émis le 22 août 2024

# PRÉAMBULE

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

***Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du projet, mais sur la qualité de l'étude d'impact et la prise en compte de l'environnement dans le projet.***

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

Par courrier reçu le 27 juin 2024, l'autorité environnementale a été saisie pour avis par la Commune de Colombiers pour avis sur le projet d'Ecopôle de Viargues sur la commune de Colombiers (département de l'Hérault).

Le dossier comprenait une étude d'impact et le dossier de permis d'aménager.

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

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

Cet avis a été adopté lors de la réunion du 22 août 2024 conformément aux règles de délégation interne à la MRAe (décision du 07 janvier 2022) par Jean-Michel Salles, Annie Viu, Stéphane Pelat, Yves Gouisset, Philippe Chamaret, Philippe Junquet et Florent Tarrisse .

En application de l'article 8 du règlement intérieur de la MRAe du 29 septembre 2022, chacun des membres cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

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

Conformément à l'article R. 122-7 III du code de l'environnement, ont été consultés le préfet de département qui a répondu en date du 26 juillet 2024 (avis produit par la DDTM 34), au titre de ses attributions en matière d'environnement, et l'agence régionale de santé Occitanie (ARS) qui a répondu en date du 17 juillet 2024.

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

Il est également publié sur le site internet de la MRAe<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> [www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/occitanie-r21.html](http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/occitanie-r21.html)

# SYNTHÈSE

Le projet d'Ecopôle de Viargues est un projet d'extension de la zone d'activités économiques existante « Viargues » sur la commune de Colombiers, dans le département de l'Hérault. Il est destiné à renforcer l'offre d'installations des entreprises à vocation industrielle, de bureaux et d'artisanat dans l'ouest Biterrois.

L'étude d'impact fait état d'impacts résiduels forts sur la biodiversité, nécessitant le dépôt d'un dossier de demande de dérogation au titre des espèces protégées (DEP), sans pour autant approfondir à l'amont la recherche de solutions alternatives de moindre impact ni préciser les mesures compensatoires envisagées, se contentant de renvoyer au dossier de DEP à venir.

De même, les impacts et mesures en matière d'imperméabilisation et de gestion des eaux pluviales ne sont pas connus précisément, l'étude d'impact renvoyant au dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau à venir.

L'étude d'impact doit impérativement être complétée avec ces éléments lorsqu'ils seront connus, avant la mise à l'enquête publique.

Par ailleurs, plusieurs autres sujets sont abordés de façon lacunaire : l'optimisation de la densité des constructions afin de limiter la consommation d'espace, les engagements en matière de développement d'énergies renouvelables, les impacts résiduels en matière d'émissions de gaz à effet de serre, les impacts paysagers du projet.

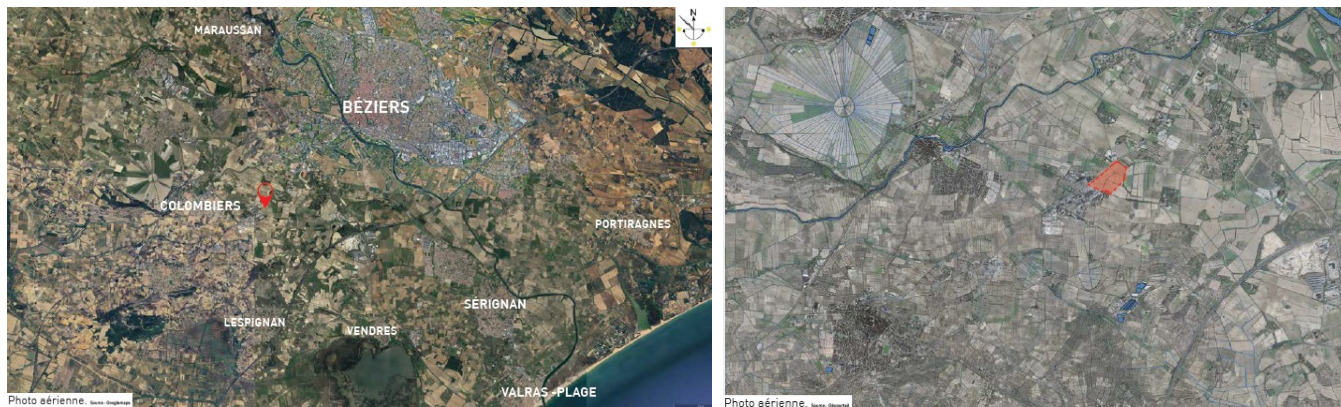
Les recommandations de la MRAe sont détaillées dans la suite de l'avis.

# AVIS DÉTAILLÉ

## 1 Présentation du projet

### 1.1 Contexte et présentation du projet

Le projet d'Ecopôle de Viargues est un projet d'extension de la zone d'activités économiques existante « Viargues » sur la commune de Colombiers, dans le département de l'Hérault. Il est destiné à renforcer l'offre d'installations des entreprises à vocation industrielle, de bureaux et d'artisanat dans l'ouest Biterrois.



L'emprise du projet s'étend sur environ 15 ha, actuellement principalement à destination agricole. Elle se situe en zone AUE-c du PLU de Colombiers. L'accès au site s'effectue par la route de Narbonne (D609) à l'ouest, ou par la route de Lespignan à l'est.

Le parti architectural consiste à mettre en exergue un mail central orienté sud-ouest / nord-est, support des circulations des véhicules légers et des piétons. Cet axe reprend l'orientation de la trame bâtie déjà existante de la zone commerciale. Le système bâti du projet s'organise le long de cet axe, en cinq macrolots divisibles en 35 lots. La zone nord est traversée par une rue piétonne destinée à devenir un lieu de convivialité, de détente et d'animation.

La zone vise spécifiquement l'installation d'activités économiques. La surface de plancher prévisionnelle est de 54 700 m<sup>2</sup>.

Le système hydraulique est organisé le long du mail central. Une noue plantée achemine les eaux de ruissellement jusqu'à deux bassins paysagers situés à l'est de l'emprise du projet, au point le plus bas.



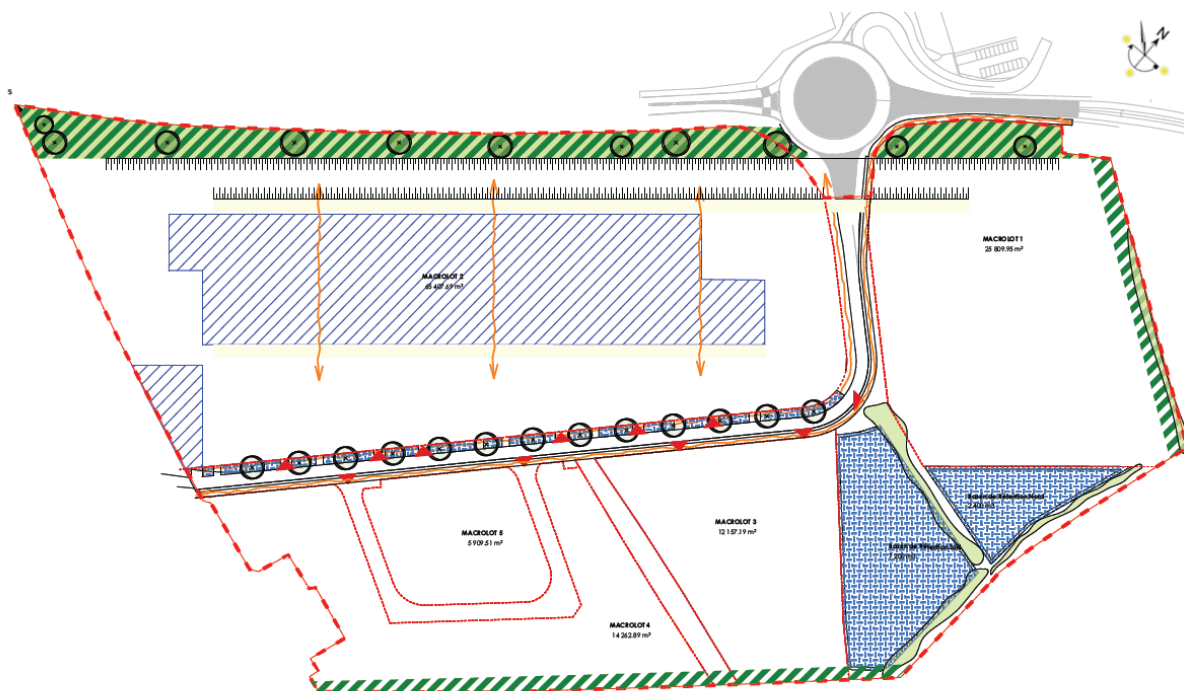


Schéma d'organisation urbaine de la zone



Schéma d'implantation des bâtiments

Le projet nécessite la mise en œuvre des travaux suivants :

- la réalisation potentielle d'un diagnostic d'archéologie préventive, suivant la réponse à la saisine de la DRAC ;

- la réalisation des voiries de desserte ;
- les réseaux internes de distribution d'eau potable et d'assainissement des eaux usées, ainsi que leur raccordement aux réseaux collectifs de la commune (avec réalisation d'un poste de refoulement pour l'assainissement) ;
- la réalisation des ouvrages de gestion des eaux pluviales, notamment une noue paysagère le long du mail central ainsi que deux bassins de rétention de 7 200 m<sup>3</sup> et 2 400 m<sup>3</sup> avec exutoire dans un fossé situé à l'est du site (qui est déjà l'exutoire naturel des eaux pluviales du site de projet) ;
- la réalisation des réseaux de distribution électrique avec création de postes de transformation dans l'emprise du lotissement ;
- la réalisation d'aménagements paysagers (plantations d'arbres, arbustes, haies et tapis végétalisés) ;
- la pose de dispositifs d'éclairage ;
- le dévoiement du réseau hydraulique régional BRL qui passe dans l'emprise du projet pour le ramener dans l'emprise des voies et espaces publics.

La durée de la phase travaux n'est pas précisée dans l'étude d'impact. Aucun travail de nuit n'est prévu.

La localisation de la base de vie et des aires réservées au stationnement et au stockage des approvisionnements n'est pas précisée, elle sera décidée ultérieurement en concertation avec l'entreprise chargée des travaux.

## 1.2 Cadre juridique

Le projet est soumis à étude d'impact conformément à la rubrique 39° b) du tableau annexé à l'article R. 122-2 du Code de l'environnement, relative aux opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est supérieur ou égal à 10 ha.

L'étude d'impact a été transmise à la MRAe pour avis par la Communauté de communes La Domitienne dans le cadre de l'instruction du permis d'aménager nécessaire à la réalisation de l'opération.

Le projet est également soumis à déclaration au titre des articles L. 214-1 et suivants du Code de l'environnement (loi sur l'eau), ainsi qu'à une procédure de dérogation à l'interdiction d'atteinte aux espèces protégées au titre de l'article L. 411-2 du Code de l'environnement, notamment pour les impacts résiduels du projet sur la Pie-grièche à tête rousse et la Linotte mélodieuse.

## 1.3 Principaux enjeux environnementaux relevés par la MRAe

Compte tenu des terrains concernés, de la nature du projet et des incidences potentielles de son exploitation, les principaux enjeux environnementaux identifiés par la MRAe sont :

- la maîtrise de la consommation d'espaces naturels et agricoles ;
- la préservation de la biodiversité ;
- la préservation de la ressource en eau ;
- l'intégration paysagère du projet ;
- la prise en compte des enjeux liés à la transition énergétique et au climat.

## 2 Qualité de l'étude d'impact

### 2.1 Qualité et caractère complet de l'étude d'impact

Formellement, l'étude d'impact aborde les éléments prévus à l'article R. 122-5 du Code de l'environnement, excepté les conclusions de l'étude d'optimisation de la densité des constructions qui sont absentes.

Le résumé non technique est clair et pédagogique, et permet de comprendre les principaux impacts du projet. La mention des impacts spécifiques de la phase chantier est toutefois absente du résumé non technique, et ces impacts sont par ailleurs trop succinctement décrits dans l'étude d'impact.

**La MRAe recommande d'approfondir l'analyse des impacts de la phase chantier de l'Ecopôle de Viargues, notamment concernant la gestion des eaux pluviales, la prise en compte du risque d'inondation, la génération de poussières et de nuisances sonores.**

Par ailleurs, le dossier indique que des mesures compensatoires conséquentes, non définies à ce stade, sont nécessaires au titre de la compensation de destruction d'espèces protégées. Ces mesures compensatoires doivent impérativement être intégrées à l'étude d'impact, qui doit justifier d'un impact résiduel non notable après application de ces mesures.

**La MRAe recommande d'intégrer à l'étude d'impact la description des mesures compensatoires au titre de la biodiversité ainsi que la justification de leur pertinence pour atteindre un impact résiduel non notable.**

L'analyse des effets cumulés du projet<sup>2</sup> porte principalement sur la plaine agricole autour de Colombiers, qui concerne également les communes de Béziers, Lespignan, Maraussan, Nissan-lez-Enserune, Sauvian et Vendres. Le porteur de projet s'appuie sur une recherche des projets soumis à l'examen de l'Autorité environnementale, au cas par cas ou avec étude d'impact. Sur cette base, 27 projets sont répertoriés sur la zone d'étude choisie (dont l'Ecopôle de Viargues). Parmi ces 27 projets, 15 ne sont pas jugés susceptibles d'engendrer un effet cumulé avec l'Ecopôle de Viargues car les informations recueillies renseignent sur l'absence d'incidences sur l'environnement ou, pour d'autres cas, les espèces et les milieux concernés sont globalement différents. Les autres projets présentent un impact cumulé significatif pour les cortèges de milieux semi-ouverts à arborés. Le résumé non technique précise que cela doit être pris en compte, notamment pour la mise en place des mesures compensatoires ici nécessaires. Les mesures compensatoires n'étant pas définies à ce stade, l'étude d'impact ne répond pas à la question des effets cumulés identifiés.

**La MRAe recommande de proposer des mesures d'évitement, de réduction et de compensation permettant de pallier les effets cumulés identifiés sur les cortèges de milieux semi-ouverts à arborés.**

Par ailleurs, l'analyse des effets cumulés identifie un impact cumulé modéré du projet sur le rythme de consommation d'espaces naturels et agricoles sur la même zone d'étude (330 ha depuis 2005). L'étude d'impact ne tire aucune conséquence de ce constat.

### 2.2 Justification des choix retenus au regard des alternatives

En application de l'article R 122-5 du Code de l'environnement, l'étude d'impact doit comporter une description des solutions de substitution raisonnables qui ont été examinées par le maître d'ouvrage.

Le chapitre VI de l'étude d'impact est consacré à cette thématique.

En matière de localisation du projet, l'étude d'impact n'étudie aucune autre solution d'implantation. Pour justifier ce choix, elle mentionne le taux extrêmement faible de vacance des zones existantes de la communauté de communes (1,4 %) et renvoie au SCoT qui identifie trois secteurs de développement économique sur la commune : Via Europa, OZE Pierre-Paul Riquet et Viargues. Le parc OZE Pierre-Paul Riquet est déjà quasiment entièrement commercialisé ou réservé (moins de 1ha disponible), et le dossier indique que Via Europa « ne peut être substituée par une autre zone », sans plus d'explication.

<sup>2</sup> Etude d'impact p. 287-288

**La MRAe recommande de mieux justifier l'absence d'analyse de l'alternative constituée par la zone Via Europa pour l'accueil des activités envisagées sur l'Ecopôle de Viargues.**

Le chapitre consacré à l'analyse des alternatives n'évoque à aucun moment les variantes d'implantation ou d'aménagement étudiées, permettant de démontrer que le scénario retenu est bien celui de moindre impact environnemental. Le projet présentant des impacts résiduels modérés à forts sur les espèces protégées et leurs habitats, la MRAe juge cette recherche de variante de moindre impact indispensable.

**La MRAe recommande de compléter le chapitre consacré aux solutions de substitution raisonnable au projet présenté par une analyse multicritères de différentes variantes d'implantation permettant de démontrer que le scénario retenu est celui de moindre impact environnemental.**

## 3 Prise en compte de l'environnement dans le projet

### 3.1 Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

Comme évoqué précédemment, le territoire est fortement marqué par un rythme de consommation d'espace très soutenu.

La MRAe rappelle que l'objectif de maîtrise de la consommation d'espace constitue la première mesure d'évitement des enjeux environnementaux les plus importants.

Le dossier indique que le besoin foncier économique du territoire a été démontré dans deux études économiques de 2021 et 2022, et que l'inventaire des zones d'activités économiques de novembre 2023 fait état d'un taux de vacance très faible (1,4 %) sur le territoire de la communauté de communes La Domitienne.

Le ScoT du Biterrois, approuvé le 3 juillet 2023, identifie le pôle économique de Viargues au sein des « parcs d'activités à créer ou à étendre ». Toutefois, le document d'aménagement artisanal et commercial (DAAC) du même document ne prévoit pas l'extension de la zone.

Par ailleurs, la DDTM 34 indique dans son avis que le centre-ville de Colombiers ainsi que celui de Cazouls-les-Béziers font l'objet d'une convention valant Opération de revitalisation du territoire (ORT), afin de soutenir l'activité économique et commerçante de proximité dans les villages. L'implantation de cette extension de zone d'activité, en dehors du village, ne semble pas cohérent avec la stratégie de revitalisation des centres anciens, concrétisée par cette ORT.

**La MRAe recommande de mieux justifier la stratégie commerciale conduisant à retenir cette zone d'activités, notamment vis-à-vis de la convention valant opération de revitalisation du territoire, signée avec les services de l'État par les communes de Colombiers et Cazouls-les-Béziers.**

Même si le dossier le justifie par des aménagements conséquents d'espaces verts, le schéma d'implantation de la zone présente une compacité relativement faible. L'étude des variantes demandée au paragraphe 2.2. du présent avis doit être l'occasion de présenter des hypothèses minimisant la consommation d'espace liée à la ZAC.

Par ailleurs, l'article L. 300-1-1 du Code de l'urbanisme impose aux opérations d'aménagement la réalisation d'une étude d'optimisation de la densité des constructions dans la zone concernée. Cette étude, bien que mentionnée p.10 de l'étude d'impact, n'est plus abordée dans le reste du document et ses conclusions ne sont pas présentées.

**La MRAe recommande d'intégrer à l'étude d'impact les conclusions de l'étude d'optimisation de la densité des constructions dans la zone de projet ainsi qu'une description de la façon dont il en est tenu compte, conformément à l'article R. 122-5 du Code de l'environnement.**

### 3.2 Préservation de la biodiversité

Le site de projet se situe en dehors de toute ZNIEFF, site Natura 2000 ou autre zonage de protection au titre de la biodiversité. Il se situe en revanche dans les zonages des plans nationaux d'actions (PNA) en faveur de la Cistude d'Europe, du Faucon Crécerellette (domaines vitaux), des chiroptères et du Léopard Ocellé.

Le site se situe en dehors de la trame bleue et des réservoirs de biodiversité de la trame verte du SCoT. L'étude d'impact identifie la trame verte à l'échelle du site conformément à l'objectif A3.3 du SCoT : « Identifier la trame verte et garantir ses fonctionnalités écologiques ».

La zone d'étude se caractérise par la prédominance de milieux ouverts à semi-ouverts (comprenant notamment des parcelles agricoles), mais aussi par la présence de milieux arbustifs à arborés, de milieux humides et, en marge, des milieux anthropiques.

Les inventaires ont été réalisés en 2023. La flore et les habitats naturels ont été étudiés lors de deux sorties au printemps 2023, par prospection systématique de l'ensemble de la flore et des habitats naturels présents. Les groupes des arthropodes, des amphibiens, des reptiles, des chiroptères et l'avifaune ont fait l'objet de sorties spécifiques avec une méthodologie adaptée à chaque groupe. La pression d'inventaire est jugée suffisante.

Lors des inventaires, les linéaires arbustifs et arborés ont été identifiés comme présentant les enjeux les plus importants d'un point de vue écologique.



*Bilan des enjeux écologiques, étude d'impact p.100*

Les impacts bruts du projet sont jugés forts pour les oiseaux, avec la perte d'habitat de reproduction et la destruction d'individus de Pie-grièche à tête rousse. Ils sont qualifiés de modérés pour tous les autres groupes biologiques, et de faibles vis-à-vis de la fonctionnalité écologique.

Le résumé non technique indique (p. 8) que le projet évite les secteurs de développement des espèces et évite une partie des linéaires arbustifs existants afin de limiter les impacts attendus sur certaines espèces et de maintenir un lien fonctionnel avec les secteurs agricoles et naturels situés à proximité directe. L'évitement est toutefois partiel et ne concerne pas la totalité des enjeux forts.



Secteurs concernés par la mesure d'évitement ME1, et emprises correspondantes

La conséquence de cet évitement partiel des enjeux forts est la persistance d'impacts résiduels forts sur la Pie-grièche à tête rousse et modérés sur la Decticelle à serpe, la Decticelle des sables, la Lycose de Narbonne, le Lapin de garenne et la Linotte mélodieuse.

La mesure d'évitement ME1 concerne 345 m de linéaires d'intérêt, pour une surface évitée d'environ 3 450 m<sup>2</sup>. Des impacts résiduels persistent sur 1,3 ha d'habitats à enjeu modéré et 1,5 ha d'habitats à enjeu fort (favorables à la Pie-grièche à tête rousse).

**La MRaE recommande de renforcer la mesure d'évitement ME1 et de revoir le plan d'aménagement afin de réduire l'impact sur les enjeux modérés à fort.**

Les mesures de réduction MR1, MR2, MR3 et MR5<sup>3</sup>, classiques pour ce type de projet, visent à réduire les impacts de la phase chantier sur la biodiversité : respect d'un calendrier d'intervention respectant le cycle biologique des espèces, gestion des espèces invasives (à noter que l'avis de l'ARS attire l'attention sur la nécessité de traiter l'ambrosie, très présente dans l'Hérault et non mentionnée dans la MR2), protocole pour la coupe des arbres avec passage préalable d'un écologue, déplacement des gîtes à reptiles.

La MR4 (p. 266 de l'étude d'impact) consiste à créer un réseau de haies sur la zone et à renforcer les linéaires de haies évités par le projet. Il est indiqué dans le résumé non technique que ces haies serviront de zones refuges, d'axes de transit ou de zones de chasse pour des espèces communes de faune et permettront également une coupure entre l'aménagement et les milieux naturels environnants, favorisant la tranquillité des espèces présentes en périphérie.

La MR6 (p. 268-269 de l'étude d'impact) consiste à mettre en place des aménagements favorables à la biodiversité : quatre gîtes à reptiles, points d'eau pour la petite faune, deux gîtes à chiroptères, aménagement de passages à faune dans les clôtures, adaptation du bassin de rétention.

Enfin, deux mesures d'accompagnement sont prévues : le suivi de chantier par un écologue et la mise en place de nichoirs et d'un suivi de l'avifaune anthropophile (un nichoir à moineau domestique, deux nichoirs à Rougequeue noir ou Bergeronnette grise).

Un dossier de demande de dérogation à l'interdiction d'atteinte aux espèces protégées (DEP) est en cours d'élaboration, en raison d'impacts résiduels notables sur la Pie-grièche à tête rousse, la Linotte mélodieuse et, dans une moindre mesure, sur d'autres espèces de moindre enjeu. Le dossier fait état d'un besoin d'identification de mesures de compensation suite à une réunion de cadrage avec la DREAL Occitanie, à hauteur de 6 à 7,5 ha

<sup>3</sup> Etude d'impact p. 264 à 268

d'habitats favorables aux espèces des milieux ouverts à arborés. A ce stade, seule une parcelle de 3,8 ha limitrophe du projet est en cours d'acquisition. Aucun détail n'est fourni sur la localisation de cette parcelle ainsi que sur la nature de la mesure compensatoire qui conduira à y restaurer les fonctionnalités des habitats perdus du fait du projet.

Ces mesures compensatoires, lorsqu'elles seront définies plus précisément, font partie du projet global et doivent impérativement être intégrées à l'étude d'impact, pour une bonne lisibilité des impacts résiduels du projet sur la biodiversité.

**La MRAe recommande de mettre à jour l'étude d'impact suite à l'instruction du dossier de dérogation au titre des espèces protégées, et d'y intégrer les mesures d'évitement, de réduction et de compensation qui seront définies dans ce cadre.**

### 3.3 Préservation de la ressource en eau

Le dossier démontre que le projet est compatible avec la disponibilité de la ressource en eau potable, distribuée par le SIVOM d'Ensérune.

L'urbanisation du site va augmenter les surfaces imperméabilisées. En raison de son emprise, supérieure à 1 ha, le projet est soumis à déclaration au titre de la loi sur l'eau.

L'étude d'impact indique p. 314 que le dossier loi sur l'eau détaillera les mesures compensatoires retenues en faveur de l'hydraulique pluviale et justifiera leur pertinence.

Une mesure de réduction d'impact, consistant à « limiter l'imperméabilisation des voiries et des espaces publics afin de réduire les ruissellements, favoriser l'infiltration des eaux de pluie et la recharge des nappes phréatiques », est évoquée sans plus de précision.

De même, les mesures de compensation pluviale sont listées (collecteurs enterrés sous voirie, noues, bassins de rétention et d'infiltration, ouvrages de dépollution en sortie des bassins) sans description précise en dehors de leur repérage sur les plans d'aménagement, ni justification de leur dimensionnement. Étant donné que le dossier loi sur l'eau n'est pas joint à l'étude d'impact, aucun élément ne permet de démontrer la non-aggravation des risques de ruissellement.

P. 197 de l'étude d'impact, il est évoqué d'un risque de perturbation temporaire des écoulements superficiels pendant la phase de travaux à prévoir dans le cas où les ouvrages de compensation ne seraient pas réalisés avant les travaux. L'étude d'impact ne revient pas sur ce sujet par la suite.

Des mesures classiques de prévention des pollutions en phase chantier sont prévues (période d'intervention hors période pluvieuse, vérification et contrôle du matériel et des engins de chantier, utilisation de bacs de rétention pour le stockage des produits polluants, réalisation des opérations d'entretien des engins sur des aires de chantier étanches, élaboration d'un plan d'intervention).

**La MRAe recommande d'intégrer à l'étude d'impact les principales conclusions du dossier loi sur l'eau permettant de justifier le dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales et de décrire les mesures prises pour éviter toute aggravation des risques de ruissellement et de pollution des milieux aquatiques en phase travaux. Les impacts bruts et résiduels, quantitatifs et qualitatifs, sur les milieux récepteurs devront être clairement décrits.**

### 3.4 Préservation des enjeux paysagers

Le projet entend, par un aménagement paysager qualitatif, valoriser l'entrée est de la commune par le secteur Viargues.

Le secteur de projet est relativement éloigné du Canal du Midi et n'est pas visible depuis le Canal du fait de la topographie. Il se situe en dehors de tout périmètre de protection de site et monument historique classé ou inscrit, mais à proximité de nombreux autres sites remarquables (château de Poussan-le-Haut, château de Luch, domaines viticoles remarquables identifiés dans le PLU de Béziers, étang asséché de Poussan, étang de Montady).

Il est visible depuis le site « Colline et panorama de l'Oppidum d'Ensérune ». Toutefois, son relatif éloignement (4 km) et sa situation en continuité d'une zone commerciale existante conduit à retenir une absence d'incidence paysagère notable.

Le secteur de projet deviendra, après réalisation, le premier visuel d'entrée de ville de Colombiers côté est. De ce fait, il comporte plusieurs mesures d'atténuation d'impact paysager :

- Aménager le bassin de rétention en espaces polyvalents : promenade, détente, écrans végétaux et acoustiques ;
- Constituer des lisières urbaines végétales en limite agricole au sud ;
- Proposer un accompagnement végétal fort des axes de roulement et des espaces publics ;
- Prévoir des espaces publics végétalisés ;
- Choisir des essences méditerranéennes.

L'impact paysager résiduel est jugé nul voire positif compte tenu de la configuration actuelle.

Afin de justifier cette affirmation, il paraît nécessaire d'intégrer à l'étude d'impact des photomontages permettant d'appréhender le visuel potentiel de la zone, même si la géométrie exacte des bâtiments des futurs lots n'est pas connue.

**La MRAe recommande d'ajouter à l'étude d'impact des photomontages permettant de justifier d'un impact résiduel non notable sur le paysage.**

### 3.5 Prise en compte des risques naturels

Le site est situé hors de toute zone soumise à des risques naturels connus, excepté le risque de retrait-gonflement argileux, qui sera traité via des dispositions constructives respectant le plan de prévention des risques en vigueur.

P. 197 de l'étude d'impact, il est évoqué qu'une éventuelle implantation des aires de chantier en zone inondable du PPRI peut être une source d'accroissement du risque d'inondation. Cette mention ne semble toutefois pas appropriée pour ce projet, la zone inondable la plus proche (rouge au PPRI de la commune) étant située de l'autre côté de la RD609 par rapport au secteur de projet.

### 3.6 Émissions de gaz à effet de serre, développement des énergies renouvelables et prise en compte du changement climatique

L'étude d'impact comporte les conclusions d'une étude sur le potentiel de développement des énergies renouvelables (EnR), conformément à l'article R. 122-5 du code de l'environnement. Cette étude conduit à retenir trois types d'exploitation d'EnR pertinents : la filière solaire, les pompes à chaleur et la récupération de chaleur des réseaux d'eaux usées.

Concernant la filière solaire, le dossier évoque deux scénarios :

- « standard » avec la stricte application de la loi actuelle : couverture des surfaces de toiture par des panneaux photovoltaïques de 30% et couverture des aires de 25%) qui couvrirait 86% des consommations électriques du parc d'activité ;
- « performance », avec la couverture de toutes les toitures par des panneaux photovoltaïques et une couverture maximale pour les aires de stationnement. La production annuelle couvrirait 240 % des consommations du parc. Ce scénario permet un aménagement à énergie positive ;

Or l'étude d'impact considère le scénario « standard » satisfaisant malgré l'intérêt manifeste du scénario « performance ».

L'opportunité d'un réseau de chaleur est démontrée à l'échelle de la zone, et un schéma d'implantation est même fourni. Toutefois, aucun engagement ferme n'est pris, le réseau de chaleur ne figure pas dans le pro-



gramme de l'opération, et le tableau des mesures se contente de dire que l'énergie de chauffage et de climatisation « pourrait » provenir de pompes à chaleur air-eau (p.310 de l'étude d'impact).

La MRAe note l'absence de recherche de solution de pompe à chaleur eau/eau basée sur des sondes géothermiques (qui exploitent thermiquement le sous-sol sans pompage dans une nappe).

Enfin, la récupération de chaleur des réseaux d'eaux usées est jugée pertinente pour les opérations d'hôtellerie, de loisirs et pour l'éventuelle construction d'une brasserie, renvoyant ainsi le sujet à l'aménagement des futurs lots.

L'étude d'impact propose en réponse à cette étude une incitation à la mise en œuvre de ces dispositifs dans le cadre du cahier de prescriptions architecturales de la zone, sans que ce dernier soit fourni dans le dossier. Le projet de règlement du lotissement, joint au dossier, n'aborde pas ce sujet. Aucun engagement clair sur la réalisation du réseau de chaleur préconisé par l'étude n'est pris dans le dossier<sup>4</sup>. Il est donc à craindre que les mesures visant à mettre en œuvre le potentiel de développement d'énergies renouvelables soient très peu contraignantes et donc inopérantes.

**La MRAe recommande de renforcer les obligations de développement des énergies renouvelables des futurs titulaires des lots, en intégrant des prescriptions ambitieuses dans le règlement du lotissement en relevant notamment l'ambition de couverture photovoltaïque.**

**Elle recommande également d'approfondir la faisabilité de la réalisation d'un réseau de chaleur à l'échelle de la zone, et de l'intégrer au projet d'aménagement le cas échéant.**

Une quantification des émissions globales de gaz à effet de serre liée au projet est proposée en moyenne annuelle sur 50 ans, prenant en compte l'artificialisation du sol, la construction et la consommation énergétique des bâtiments, les déplacements, l'entretien des espaces verts et la consommation nécessaire à l'éclairage, pour deux scénarios : le scénario « standard » (correspondant à un développement modéré du photovoltaïque sur le site et au niveau C1 du label E+C- pour la performance des bâtiments) et le scénario « performance » (correspondant à un développement optimal du photovoltaïque sur le site et au niveau C2 du label E+C- pour la performance des bâtiments).

Il en résulte des émissions annuelles liées au projet de 1843 TeqCO<sub>2</sub> pour le scénario standard et 1161 TeqCO<sub>2</sub> pour le scénario performance. La MRAe note que certaines hypothèses, assez hasardeuses, viennent minimiser ces résultats, telles que l'atteinte des objectifs en matière de production photovoltaïque alors que le projet ne prévoit pas de dispositions contraignantes pour les futures constructions, ou encore un taux moyen de 55 % de véhicules électriques pour les 50 prochaines années (découlant de l'hypothèse que dans 50 ans, 100 % des véhicules seront électriques).

Dans tous les cas, l'impact résiduel en matière d'émissions de gaz à effet de serre est significatif. L'étude d'impact doit donc proposer des mesures de compensation adaptées.

Le dossier indique que les plantations conséquentes pour un projet de ce type, notamment d'arbres captant le carbone, sont de nature à compenser en partie les émissions de gaz à effet de serre globales du projet, mais cet apport de la végétation n'est pas chiffré ni confronté aux émissions liées au projet.

**La MRAe recommande de chiffrer la compensation carbone liée aux arbres plantés dans le cadre du projet, d'évaluer les impacts résiduels en matière d'émissions de gaz à effet de serre, et de proposer si nécessaire des mesures de compensation complémentaires.**

La vulnérabilité du projet au changement climatique est abordée de manière très succincte, le porteur de projet considérant que le respect des normes actuelles des bâtiments, la réalisation de voies confortables pour les circulations douces et la végétalisation du site sont de nature à rendre la future zone « mieux armée face au réchauffement climatique que des zones d'activités économiques plus anciennes » (p.188 de l'étude d'impact), sans prévoir de mesures constructives plus contraignantes que le respect de la réglementation, ni la préconisation de matériaux naturels, biosourcés ou locaux, comme le recommandent les conclusions de l'étude sur les émissions de gaz à effet de serre.

<sup>4</sup> Etude d'impact p. 340, conclusion sur ce sujet : « Un réseau de chaleur est ainsi pertinent. »

**La MRAe recommande d'indiquer de quelle manière il est prévu de répondre aux conclusions de l'étude sur les gaz à effet de serre préconisant de ne pas se limiter aux seuils de performance réglementaires des bâtiments et de favoriser l'utilisation de matériaux biosourcés ou locaux.**

# RÉPONSE ÉCRITE DU MAÎTRE D'OUVRAGE A L'AVIS DE LA MRAE

## QUALITÉ DE L'ÉTUDE D'IMPACT

### Qualité et caractère complet de l'étude d'impact

#### L'analyse des impacts de la phase chantier

##### **RAPPEL DU PREMIER ENCADRÉ PAGE 7 DE L'AVIS DE LA MRAE**

*La MRAe recommande d'approfondir l'analyse des impacts de la phase chantier de l'Ecopôle de Viargues, notamment concernant la gestion des eaux pluviales, la prise en compte du risque d'inondation, la génération de poussières et de nuisances sonores.*

#### RÉPONSES ET COMPLÉMENTS :

##### **La gestion des eaux pluviales et la prise en compte du risque inondation en phase de chantier**

Voir réponse en page

##### **La prise en compte des nuisances atmosphériques et sonores générées en phase de chantier**

###### **Les sources de nuisances en phase de chantier**

En phase chantier, les travaux seront principalement constitués par :

- Les terrassements généraux : décapage des zones à déblayer, dépôt et compactage des matériaux sur les zones à remblayer,
- Les travaux de voiries et réseaux divers.
- La construction des bâtiments.

En phase chantier, le projet pourra principalement engendrer des nuisances en provenance des engins de constructions, des circulations sur le chantier.

###### **Les types de nuisances en phase de chantier**

**Les émissions atmosphériques** considérées pendant ce chantier seront :

- Les poussières de terrassement, dues à la fragmentation des particules du sol ou du sous-sol,
- Les hydrocarbures,
- Le dioxyde d'azote NO<sub>2</sub>,
- Le monoxyde de carbone CO.

**Les nuisances sonores :**

Le bruit provient principalement :

- de l'utilisation des outils, machines, disqueuses...
- des engins de chantier

###### **Les mesures de réduction des nuisances atmosphériques et sonores du chantier**

Plusieurs éléments concourent à la limitation des incidences néfastes de cette catégorie de bruit sur la tranquillité et la santé des populations riveraines :

- Le caractère temporaire des phases d'aménagement et de construction.
- Le respect par les engins des normes de bruit en vigueur.
- Le respect par les engins des normes en vigueur d'émission de gaz d'échappement et autres rejets atmosphériques.
- La définition d'horaires de chantier compatibles avec la vie des riverains (7h30 - 18h30)

- L'implantation de la base vie du chantier et les espaces de stockage le plus loin possible des lieux de vie et sur des zones à faible sensibilité environnementale.
- Un suivi régulier sera effectué afin de vérifier que les préconisations prescrites dans la démarche de chantier vert soient bien adoptées.

### Les incidences seront négligeables sur la population

Les effets des émissions, qu'il s'agisse des poussières ou des gaz, sont négligeables compte tenu de leur faible débit à la source et de l'éloignement du projet des zones d'habitat de la population (la distance du premier lieu habité est de 600 m : habitat dispersé). Le village de Colombiers qui concentre la majorité de la population se situe à 1.5 km du projet. Ainsi, ce projet n'expose pas la population à des nuisances sonores ou atmosphériques.

## Les mesures compensatoires

### RAPPEL DU SECOND ENCADRÉ PAGE 7 DE L'AVIS DE LA MRAE

*La MRAe recommande d'intégrer à l'étude d'impact la description des mesures compensatoires au titre de la biodiversité ainsi que la justification de leur pertinence pour atteindre un impact résiduel non notable.*

### RÉPONSES ET COMPLÉMENTS :

Les mesures compensatoires sont en cours de définition, et seront précisément présentées dans le dossier de demande de dérogation au titre des espèces protégées actuellement en cours d'élaboration.

Une fois finalisé et validé par les services de la DREAL Biodiversité, le projet compensatoire pourra être intégré ou annexé à l'étude d'impact. **Toutefois le projet compensatoire, présenté et justifié dans le dossier de demande de dérogation pour atteinte à des espèces protégées, fera l'objet, à l'issue de la période d'instruction intégrant consultation du Conseil national pour la nature, d'une consultation publique avant décision préfectorale de dérogation. Ainsi le public sera informé des mesures compensatoires retenues par le biais de la procédure de demande de dérogation pour atteinte aux espèces protégées. Ces mesures seront également inscrites dans l'arrêté préfectoral de dérogation.**

## Les effets cumulés

### RAPPEL DU TROISIÈME ENCADRÉ PAGE 7 DE L'AVIS DE LA MRAE

*La MRAe recommande de proposer des mesures d'évitement, de réduction et de compensation permettant de pallier les effets cumulés identifiés sur les cortèges de milieux semi-ouverts à arborés.*

### RÉPONSES ET COMPLÉMENTS :

Les effets cumulés du projet avec les projets alentours sont estimés modérés sur les milieux semi-ouverts à arborés. La prise en compte de ces effets cumulés est prévue dans le cadre du dimensionnement des mesures compensatoires écologiques. En effet, le ratio de compensation, qui permet de définir les surfaces compensatoires nécessaires, est revu à la hausse (généralement de 10 % pour un effet cumulé modéré) pour permettre d'intégrer cet impact supplémentaire. La compensation écologique va donc bien pallier ces effets cumulés.

## Justification des choix retenus au regard des alternatives

### L'absence d'analyse de l'alternative constituée par la zone Via Europa

#### RAPPEL DU PREMIER ENCADRÉ PAGE 8 DE L'AVIS DE LA MRAE

La MRAe recommande de mieux justifier l'absence d'analyse de l'alternative constituée par la zone Via Europa pour l'accueil des activités envisagées sur l'Ecopôle de Viargues.

#### RÉPONSES ET COMPLÉMENTS :

Viargues et Via Europa sont deux zones d'activités économiques aux spécificités très différentes et aux vocations différentes.

#### Cibler les besoins des activités pour y répondre

Il est maintenant établi que les possibilités d'implantations proposées aux entreprises, doivent être compatibles avec leurs besoins particuliers (proximité des bassins de compétences, de la ressource à valoriser, d'un axe de transport, capacité à s'étendre ou à disposer de grands espaces), avec les nuisances qu'elles pourraient occasionner pour la population (l'artisanat et l'industrie ne sont en général pas compatibles avec la proximité des centre-villes et des quartiers résidentiels et doivent être isolées des habitations), dans le respect d'une urbanisation de qualité et structurée (éviter de mêler artisanat, commerces et industrie au sein des parcs d'activités).

Ainsi, les besoins économiques ne sont pas les mêmes pour le commerce, l'industrie, l'artisanat, les entreprises de construction et de travaux publics, la logistique, les bureaux et les activités tertiaires, les services. On voit bien que la réponse aux besoins des entreprises n'est pas uniforme mais doit ainsi se retrouver selon les cas :

- Dans les centres urbains pour les entreprises peu consommatrices d'espaces et qui participent à la mixité des fonctions urbaines,
- Dans de grands secteurs propices aux activités industrielles ou logistiques gourmandes en espaces et dont la proximité de l'A9 ou l'A75 est déterminante ;
- Dans des sites d'envergure plus réduits, qui peuvent dégager une partie de leur programme à l'accueil d'activités productives. (ex : zones artisanales ou mixtes).

Le parc d'activités Via Europa entre dans la seconde catégorie alors que Viargues appartient clairement à la troisième.

#### La hiérarchie des parcs d'activités établi par le SCoT du Biterrois

Découlant des règles du SRADDET Occitanie 2040, le SCoT du Biterrois (approuvé en juillet 2023) est un document de planification supra communal qui fait référence en matière de politiques territoriales dont l'activité économique. Il s'impose aux projets et aux documents d'urbanisme des 87 communes qui le composent.

Identifiant clairement à la fois les fragilités de son territoire touché par le chômage et la précarité de l'emploi et ses atouts, une forte progression démographique et une position stratégique dans l'arc méditerranéen au carrefour d'axes de communication nationaux et internationaux (A9, A61, A75 - fret ferroviaire - port de commerce), le SCoT du Biterrois a pris la mesure des besoins économiques. «Le territoire a besoin d'aménager des conditions favorables au développement des filières économiques pérennes et productrices d'emplois. Pour cela deux grands défis sont donnés au territoire : conforter sa stratégie économique en définissant des thématiques économiques et développer des activités productives génératrices d'emplois pérennes autour de filières porteuses et complémentaires.

Pour consolider le modèle productif tout en le structurant, assurer le développement et la diversité des activités productives, le SCoT met en place une stratégie spatiale favorisant des systèmes locaux de production et d'innovation et hiérarchise ses espaces d'activités.

Le SCoT définit ainsi ses parcs stratégiques :

#### Les parcs d'activités rayonnants (Via Europa)

L'accueil d'activités à rayonnement dépassant les frontières du SCoT sera privilégié dans ces parcs. Ces zones répondront au mieux aux critères d'implantation d'entreprises de taille conséquente ou de petites entreprises à la recherche de synergies pour produire et innover.

Ces parcs devront bénéficier d'une très bonne connexion aux infrastructures de transports (transports collectifs structurants ou performants, réseau routier majeur). Ils ont vocation à être stratégiques à l'échelle du SCoT et à faire l'objet de réflexion et d'un travail partenarial entre ses EPCI.

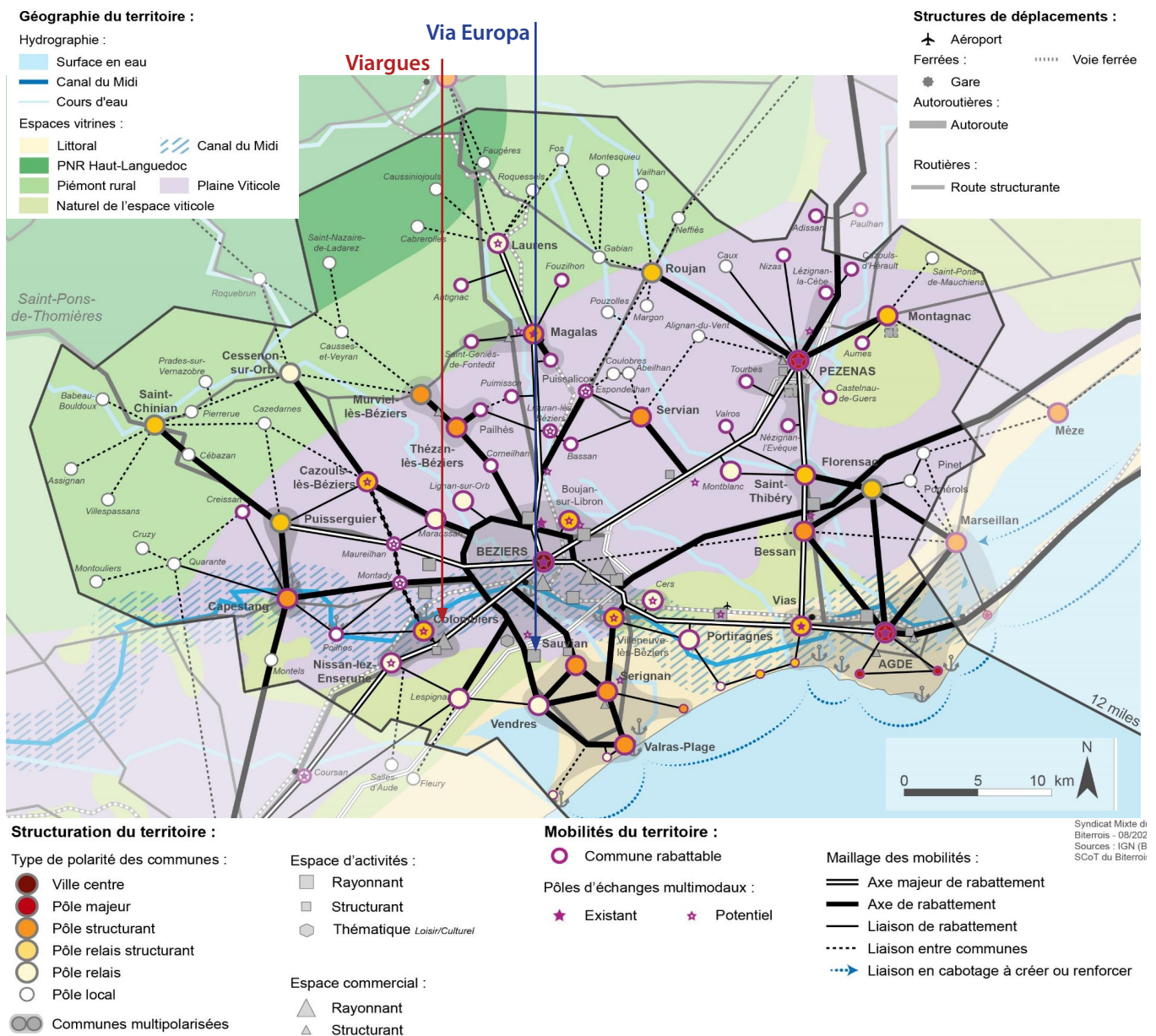
### Les parcs d'activités structurants (Viargues)

Ces parcs ont vocation à accueillir des **activités productives et parfois artisanales** si elles ne peuvent trouver leur place dans le tissu urbain. Leur taille et leur localisation en font des **implantations possibles pour des TPE/PME rayonnant principalement à l'échelle du territoire SCoT**. Parfois, la préexistence historique d'acteurs de plus grande taille sur le site ou à proximité confère une légitimité économique au secteur (par exemple la base logistique de Leader Price dans la zone des portes de Sauvian ou encore la verrerie O-i à proximité du centre de recyclage du verre et de la base logistique de Lidl sur la Zone d'Aménagement Béziers Ouest). Ils ont vocation à être stratégiques à l'échelle de leur EPCI et à faire l'objet des réflexions et d'un travail partenarial entre les communes des EPCI.

### Les parcs d'activités de proximité

Ces types de parcs sont nombreux et majoritaires sur le territoire. Ils doivent continuer à accueillir essentiellement les activités artisanales ou de services de proximité ne trouvant pas leur place dans les centralités et n'étant pas compatibles avec la mixité des fonctions urbaines. Ils sont accessibles en 10/15 minutes depuis son lieu d'habitation. Ces parcs n'ont pas vocation à se développer sur le territoire mais à être optimisés.

(cf. Objectif B. Structurer et aménager les parcs d'activités du PADD du SCoT du Biterrois 2040)



## Via Europa et Viargues : un tissu économique, des statuts et des destinations d'activités différentes

Si les deux parcs d'activités Via Europa et Viargues sont identifiés par le SCoT «sites privilégiés», **Via Europa** entre dans la catégorie «Parc d'activités rayonnant» et **Viargues** constitue un «Parc d'activités structurant». Ces statuts se justifient par leur position géographique, leur tissu économique et par leur vocation actuelle et future :

**Via Europa se positionne sur un axe de mobilité international**, très accessible et visible en sortie d'autoroute A9 et **héberge des activités productives et industrielles de grande taille et d'envergure régionale**. L'extension de Via Europa est ainsi destinée à l'implantation :

- d'activités à rayonnement dépassant les frontières du SCoT.
- d'entreprises de taille conséquente ou de petites entreprises à la recherche de synergies pour produire et innover.

**Viargues se situe sur un axe de mobilité majeur**, la D609 ex RN, et **héberge des activités économiques commerciales, de services, artisanales et de construction**. L'extension de Viargues est destinée à l'implantation :

- d'activités productives et parfois artisanales.

## Viargues, une réponse partielle aux besoins en foncier économique pour la période 2021-2040

Rappelons que les besoins en foncier économique sont forts sur le territoire de la Domitienne et au delà, sur le territoire du SCoT. L'intégralité du foncier économique du territoire de La Domitienne est aujourd'hui exploité alors que les besoins sont prégnants au regard de la situation sociale d'une part de la population, de la situation stratégique des zones existantes à étendre et de la nécessité de **développer des activités productives génératrices d'emplois pérennes autour de filières innovantes notamment dans le domaine des énergies renouvelables avec le projet EDEN et le développement de filières de production d'hydrogène dé-carboné**.

**Si l'aménagement du parc activités régional Riquet et l'ouverture à l'urbanisation de l'extension de Via Europa vont pouvoir répondre partiellement à une demande ciblée, l'agrandissement de ces 2 parcs ne suffit pas. Les besoins en foncier ont été identifiés sur la période du SCoT en tant que document de référence et donc sur une période de 19 ans.**

Dans le respect des besoins avérés et de la trajectoire de sobriété foncière découlant de la Loi Climat et Résilience (réduction des consommations de 55% par rapport à la décennie passée 2011-2021), **le SCoT a fixé une** enveloppe globale de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) pour le territoire du SCoT pour la période 2021-2040. Après une répartition rigoureuse entre les 5 intercommunalités et les 4 grandes postes de besoins (habitat, activité économique, équipements, infrastructures), **pour cette période de 19 ans**, il a été alloué **57 ha** pour la création ou l'extension des parcs d'activités sur le territoire de la Domitienne. La répartition entre les différents sites projetés a déjà été actée en Conseil Communautaire de la Domitienne afin de respecter les dispositions du SCoT.

L'extension de Viargues et celle de Via Europa constituent les deux sites majeurs de développement économique indispensable au territoire de la Domitienne pour la période 2021-2040.

**La zone Via Europa ne peut donc pas être une alternative à l'extension de Viargues. Les 2 sites répondent à des besoins différents et identifiés. Ils sont complémentaires et indispensables l'un et l'autre aux besoins de foncier économique sur le territoire de la CC La Domitienne pour la période 2021 -2040.**

## RAPPEL DU DEUXIÈME ENCADRÉ PAGE 8 DE L'AVIS DE LA MRAE

La MRAe recommande de compléter le chapitre consacré aux solutions de substitution raisonnable au projet présenté par une analyse multicritères de différentes variantes d'implantation permettant de démontrer que le scénario retenu est celui de moindre impact environnemental.

### RÉPONSES ET COMPLÉMENTS :

#### Le choix de la localisation du site

Pour tout projet, le choix du site se fait au regard de plusieurs critères déterminants : prise en compte de la biodiversité, du paysage, de critères urbanistiques et architecturaux, de la ressource en eau, de la préservation du patrimoine bâti et des sites remarquables, de l'accessibilité, de la continuité de l'urbanisation, de l'absence de risque fort, des servitudes d'utilité publique, de moindres nuisances, de la valeur agronomique des sols... Les enjeux environnementaux ne peuvent être les seuls critères retenus.

Pour déterminer la position du projet, plusieurs sites ont été écartés car ne remplissant pas l'ensemble des conditions décisives. **C'est un mille feuilles de critères et un ensemble des réglementations fortes qui ont permis de retenir la position de l'extension de Viagues.**

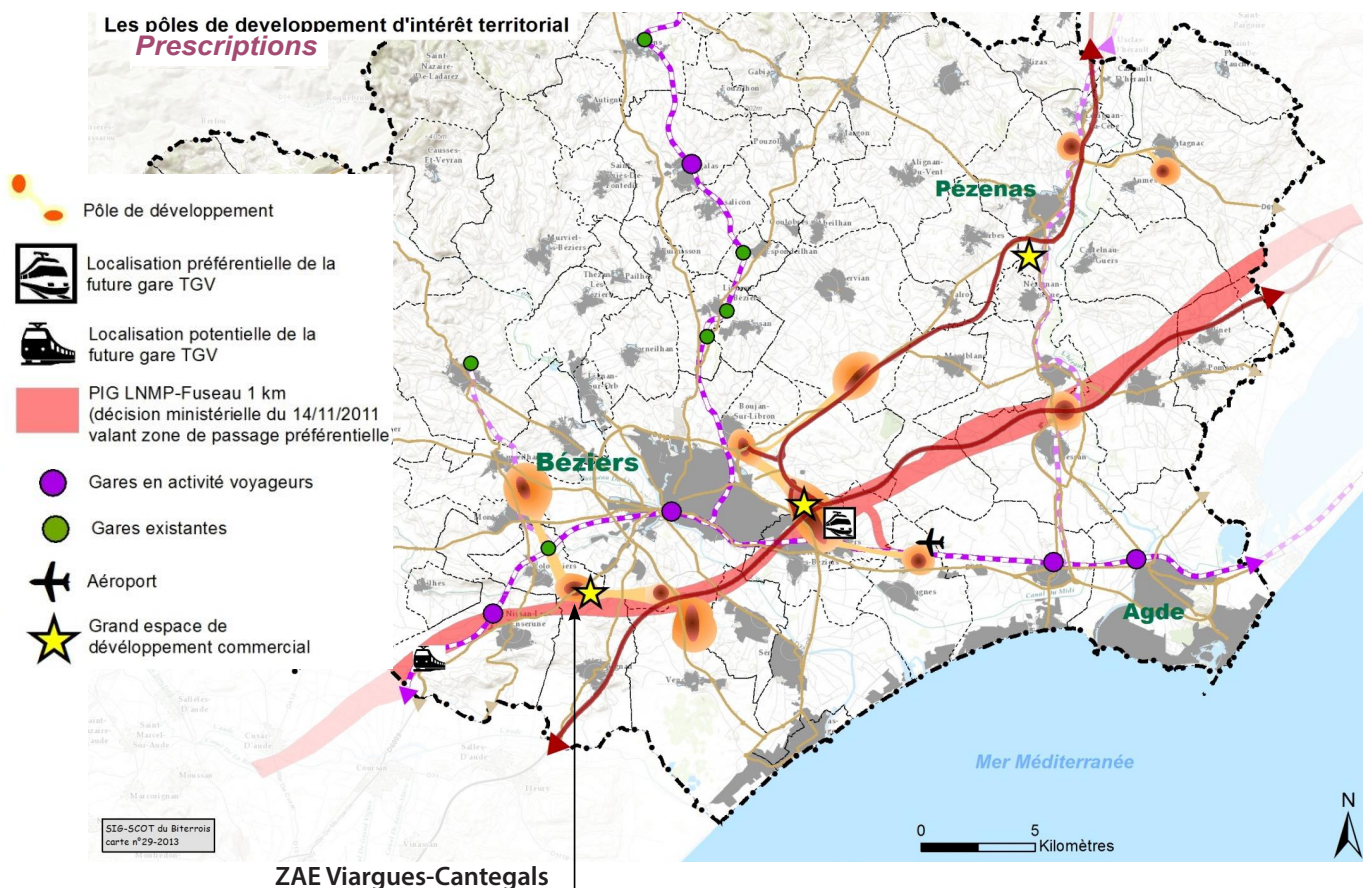
#### Le choix de la localisation à l'échelle supra communale : une position fixée par le SCoT

##### Dans le 1er SCoT fixé pour la période 2012-2025

La localisation du projet découle du SCoT, document de planification territoriale supra communal. Le SCoT qui a été étudié à l'échelle de 87 commune a fait l'objet d'une évaluation environnementale. Il a donc pris en compte les enjeux de biodiversité et de sensibilité des milieux.

La ZAE Viargues-Cantegals a été identifiée dans les documents du premier SCoT du Biterrois comme intégrant l'un des 4 pôles de développement d'intérêt territorial du grand Biterrois. Ces pôles économiques ont été définis en raison de leur connexion aux grands pôles urbains et aux points d'accès stratégiques du territoire que sont les grandes infrastructures de transports. **La ZAE Viargues-Cantegals est l'un des sites du pôle Béziers Ouest.**

Extrait du DOO du 1<sup>er</sup> SCoT du Biterrois : Les pôles de développement d'intérêt territorial





# Une localisation confortée par le SCoT révisé dans son armature territoriale (SCoT 2040)

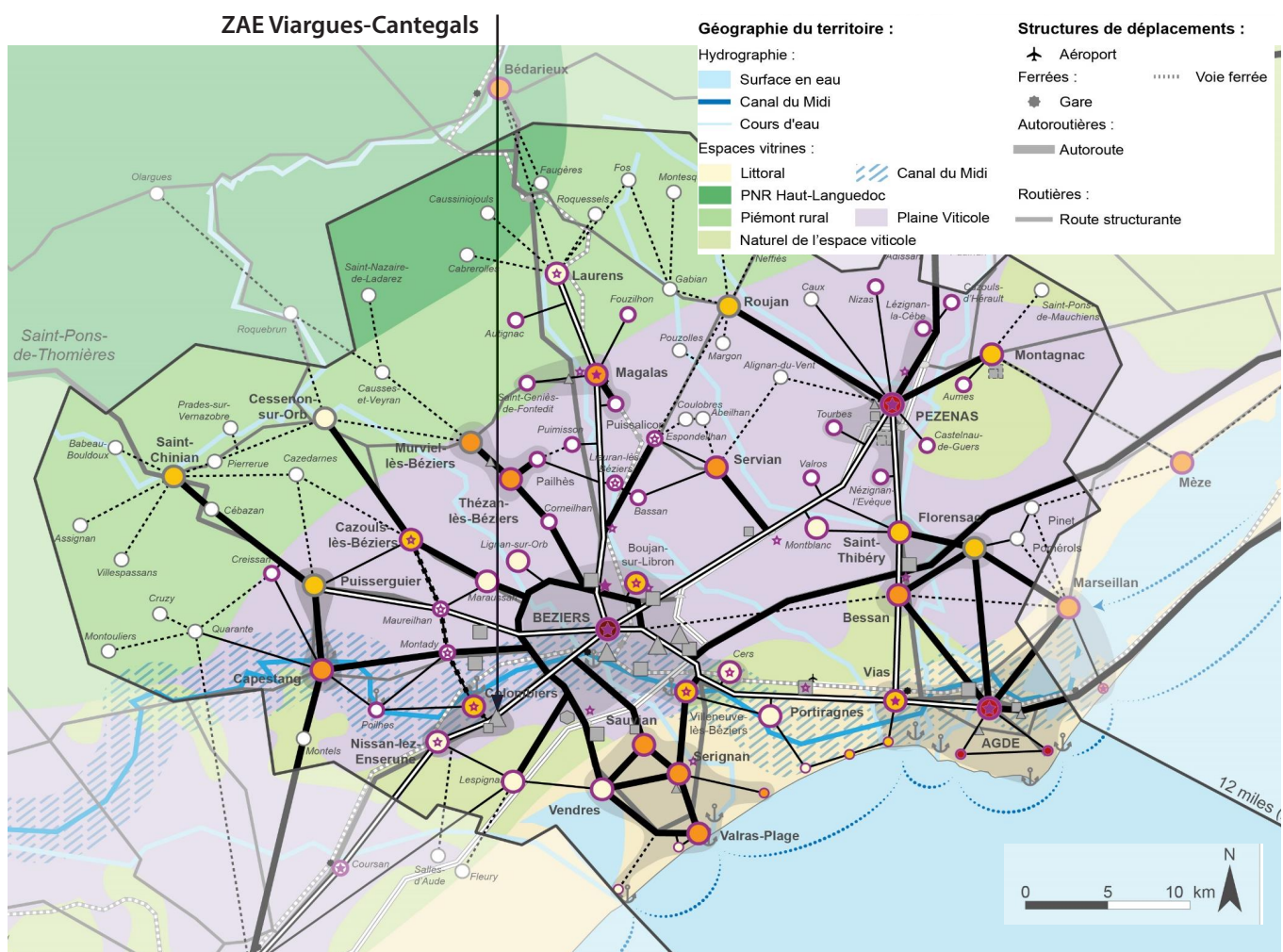
## L'armature territoriale du SCoT 2040 : poser les principes de l'organisation territoriale

Le SCoT du Biterrois concerne un vaste territoire sur lequel s'organise la vie quotidienne d'environ 280 000 habitants, pour une superficie de 205 000 hectares. **Il définit une armature qui pose les principes de l'organisation territoriale. Chaque des communes, ainsi que leur intercommunalité, se doit d'être active d'un tout. Les projets de chaque commune doivent participer, à leur échelle et à leur rythme, à atteindre les objectifs du SCoT.**

**L'armature territoriale situe les carrefours de flux, anticipe les conditionnalités des usages, guide les destinations des nouveaux habitants.**

**Le SCoT du Biterrois prend en compte les nouveaux enjeux sociétaux et environnementaux, les évolutions des modes de vie sur le territoire. Il développe aussi une véritable stratégie commerciale et économique.**

L'organisation spatiale de l'accueil de population et celle de la création de nouvelles résidences ont été définies au travers des objectifs de mobilité et d'accessibilité, d'accès pérenne à la ressource en eau, de préservation des espaces naturels protégés et de diminution marquée de la consommation des espaces agricoles. **Les communes polarisantes sont des indicateurs pour envisager où il sera le plus favorable d'accueillir les ménages.**



L'armature territoriale du SCoT pour 2040. Extrait du DOO du SCoT 2040 du Biterrois

Pour l'activité économique, la logique territoriale diffère quelque peu. Les possibilités d'implantations proposées aux entreprises, doivent être compatibles avec leurs besoins particuliers : proximité des bassins de compétences, de la ressource à valoriser, d'un axe de transport, capacité à s'étendre...

Pour consolider le modèle productif tout en le structurant, assurer le développement et la diversité des activités productives, le SCoT met en place une stratégie spatiale favorisant des systèmes locaux de production et d'innovation et hiérarchise ses espaces d'activités.

### Le SCoT inscrit Viargues-Cantegals en parc d'activités structurant à étendre

Le SCoT définit Viargues comme l'un des «sites privilégiés», prioritaires pour l'implantation des activités productives et pour les activités de recherche et d'innovation. Il l'identifie aussi comme un «Espace d'activités économique structurant» dans la hiérarchie qu'il a établie des «parcs d'activités à créer ou étendre» du sud Biterrois. Ce statut est justifié :

- Par les **besoins de développement économique**,
- Par sa **vocation de développement et de consolidation de l'attractivité et de compétitivité de la ville centre de Béziers** en raison de sa position en périphérie proche de Béziers,
- Par sa **desserte aisée depuis le réseau routier et autoroutier**, par les facilités de transport offertes par les infrastructures ferroviaires, portuaires et aéroportuaires proches ouvrant de larges perspectives d'échanges locaux, régionaux et internationaux.

Ce classement cible le parc d'activités de Viargues comme un site d'accueil des activités de production, de recherche et d'innovation ou de services aux entreprises (dans une proportion de 50 %), d'activités commerciales (à hauteur de 20 %) et le programme d'accueil doit aussi prévoir de l'artisanat (à minima 25 %).

### La localisation à l'échelle communale : des principes décisifs imposés par le SCoT

Le SCoT s'inscrit dans un objectif ambitieux de développement et d'urbanisme maîtrisé et renforce les principes d'une urbanisation efficace et durable, moins consommatrice d'espaces.

Le projet doit être (et est) compatible avec le SCoT du Biterrois qui défend les espaces naturels sensibles et la qualité des paysages.

#### Les principes d'implantation imposés par le SCoT

Le dessein de renforcer l'efficacité et la cohérence de l'urbanisation est retranscrite dans le document d'orientation et d'objectifs du SCoT au travers des principes suivants :

- **Prioriser et optimiser les espaces au sein de l'enveloppe urbaine (Obj B8.1)**

La réduction de l'étalement urbain passe par une optimisation des espaces déjà bâtis. Les projets doivent donc en priorité investir les dents creuses et les friches urbaines.

- **Principes de continuité urbaine et de compacité de l'urbanisation (Obj B8.2)**

Le développement urbain doit éviter le morcellement de l'urbanisation et le mitage des secteurs non encore urbanisés. Les zones d'urbanisation doivent être positionnées en continuité du tissu urbain existant.

**Le projet ne peut donc se développer que dans les dents creuses ou sur le pourtour d'une zone déjà urbanisée. Tout autre secteur est exclu.**

## Exclure le Village pour le développement économique et cibler Viargues-Cantegals

Le projet doit se positionner en limite de la zone urbanisée afin de respecter le principe de continuité urbaine imposé par le SCoT et se développer dans le prolongement de voies existantes afin d'assurer une bonne perméabilité avec le tissu urbain existant comme prôné par le SCoT du Biterrois. Sources de bruit potentielles, la majorité des activités ciblées ne sont pas compatibles avec la proximité immédiate des zones d'habitat. Elles ne peuvent trouver leur place dans un tissu urbain diversifié (les centres-villes et les quartiers résidentiels) car elles nécessitent de grands espaces et un isolement vis-à-vis des habitations.

Colombiers compte deux pôles urbanisés distincts :

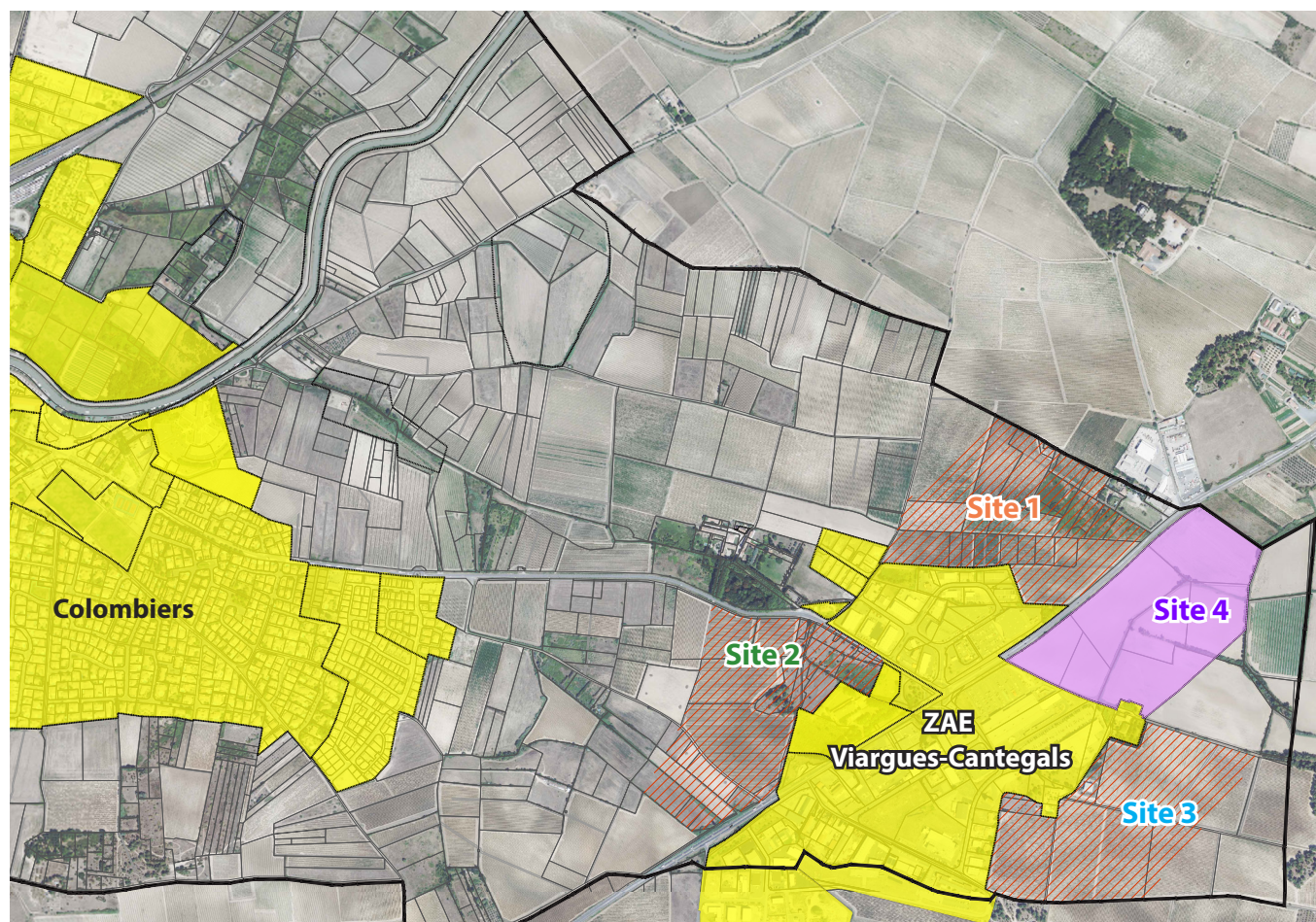
- **La ville de Colombiers à vocation d'habitat et de services.** Dotée d'un riche patrimoine historique, de nombreux services et commerces, d'un cadre de vie agréable, elle héberge la totalité des habitants.
- **Viargues-Cantegals, zone d'activités dédiée à l'économie.** Elle est implantée à l'est de la commune, de part et d'autre de la D609 (ancienne route nationale).

**L'enjeu est urbain et vise le respect des fonctions et la vocation des différents pôles urbains de Colombiers.**

Au regard des fonctions urbaines de chacun de ses pôles d'attractivité, des besoins jusqu'à 2040, de l'absence de foncier disponible dans le tissu économique, l'extension économique ne peut raisonnablement se développer qu'en continuité urbaine de Viargues, éloignée des lieux de vie.

## Solutions de substitution raisonnable

4 sites ont été étudiés en continuité de la ZAE Viargues-Cantegals. La pertinence du choix s'est fait au regard d'un ensemble de critères et d'enjeux croisés présentés ci-après.



Localisation des 4 sites étudiés

## Analyse multicritère

Plusieurs critères déterminants ont été retenus pour le choix du site :

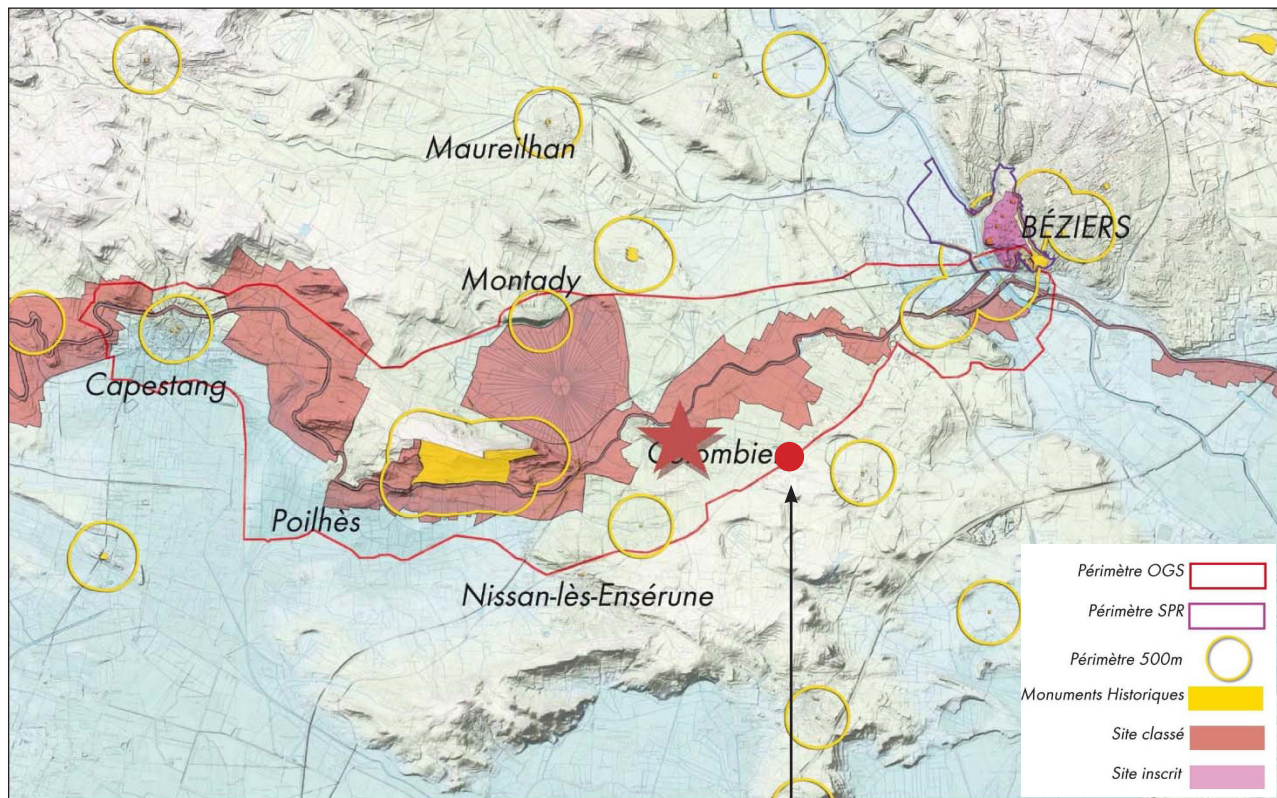
- Incidences notables potentielles sur le paysage et le patrimoine bâti, sur les vestiges archéologiques, sur la ressource en eau, sur la biodiversité, sur l'agriculture.
- Prise en compte des risques et des servitudes d'utilité publique.
- Atouts et faiblesses de chaque site au regard de l'accessibilité automobile, de la desserte par les transports en commun et les mobilité douces.

### Le paysage et le patrimoine bâti

Les sites 3 et 4 paraissent les plus pertinents pour l'extension de la ZAE car de moindres impacts sur le paysage.

#### Les protections au titre du paysage et du patrimoine bâti

Viargues-Cantegals se positionne de part et d'autre de la D609. Sur Colombiers, la D609 qui relie Narbonne à Béziers, suit la ligne de crête et surplombe ainsi la plaine agricole du Biterrois. Ce paysage ouvert de plaine et de légers coteaux est enrichi par la présence de plusieurs sites classés (le Canal du Midi, l'Oppidum d'Ensérune et l'ancien étang de Montady) et de monuments historiques remarquables (la Tour de Montady, le Château de la Tour...). **La ZAE et ses abords ne se situent pas dans un périmètre de protection patrimoniale** de ces sites et monuments identifiés sur la carte ci-dessus.



Les protections réglementaires au titre du patrimoine

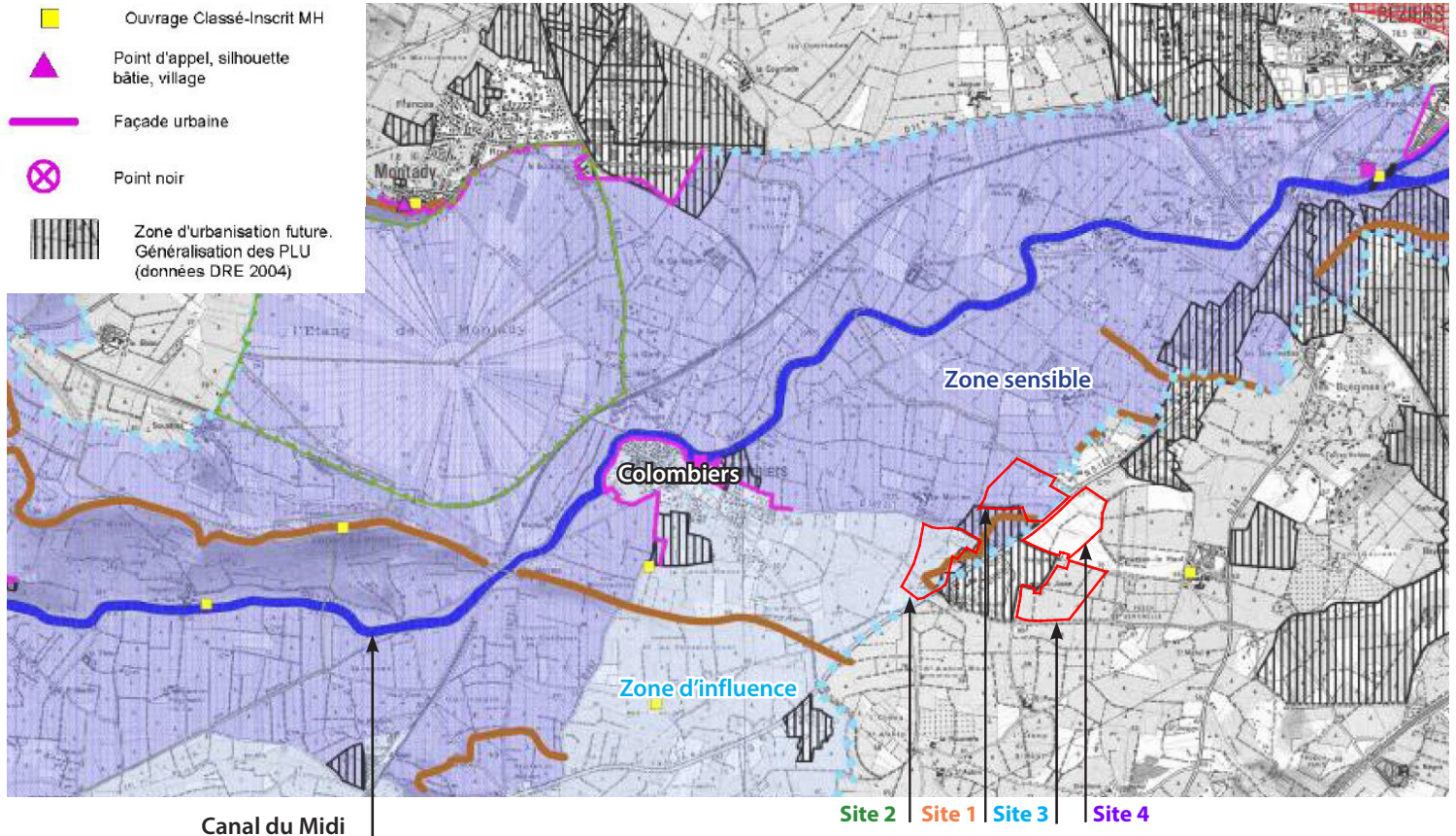
Viargues-Cantegals

#### La charte paysagère du Canal du Midi

La « charte inter-services relative à l'insertion paysagère et architecturale du Canal du Midi » dite charte paysagère du Canal du Midi complète ces périmètres réglementaires. Elle est un outil de sensibilisation aux enjeux de préservation du paysage aux abords du Canal du Midi et fait référence pour les projets et aménagements positionnés dans les 2 zones sous influence du Canal du Midi :

- La zone sensible en visibilité réciproque avec le canal du Midi et ses ouvrages. Elle a pour fonction de définir l'espace nécessaire pour protéger, sauvegarder et mettre en valeur les abords immédiats du canal et de ses ouvrages,
- La zone d'influence est une zone de perception éloignée du canal du Midi. Elle englobe les espaces pour lesquels il peut exister une notion de perceptions lointaines depuis le Canal du Midi.

## Zones sensible et d'influence du canal du Midi - Source: charte intercommunale



### • Les zones de co-visibilité sur la commune de Colombiers

Les trois types de délimitations sont présentes sur Colombiers. La zone sensible se déploie de part et d'autre du canal du Midi avec une prédominance vers le nord. C'est également et exclusivement vers le sud que se déroule la zone d'influence.

### • Visibilité réciproque des sites 1 et 2 avec le Canal du Midi

Les sites 3 et 4 (écopôle) se trouvent hors délimitation des zonages de la charte du canal du Midi.

Le site 1 se situe dans la zone dite sensible du Canal qui se définit comme l'espace en visibilité réciproque avec le canal du Midi.

Le site 2 se situe dans la zone dite d'influence du Canal qui se définit comme une zone de perception éloignée du canal du Midi. Elle englobe les espaces pour lesquels il peut exister une notion de perceptions lointaines depuis le canal.

**Les impacts paysagers potentiels sont donc réels pour une implantation du projet sur le site 1 et dans une moindre mesure sur le site 2.**

**Tous enjeux paysagers confondus, le choix du site 1 serait le plus impactant vis à vis du paysage. Les sites 3 et 4 sont de moindres impacts paysagers.**

## Les vestiges archéologiques

### Les enjeux archéologiques sur la commune de Colombiers

Les éléments de connaissance du patrimoine archéologique sur la Commune de Colombiers ont été recensés et mis en évidence lors de fouilles ou de campagnes de prospection inventaire. Ces éléments ont permis de présumer que des vestiges archéologiques nombreux ou importants sont présents sur les terrains inclus dans plusieurs zones géographiques.

Afin que les travaux d'urbanisme et d'aménagement ne soient pas de nature à détruire des vestiges archéologiques connus ou non encore identifiés dans ces zones, celles-ci ont été classées en ZPPA (zones de présomption de prescriptions archéologiques) par arrêté préfectoral. Sur la Commune de Colombiers, 9 ZPPA ont ainsi été instaurées et délimitées par arrêté préfectoral n° 2014324-0029.



#### **Les ZPPA de Colombiers - cartographie issue de l'arrêté préfectoral n°2014324-0029**

Si les sites 1, 3 et 4 n'empiètent sur aucune ZPPA, les zones de présomption de prescriptions archéologiques définies par arrêté préfectoral, **le site 2 se positionne sur une large partie de la ZPPA 6 sur laquelle quatre sites archéologiques ont été identifiés** : un atelier de terres cuites architecturales d'époque moderne de Sarrazy, une exploitation agricole du Mas Sarrazy Nord, un habitat médiéval de Sarrazy et une villa gallo-romaine du Mas Sarrazy Est.

Les ZPPA, instaurées sur des sites archéologiques avérés, permettent de renforcer les conditions de saisine relative à l'archéologie préventive, les présomptions de prescriptions archéologiques y sont plus importantes. Toutefois l'absence de ZPPA sur le secteur ne garantit pas de l'absence de vestiges archéologiques et ne dispense donc pas le projet d'une saisine de la DRAC.

Le projet Écopôle entre dans le champ d'application de l'archéologie préventive en tant que projet d'une superficie supérieure à 3 ha soumis à permis d'aménager. La saisine de la DRAC se fera en phase d'instruction du permis d'aménager. **A ce stade, un diagnostic pourrait être réalisé suite à une demande justifiée de la DRAC. Des mesures d'évitement ou de réduction pourront alors être imposées au projet.**

Quelque soit le site d'implantation, des mesures prescriptives de diagnostic archéologique, de fouille préventive ou de modification du projet peuvent être retenues. **Le site 2, lieu de vestiges avérés, pourrait se voir réduit ou modifié pour préserver le patrimoine archéologique. Il n'est donc pas à prioriser au titre de l'archéologie.**

## Les incidences potentielles sur la ressource en eau

Le risque de dégradation d'une masse d'eau superficielle ou souterraine par un projet est apprécié par la combinaison de la pollution chronique et accidentelle et de la vulnérabilité du milieu aquatique récepteur.

C'est la nature du projet qui détermine l'aléa pollution accidentelle, la pollution chronique étant traitée par les ouvrages hydrauliques. Il est établi que l'aléa « pollution accidentelle » est modéré pour les zones artisanales. **Pour l'extension de Viargues, l'aléa pollution accidentelle est donc modéré quelque soit sa position.**

### Absence d'incidence sur les périmètres de protection de captage

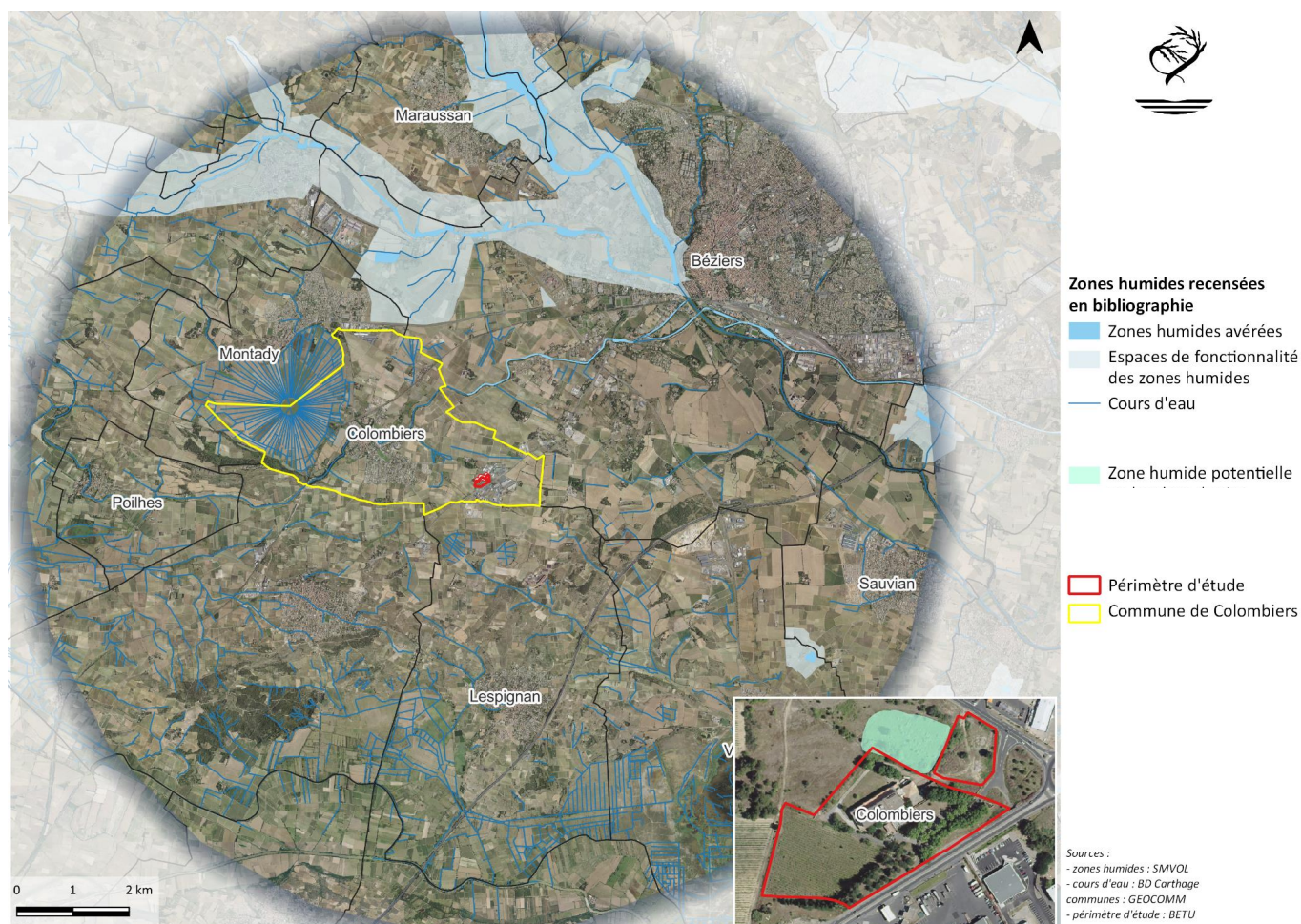
La Commune de Colombiers est alimentée en eau potable par la ressource Orb (le fleuve et sa nappe d'accompagnement). Sur son territoire, il n'existe pas de captage public destiné à l'alimentation en eau potable. Le plus proche se situe à 6 km de Viargues, il s'agit du captage de Carlet positionné sur la commune de Béziers.

### Les zones sensibles locales au regard des aquifères

Colombiers est concerné par 2 bassins hydrologiques : celui de l'aquifère «Alluvions de l'Orb et du Libron», appelée aussi ressource Orb et celui de l'Aude et de la Berre. Deux SAGE, schémas d'aménagement et de gestion de l'eau, ont été établis pour la protection de ces aquifères : le **SAGE Basse vallée de l'Aude** et le **SAGE Orb Libron**. Ces deux SAGE ont identifié et cartographié **des zones stratégiques**. Pour ces deux ressources, il s'agit de **zones de sauvegarde** et, pour la ressource Orb-Libron, sont aussi identifiées des **zones humides avérées ou potentielles**, des **aires d'alimentation des captages prioritaires**, un **espace de mobilité fonctionnel** et un **linéaire de continuité biologique** de l'Orb, des **champs d'expansion des crues**.

L'incidence quantitative (besoins en eau) et d'aléa de pollution de l'urbanisation d'Ecopôle, ne dépendent que du projet et non du site.

Si aucun des sites ne se situe sur une zone de protection de captage (instaurée par DUP), une zone de sauvegarde, une aire d'alimentation des captages prioritaires, un espace de mobilité fonctionnel ou un linéaire de continuité biologique de l'Orb, d'un champs d'expansion des crues, **le site 2 intègre une zone humide potentielle et est à ce titre incompatible avec le SAGE Orb-Libron. Le site 2 n'est donc pas favorable à la réalisation du projet.**



## La biodiversité

Les 4 sites d'étude se situent à l'écart des principaux espaces naturels protégés et inventoriés.

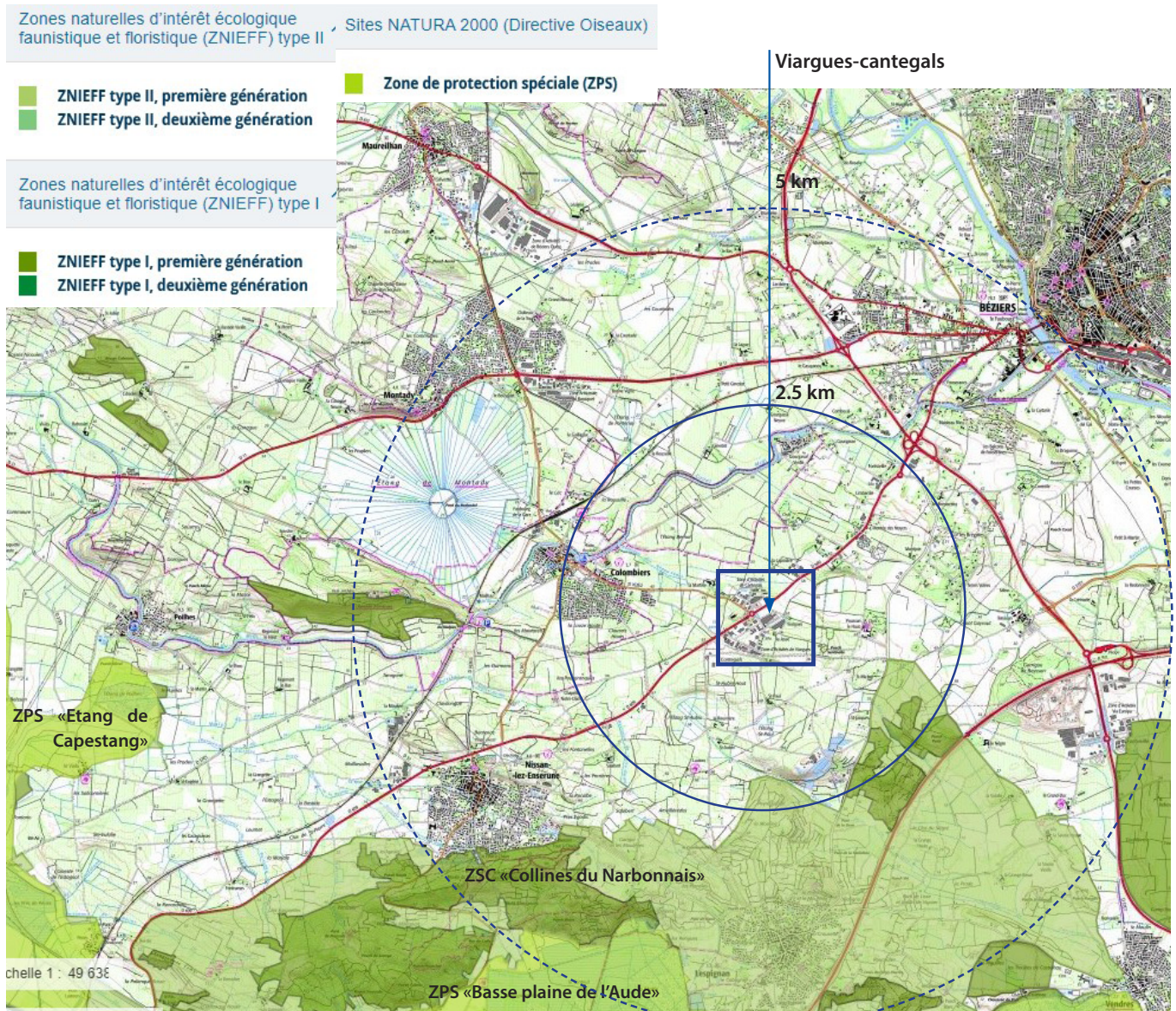
### Les périmètres d'inventaires ou réglementaires

Au niveau faunistique, les sites étudiés ne font l'objet d'aucune mesure stricte de protection de la nature :

**Les 4 sites sont éloignés des sites natura 2000.**

Les plus proches sont les suivants : la Zone Spéciale de Conservation ZSC «Collines du Narbonnais» (1.5 km), la Zone de Protection Spéciale ZPS «Étang de Capestang» (7 km), la ZPS «Basse plaine de l'Aude» (4 km).

**Les 4 sites ne sont concernés par aucune ZNIEFF**



Les sites natura 2000 et ZNIEFF - cartographie issue de Géoportail, plateforme nationale de diffusion des données

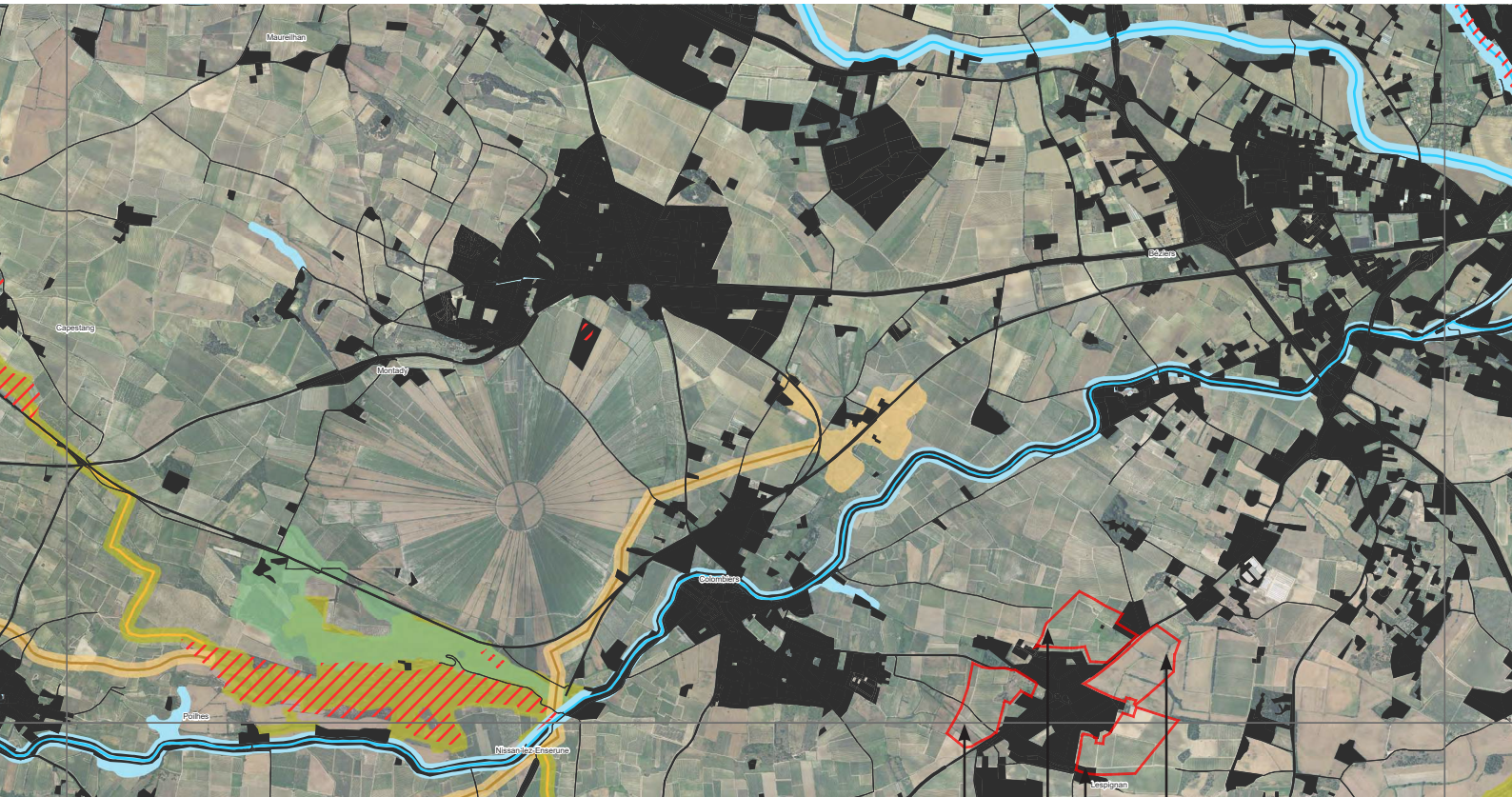


## Les trames Verte et Bleue

Le SCoT du Biterrois a identifié les enjeux écologiques. Pour Colombiers, ils sont visibles sur la cartographie suivante.

**Aucun des sites n'impacte les réservoirs et trames vertes et bleues.**

Extrait du SCoT 2040 : planche 36 de l'atlas cartographique du D00 - orientation A3 : trames verte et bleue



### L'occupation du sol

Les sites 1 et 2 ne sont que partiellement cultivés, 30% environ de leur emprise est naturelle. Sur le site 2, une zone humide a été identifiée.

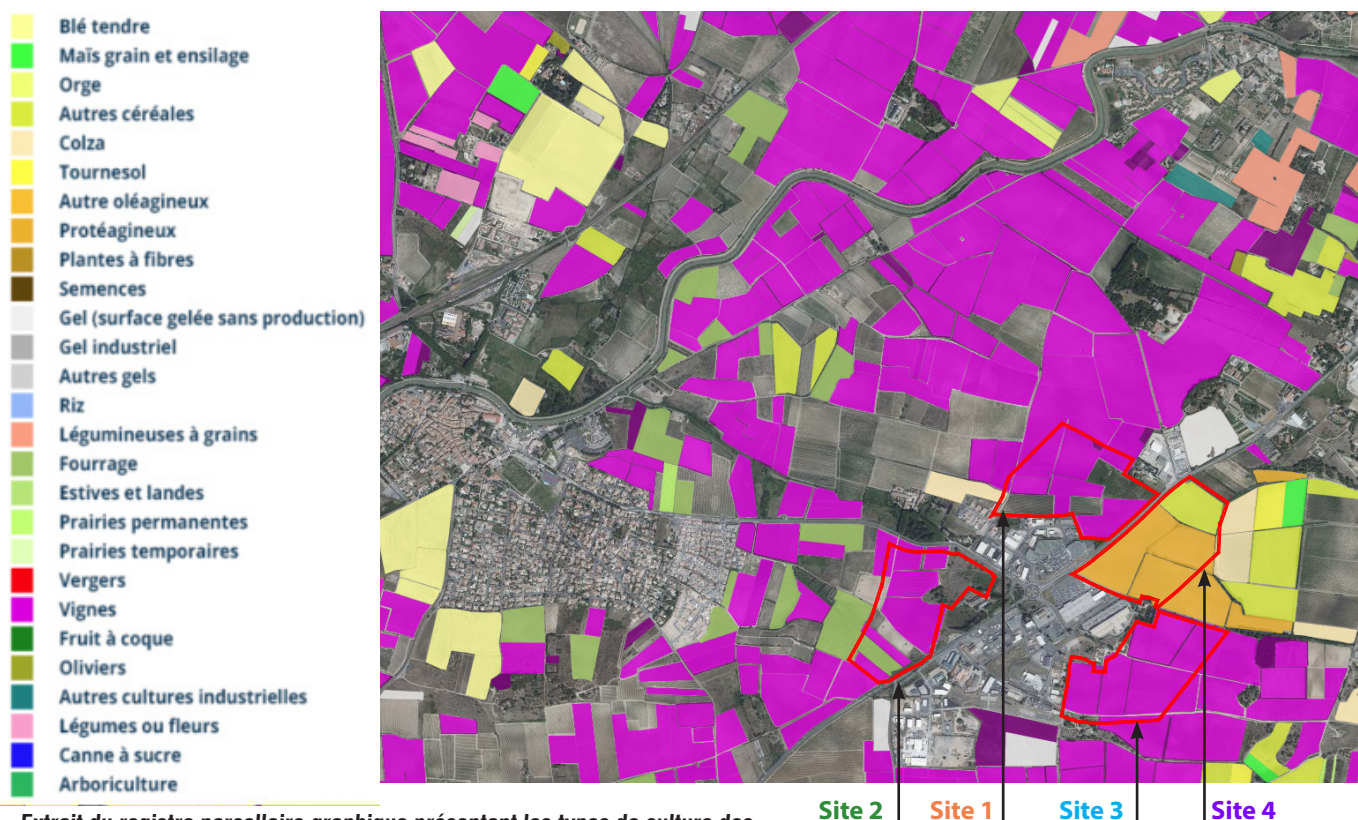
Concernant les espaces cultivés, ils sont de nature assez proches, intégrant de grandes parcelles et des fragments de haies.

**Tous enjeux de biodiversité confondus, le choix des sites 1 et 2 sont les plus impactants. Les sites 3 et 4 sont de moindres impacts bruts sur la biodiversité.**

## L'agriculture

Plusieurs critères sont à prendre en compte : La présence de cultures sur les parcelles, l'existence de périmètres de certification (AOP - AOC) et IGP, le potentiel agronomique des sols et la présence d'un réseau d'irrigation.

### La présence de parcelles cultivées



Extrait du registre parcellaire graphique présentant les types de culture des parcelles agricoles - données 2022

**Les sites 3 et 4 sont entièrement cultivées : grandes cultures pour le site 4 (Ecopôle) et vignes pour le site 3 alors que les sites 1 et 2 sont partiellement en friches (30% environ).**

### Les périmètres de certification

AOC, AOP et IGP sont des systèmes de certification qui apportent des garanties sur la qualité et l'origine géographique d'un vin. Les AOC et AOP, Appellations d'Origines Contrôlées ou Protégées, très valorisantes, sont délimitées à la parcelle alors que les IGP «Indications Géographiques Protégées» moins précises et au cahier des charges moins contraignant, ont une délimitation géographique à l'échelle d'une région, d'un département ou d'un ensemble de communes.

Le territoire de Colombiers ne compte aucune parcelle classée AOC mais intègre l'IGP départementale «Pays d'Hérault» et l'IGP de zones «Coteaux d'Ensérune».

**Il n'existe pas de différence de classification viticole entre les 4 sites.**

### La potentialité agronomique des sols

Les potentiels agricoles représentent les capacités d'un sol à accueillir des productions végétales en fonction des conditions pédo-climatiques. Ces potentiels peuvent également être gérés en prenant en compte d'autres paramètres tels que les réseaux d'irrigation, les données socio-économiques, foncières...

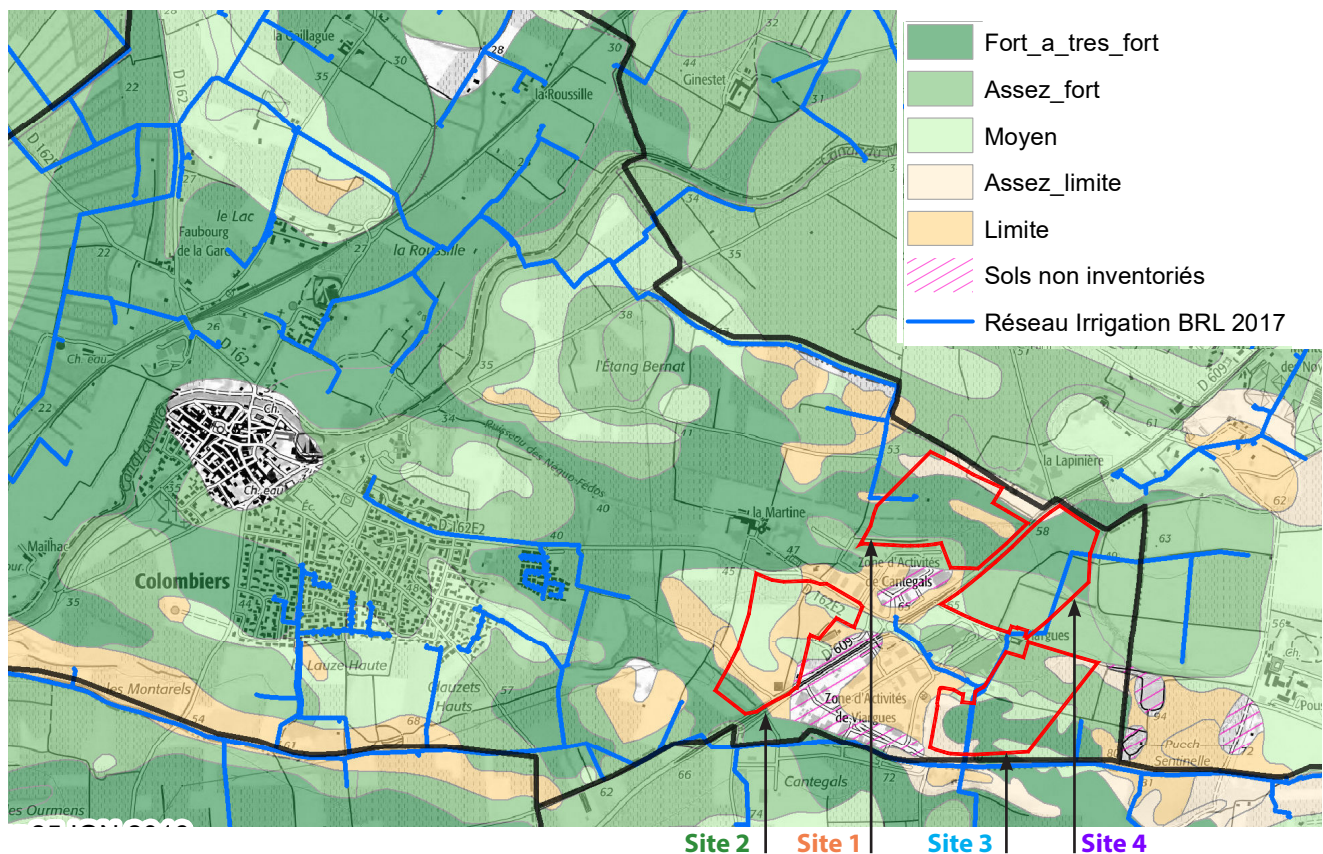
La cartographie ci-dessous est issue des données GDPA, outil qui s'appuie sur l'étude de trois potentiels culturaux des sols : grandes cultures, viticulture quantitative (base IGP) et maraîchage. Synthèse des trois, le potentiel cultural global permet d'appréhender la capacité de diversification d'un sol. Ainsi, les sols les plus propices à la diversification (potentiel assez fort) permettent le développement d'un grand nombre de cultures.

Les terrains du projet sont globalement à assez fort potentiel agricole.

**Les sites 1, 3 et 4 sont globalement assez intéressants d'un point de vue de la qualité des sols.**

**Le site 2 est beaucoup moins intéressant, son potentiel étant moyen à limite.**

## Potentialité majoritaire des sols et réseau d'irrigation - Données GDPA fournies par le Département)



### L'irrigation

Les réseaux d'irrigation sont présents sur la commune. Ils desservent les sites 1, 3 et 4.

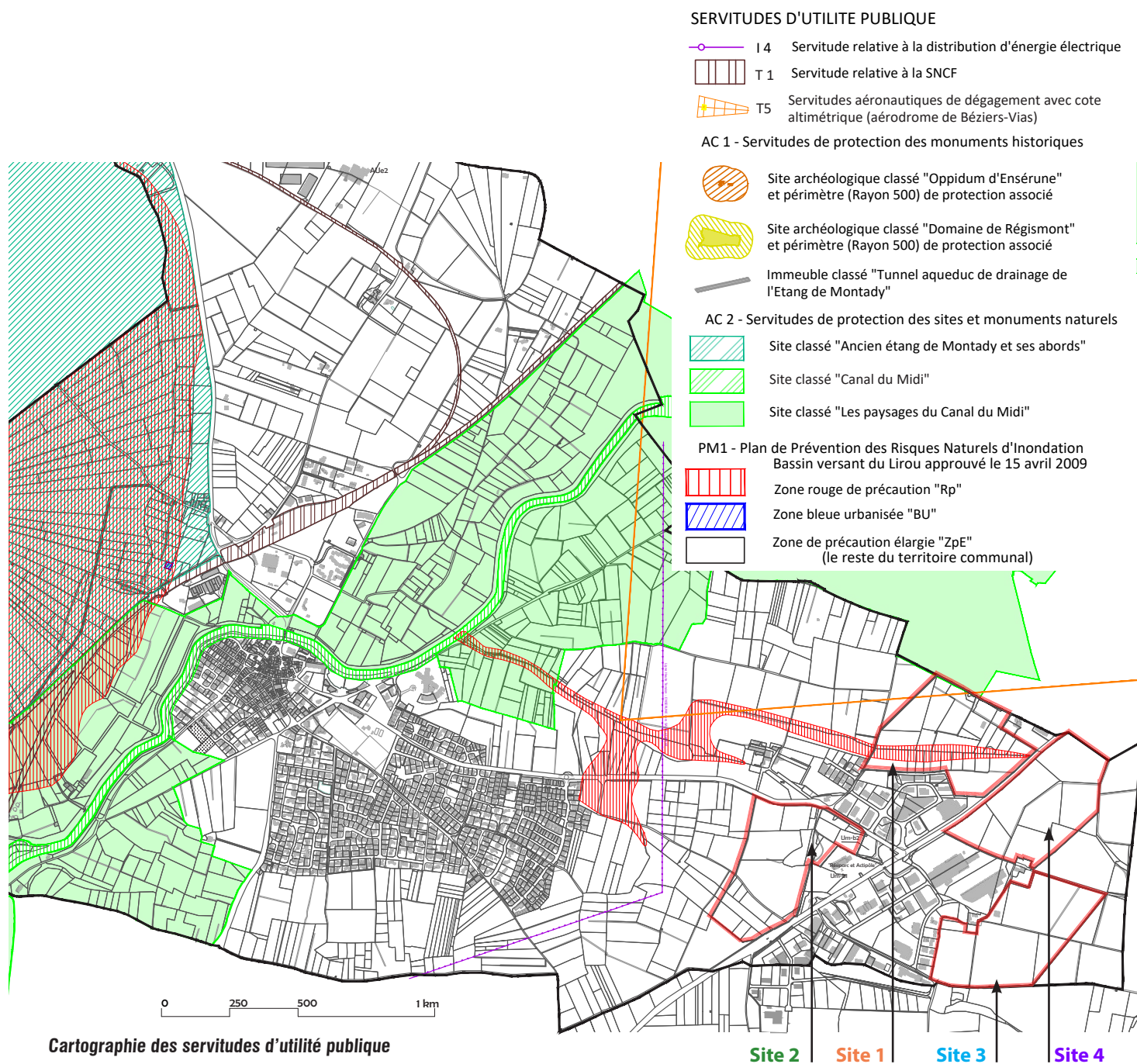
**Tous enjeux agricoles confondus, le site 2, moins cultivé, non irrigué et d'une valeur agronomique moindre serait le secteur le moins impactant vis à vis de l'agriculture.**

**Les 3 autres sites auraient des impacts potentiels agricoles de niveau sensiblement équivalents.**

## Les risques et servitudes d'utilité publique

La commune est concernée par plusieurs servitudes présentées ci-après. Aucune ne présente de réelle contrainte pour les sites 2, 3 et 4.

Le site 1 est en revanche très impacté par la zone de débordement classée en zone rouge au Plan de Prévention des Risques Inondation du ruisseau Néguo-Fédos. Il est aussi concerné par la servitude aéronautique de dégagement.



**Toutes servitudes confondues, le choix du site 1 est le plus contraint notamment vis à vis du risque inondation. Les sites 2, 3 et 4 ne sont concernés par aucune servitude.**

## L'accessibilité

Chaque site doit être considéré au regard de son accessibilité : routière, de la desserte par les transports en commun et les mobilités douces.

### L'accessibilité routière

L'entrée dans la ZAE se fait par le giratoire central en partie nord par une bretelle desservant le secteur Cantegals et au sud par une bretelle dédiée à la zone de Viargues. Les sites 1 et 4 pourraient être desservis par le giratoire projeté, le site 2 nécessiterait la réalisation d'un giratoire sur la D162e2. Le site 3 est excentré et difficile d'accès.

### Les transports en commun

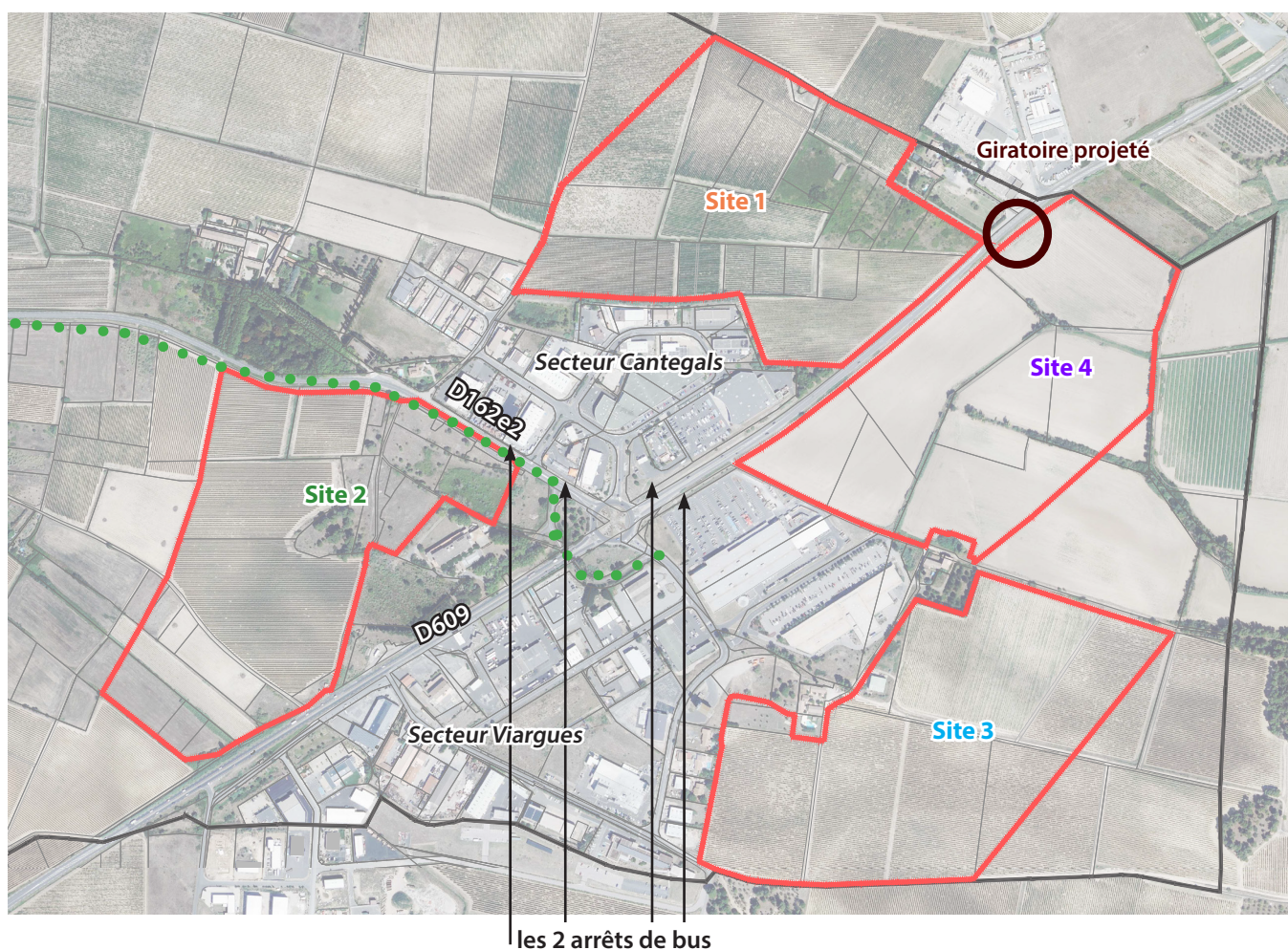
La desserte par les transports en commun du territoire communal est assurée par le syndicat mixte des TC de l'Hérault « liO Hérault Transport », associant la Région et le Département. C'est un réseau de lignes de bus régulières rayonnant autour des principaux pôles urbains et touristiques.

Colombiers est desservie par la ligne 641 du réseau des TC de l'Hérault « liO Hérault Transport » qui assure la liaison entre la ville de Nissan-lez-Ensérune limitrophe de Colombiers et le centre-ville de Béziers avec un arrêt sur le site stratégique qu'est le pôle d'échanges multimodal de la gare de Béziers. Colombiers compte 8 arrêts de bus dont 2 sur le parc d'activités «Viargues».

Les sites 1, 2 et 4 sont plus adaptés car plus proches des arrêts de bus :

- Site 1 : l'arrêt de bus le plus proche se situe à 80 m de l'entrée de la zone soit 1 min à pied.
- Site 2 : l'arrêt de bus le plus proche se situe à 400 m de l'entrée de la zone soit 6 min à pied.
- Site 3 : l'arrêt de bus le plus proche se situe à 600 m de l'entrée de la zone soit 9 min à pied.
- Site 4 : l'arrêt de bus le plus proche se situe à 200 m de l'entrée de la zone soit 3 min à pied.

● ● ● ● ● Piste cyclable reliant Viargues à Colombiers





La piste cyclable reliant Colombiers à Viargues Cantegals

### Les mobilités douces

La ZAE Viargues-Cantegals est desservie par une piste cyclable sécurisée qui la relie au bourg de Colombiers. Longeant la D162e2 jusqu'à l'entrée de la zone, elle emprunte un passage dénivelé qui lui permet de traverser sans encombre la D609. Dans la zone, les mobilités piétonnes sont assurées par les trottoirs des voies et des rues.

Le site 2 est le mieux desservi par les mobilités douces en raison de sa proximité avec la piste cyclable. Les autres sites sont accessibles via les trottoirs.

**Au regard des mobilités douces, le choix du site 2 est le plus pertinent alors que le site 3 est le moins accessible de tous car plus éloigné des arrêts de bus ce qui constitue un frein notable pour les usagers des transports en commun.**

**Toutes accessibilités confondues, les sites 1, 2 et 4 sont à prioriser.**

### Synthèse des enjeux croisés

Sur la base des thématiques vues précédemment, un tableau synthétise les atouts et faiblesses de chaque site notamment au regard de ses impacts bruts potentiels.

**Tous enjeux confondus, le site 4 se démarque favorablement des 3 autres localisations notamment par un positionnement moins sensible vis à vis des enjeux paysagers, des milieux humides et des risques.**

Impacts bruts potentiels & contraintes	site 1 Extension nord	site 2 Extension ouest	site 3 Extension est	site 4 Ecopôle
Impact paysager potentiel	--	-	0	0
Impact potentiel sur l'archéologie	+	-	+	+
Impact potentiel sur la ressource en eau	0	-	0	0
Impact potentiel sur la biodiversité	-	--	-	-
Accessibilité routière	+	0	-	+
Mobilités douces et transports en commun	0	+	-	0
Risques et servitudes d'utilité publique	-	+	+	+
Impact agricole potentiel (Production, potentiel agronomique et irrigation)	--	-	--	--
<b>Bilan</b>	----	----	---	0

## Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

### La stratégie commerciale

#### RAPPEL DU TROISIÈME ENCADRÉ PAGE 8 DE L'AVIS DE LA MRAE

*La MRAe recommande de mieux justifier la stratégie commerciale conduisant à retenir cette zone d'activités, notamment vis-à-vis de la convention valant opération de revitalisation du territoire, signée avec les services de l'État par les communes de Colombiers et Cazouls-les-Béziers.*

#### RÉPONSES ET COMPLÉMENTS :

#### L'ORT, un outil pour revitaliser le territoire

Selon le Cerema:

**L'opération de revitalisation de territoire (ORT) est un outil majeur pour la revitalisation des territoires et de leurs centralités.** Elle facilite l'adaptation et la modernisation des parcs de logements et de locaux commerciaux et artisanaux, et plus globalement le tissu urbain des territoires.

L'ORT vise à mettre en œuvre un projet urbain, économique et social de revitalisation du territoire concerné, afin d'en améliorer l'attractivité mais aussi :

- de lutter contre la vacance des logements et locaux commerciaux et artisanaux, et contre l'habitat indigne,
- de réhabiliter les friches urbaines, l'immobilier de loisir,
- de valoriser le patrimoine bâti.

Elle se matérialise par une convention signée entre l'État, ses établissements publics concernés, un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre et (tout ou partie de) ses communes membres.

Le périmètre des secteurs d'intervention de l'ORT inclut le centre-ville de la ville principale du territoire de l'EPCI concerné et, facultativement :

- un ou plusieurs centres-villes d'autres communes membres de l'EPCI,
- et des parties déjà urbanisées de toute commune membre de cet établissement.

#### La convention «Petites Villes de Demain» valant ORT pour Cazouls-les-Béziers et Colombiers

Une convention « Petites Villes de Demain » valant Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) a été signée entre les Communes de Cazouls-les-Béziers et de Colombiers, la CC La Domitienne, et l'État le 6 juillet 2023.

La commune de Colombiers s'est engagée aux côtés de l'État à renforcer l'attractivité du centre ancien et à soutenir l'activité économique et commerçante de proximité.

#### Concernant la prise en compte de l'ORT

Le bourg de Colombiers est très attractif et compte de nombreux commerces diversifiés et dynamiques, adaptés aux besoins et à la demande de la population résidente du village. Ils sont essentiellement implantés Avenue de Béziers et autour du Port sur le canal du midi dans un quartier requalifié et attrayant, tout aussi adapté aux mobilités douces qu'aux déplacements automobiles. Le bourg est traversé par la voie départementale 162, simple liaison entre commune voisine expliquant son trafic modéré.

Viargues Cantegals est une agglomération économiques détachée du bourg. Elle a pour caractéristique de s'être développée de part et d'autre de la D609. Ancienne route nationale, la voie départementale D609 est un axe structurant du réseau des voies départementales de l'Ouest Hérault, assurant la liaison routière entre les deux villes structurantes de Béziers et Narbonne. Classée route à grande circulation (en 2023, la circulation moyenne journalière était de 20 191 véhicules/jours), la D609 supporte essentiellement un trafic de proximité (déplacements pendulaires journaliers notamment) alors que l'autoroute A9 voisine répond plutôt à des déplacements régionaux, nationaux et internationaux. Viargues est donc très visible

et très accessible pour les populations mobiles résidant aux abords de l'itinéraire Béziers Narbonne ou dans ces villes. C'est la vocation de déplacements pendulaires de la D609 qui offre à Viargues une zone de chalandise large, distincte et non concurrente de celle des commerces du centre village de Colombiers.

**Le développement des commerces et plus largement de l'activité économique dans la ZAE Viargues-Cantegals n'est donc pas préjudiciable mais complémentaire à celui du centre village et ne met pas en péril son dynamisme et sa vitalité.**



## Optimisation de la densité

### RAPPEL DU QUATRIÈME ENCADRÉ PAGE 8 DE L'AVIS DE LA MRAE

*La MRAe recommande d'intégrer à l'étude d'impact les conclusions de l'étude d'optimisation de la densité des constructions dans la zone de projet ainsi qu'une description de la façon dont il en est tenu compte, conformément à l'article R. 122-5 du Code de l'environnement.*

### RÉPONSES ET COMPLÉMENTS :

#### Prise en compte de la densité dans la zone d'activités

Dans le cadre du projet de développement pour la zone d'activités de Viargues à Colombiers, une densité de 35% de surface de plancher par rapport à la surface de terrain a été retenue. Cette densité, correspond à une densité moyenne comparée à d'autres zones d'activités, a été spécifiquement choisie pour répondre à plusieurs objectifs clés en matière d'aménagement du territoire.

#### Respect des recommandations

Conformément aux recommandations du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de l'Hérault, ce choix de densité vise à aligner le projet avec les objectifs régionaux de développement durable et de gestion équilibrée de l'espace. Le SCOT propose des directives pour réguler la densité des constructions en fonction des spécificités locales, des infrastructures disponibles et des besoins futurs. En adoptant cette densité, le projet respecte ces recommandations en prévoyant une intégration harmonieuse des constructions dans le milieu environnant.

La stratégie d'aménagement adoptée assure également le respect des contraintes urbanistiques et environnementales imposées par le SCOT et le Plan Local d'Urbanisme (PLU). En limitant la densité des constructions, le projet minimise l'impact sur les infrastructures existantes et les services publics, tout en contribuant à un développement durable et respectueux des ressources naturelles. Cette approche permet de répondre aux attentes en matière de développement durable tout en garantissant un cadre de vie agréable et fonctionnel pour les utilisateurs de la zone d'activités.

#### Qualité environnementale et paysagère

L'une des raisons principales de cette densité est la volonté de préserver la qualité environnementale et paysagère du site. Elle permet de créer un équilibre entre les surfaces bâties et les espaces verts, contribuant ainsi à un environnement de travail agréable et fonctionnel. Les espaces paysagers, tels que les jardins, les zones de verdure et les aires de détente, sont intégrés de manière à offrir un cadre naturel favorable à la fois pour les travailleurs et pour la biodiversité locale.

Cette densité des constructions facilite une intégration harmonieuse des nouveaux bâtiments dans le paysage local. En réduisant l'empreinte au sol des constructions, le projet permet de maintenir des zones dégagées autour des bâtiments, favorisant une transition fluide entre les espaces bâtis et les zones naturelles environnantes. Cela contribue à éviter une urbanisation excessive qui pourrait dénaturer le paysage et perturber les écosystèmes locaux.

Elle permet également une meilleure gestion des espaces communs nécessaires au bon fonctionnement de la zone d'activités.

## Préservation de la biodiversité

### RAPPEL DE L'ENCADRÉ PAGE 10 DE L'AVIS DE LA MRAE

*La MRAe recommande de renforcer la mesure d'évitement ME1 et de revoir le plan d'aménagement afin de réduire l'impact sur les enjeux modérés à fort.*

### RÉPONSES ET COMPLÉMENTS :

La mesure d'évitement ME1 a été réfléchi en concertation avec le maître d'ouvrage pour limiter les impacts sur la biodiversité locale, tout en maintenant un projet économiquement viable.

La mesure actuelle, qui évite plusieurs linéaires arbustifs et arborés situés en bordure mais, parfois, au sein du projet, permet de réduire notablement les impacts sur la fonctionnalité écologique globale du site, sur les habitats, les reptiles, les mammifères (hors chiroptères) et les oiseaux. Seule la Pie-grièche à tête rousse, espèce d'oiseau nicheuse dans certains linéaires pourtant évités dans le cadre de cette mesure, va rester fortement impactée. Renforcer la mesure d'évitement via l'intégration de linéaires supplémentaires voire de parcelles agricoles ne serait pas suffisant pour cette espèce très sensible au dérangement, qui ne pourrait pas rester en nidification dans des linéaires situés en bordure ou au sein du projet.

### RAPPEL DU PREMIÈRE ENCADRÉ PAGE 11 DE L'AVIS DE LA MRAE

*La MRAe recommande de mettre à jour l'étude d'impact suite à l'instruction du dossier de dérogation au titre des espèces protégées, et d'y intégrer les mesures d'évitement, de réduction et de compensation qui seront définies dans ce cadre.*

### RÉPONSES ET COMPLÉMENTS :

Les mesures compensatoires sont en cours de définition, et seront précisément présentées dans le dossier de demande de dérogation au titre des espèces protégées actuellement en cours d'élaboration.

Une fois finalisé et validé par les services de la DREAL Biodiversité, le projet compensatoire pourra être intégré ou annexé à l'étude d'impact. **Toutefois le projet compensatoire, présenté et justifié dans le dossier de demande de dérogation pour atteinte à des espèces protégées, fera l'objet, à l'issue de la période d'instruction intégrant consultation du Conseil national pour la nature, d'une consultation publique avant décision préfectorale de dérogation. Ainsi le public sera informé des mesures compensatoires retenues par le biais de la procédure de demande de dérogation pour atteinte aux espèces protégées. Ces mesures seront également inscrites dans l'arrêté préfectoral de dérogation.**

## Préservation de la ressource en eau

### RAPPEL DU DEUXIÈME ENCADRÉ PAGE 11 DE L'AVIS DE LA MRAE

*La MRAE recommande d'intégrer à l'étude d'impact les principales conclusions du dossier loi sur l'eau permettant de justifier le dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales et de décrire les mesures prises pour éviter toute aggravation des risques de ruissellement et de pollution des milieux aquatiques en phase travaux. Les impacts bruts et résiduels, quantitatifs et qualitatifs, sur les milieux récepteurs devront être clairement décrits.*

### RÉPONSES ET COMPLÉMENTS :

## Le dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales

Le dossier Loi sur l'Eau a été validé en septembre 2024, dans le cadre de ce dossier les ouvrages de rétention ont été dimensionnés selon le règlement de la MISE.

Le mode de calcul préconisé par la MISE qui fixe un volume de rétention minimum de 120 litres par mètre carré imperméable a permis de déterminer un volume de rétention pour l'espace de compensation hydraulique : 9 591 m<sup>3</sup>.

La valeur du débit de fuite fixé dans le cadre de cette opération est bien comprise entre le débit biennal et le débit quinquennal observés avant aménagement, conformément aux préconisations de la MISE : 0,79 m<sup>3</sup>/s

Ainsi, le rejet global après aménagement sera équivalent aux rejets du site dans son état actuel pour des pluies d'occurrence biennales, et inférieur à l'état initial pour des occurrences supérieures jusqu'à une occurrence centennale conformément aux prescriptions de la MISE. Cela permettra d'améliorer la situation hydraulique sur le site.

L'assainissement pluvial se fera par le biais d'un réseau de collecte comportant fossés, grilles et avaloirs pour récupération des eaux de voirie. Le réseau de collecte sera principalement dimensionné pour avoir la capacité à évacuer un débit décennal.

Pour des pluies exceptionnelles ou supérieures, les ruissellements excédentaires circuleront en nappe sur les voies, et seront guidés vers le bassin de rétention. Lorsque les voies ne pourront pas guider les ruissellements, le réseau pluvial sera dimensionné pour avoir la capacité d'évacuer un débit centennal.

## Les mesures prises pour éviter toute aggravation des risques de ruissellement et de pollution des milieux aquatiques en phase travaux

### L'écoulement des eaux superficielles

Comme pour tout chantier, les aménagements de compensation seront mis en place au préalable à la construction des bâtis et de l'imperméabilisation des sols afin de limiter toute perturbation des écoulements. Ainsi, en considérant la mise en place de ces mesures, aucune perturbation temporaire des écoulements superficiels pendant la phase de travaux n'est à prévoir.

L'alimentation en eau du chantier sera effectuée soit par un branchement sur les réseaux de distribution communaux soit par la mise en place d'une citerne. Les prélèvements d'eaux dans le milieu naturel, notamment à des fins d'arrosage des voies, seront interdits.

Aucun stockage même temporaire de matériaux issus des terrassements ne sera autorisé dans les zones inondables. Sur la zone inondable du PPRI aucun stockage de matériaux, matériel ou engins n'y sera autorisé. Suite à la mise en place de mesures de réduction, aucun impact résiduel n'est à prévoir et aucune mesure compensatoire ne s'avère nécessaire.

### Pollution mécanique

Bien que l'impact soit très limité, des mesures d'accompagnement du chantier permettront de réduire d'autant plus l'impact.

En outre, afin de limiter le risque de pollution mécanique lié au déplacement des engins de chantier et le lessivage de la zone de chantier susceptible d'être à l'origine d'envol de matières fines vers les milieux aquatiques, il conviendra de :

- Réaliser des décapages juste avant les terrassements,
- Arroser les terrains notamment des voies d'accès aux chantiers.

En outre, le bassin de compensation devra faire l'objet d'un curage avant mise en fonctionnement de la zone pour l'évacua-

tion des matières décantées durant la phase chantier. Suite à la mise en place de ces mesures de réduction d'impact, aucun impact résiduel ni aucune mesure compensatoire ne s'avère nécessaire.

## Pollution accidentelle

Des précautions d'usage doivent permettre de limiter les risques de pollution accidentelle. Il sera préconisé :

- De réaliser des visites préalables régulières du matériel devant être utilisé sur le site (vérification du contrôle technique des véhicules, réparation des éventuelles fuites...);
- D'éviter le stationnement des véhicules de chantier à proximité des axes d'écoulement des eaux ;
- D'effectuer la vidange, le nettoyage, l'entretien, la réparation et le ravitaillement des engins et du matériel, exclusivement sur des aires de chantier étanches réservées à cet effet. La plateforme étanche sera dotée d'un bassin ou bac recueillant les eaux. Ces eaux seront traitées par décantation et cloison siphonide avant rejet dans le milieu naturel ;
- Les produits de vidange sont recueillis et évacués en fûts fermés vers des décharges agréées ;
- De stocker les lubrifiants, hydrocarbures ou autres produits polluants sur des zones bénéficiant d'un dispositif de protection qui permette d'assurer la meilleure étanchéité et le meilleur confinement possible ;
- D'effectuer les opérations de remplissage des réservoirs de manière sécurisée (pistolets à arrêt automatique, contrôle de l'état des flexibles) ;
- Une intervention hors période pluvieuse qui permettra :
  - D'éviter tout transport de pollution (mécanique ou chimique) dans les fossés ou les réseaux pluviaux,
  - De traiter rapidement une éventuelle pollution accidentelle (déversement d'hydrocarbures, de béton...) par pompage ou écopage.

En cas de fuite de fuel ou d'huile sur le sol, les matériaux sableux souillés devront être évacués vers des décharges agréées. Il sera interdit de laisser tout produit, toxique ou polluant sur site en dehors des heures de chantier, évitant ainsi tout risque de dispersion nocturne, qu'elle soit d'origine intentionnelle (vandalisme) ou accidentelle (perturbation climatique, renversement intempestif). Par ailleurs, les ouvrages particuliers afférents à de tels projets, tels que les ouvrages hydrauliques des chaussées par exemple, seront généralement préfabriqués, afin de réduire le risque de pollution des eaux induit par leur fabrication sur place.

Dans l'hypothèse d'un déversement accidentel de matières polluantes, la récupération des polluants devra se faire, dans la mesure du possible, avant diffusion dans le milieu naturel. Elle doit être entreprise par écopage ou pompage, avant d'éliminer les polluants dans les conditions conformes aux réglementations en vigueur. Tous les matériaux contaminés sur le site devront ensuite être évacués.

Suite à la mise en place de mesures de réduction, aucun impact résiduel n'est à prévoir et aucune mesure compensatoire ne s'avère nécessaire.

Les mesures prises permettront de supprimer les potentiels impacts bruts et résiduels, quantitatifs et qualitatifs, sur les milieux récepteurs.

## Préservation des enjeux paysagers

### **RAPPEL DE L'ENCADRÉ PAGE 12 DE L'AVIS DE LA MRAE**

*La MRAe recommande d'ajouter à l'étude d'impact des photomontages permettant de justifier d'un impact résiduel non notable sur le paysage.*

### **RÉPONSES ET COMPLÉMENTS :**

#### **Photomontages**



**Réalisés par l'agence d'architecture Rayssac**

# Émissions de gaz à effet de serre, développement des énergies renouvelables et prise en compte du changement climatique

## RAPPEL DU PREMIÈRE ENCADRÉ PAGE 13 DE L'AVIS DE LA MRAE

La MRAe recommande de renforcer les obligations de développement des énergies renouvelables des futurs titulaires des lots, en intégrant des prescriptions ambitieuses dans le règlement du lotissement en relevant notamment l'ambition de couverture photovoltaïque.

Elle recommande également d'approfondir la faisabilité de la réalisation d'un réseau de chaleur à l'échelle de la zone, et de l'intégrer au projet d'aménagement le cas échéant.

## RÉPONSES ET COMPLÉMENTS :

### Concernant le développement des énergies renouvelables

Pour répondre à cette recommandation de la MRAe :

**Le règlement du lotissement a été adapté. Il intègre dorénavant un nouveau paragraphe relatif aux énergies renouvelables :**

«Le développement des énergies renouvelables permet d'améliorer la performance énergétique des projets, de réduire les charges de fonctionnement et de limiter les consommations d'énergies fossiles très impactantes pour le climat et de plus en plus coûteuses. Pour présenter les énergies renouvelables les plus adaptées pour la zone, il a été réalisé une étude sur le potentiel de développement des énergies renouvelables (étude EnR) pour Ecopôle. Vérifiant leur pertinence technique et économique, l'étude EnR d'Ecopole a identifié les solutions d'énergies renouvelables pouvant être retenues sur la zone. Elle apporte ainsi des éléments d'aide à la décision.

Datée de mai 2024, elle met en évidence la pertinence d'exploiter les types d'exploitation suivantes :

#### Les énergies renouvelables préconisées par l'étude EnR

• **La filière solaire : Energie renouvelable pertinente** car globalement plus durable, moins impactante environnementalement, créant une réelle plus value énergétique et affichant un bilan comptable « négatif » sur la concentration en CO2 de l'atmosphère, elle regroupe :

- **Le solaire thermique pour la production d'eau chaude sanitaire (ECS).** Peu adaptée à l'activité productive et l'artisanat car les besoins en ECS sont faibles, c'est une option utile pour les bâtiments qui consomment de l'ECS tels que hôtel, SPA, padel et restaurant. L'appoint étant assuré par de l'électricité.

- **Le solaire photovoltaïque** pour la production d'électricité des bâtiments et des candélabres (éclairage public), connecté au réseau électrique. Obligatoire pour la plupart des bâtiments, c'est l'énergie la plus adaptée. **Les besoins électriques du projet pourraient être couverts en totalité par des installations photovoltaïques positionnées en toiture et sur des ombrières de parkings, à condition de recouvrir au maximum ces surfaces.**

• **Les pompes à chaleur (géothermie et aérothermie) : L'énergie de chauffage et de climatisation** pourrait provenir soit de pompes à chaleur air-air ou air-eau (option plus vertueuse) pour les bâtiments d'activités diverses et variées, le padel, le restaurant, l'industrie brassicole, et les bâtiments de stockage.

• **Les systèmes de récupération de chaleur sur eaux usées à l'échelle de bâtiment. Ils sont adaptés** pour les hôtels, le Spa, le padel, et possiblement pour l'industrie brassicole.

#### Les autres énergies renouvelables étudiées non préconisées par l'étude EnR

- **La filière biomasse : Le projet ne se prête pas à la mise en place de solutions au bois, sauf cas particulier d'activité avec un process gourmand en chaleur :** en effet, les commerces et bureaux ont des besoins de climatisation que ne peuvent pas assurer les installations au bois-énergie. Cela impliquerait un second système, multipliant les investissements et complexifiant les installations.

### Concernant la faisabilité de la réalisation d'un réseau de chaleur

A ce stade de l'opération notre conclusion sur la pertinence technique d'un réseau de chaleur s'appuie sur des hypothèses importantes en termes de nature d'activités économiques hébergées et donc de consommations thermiques associées. Ceci étant, pour qu'un réseau de chaleur voit le jour, il faut bien plus qu'une pertinence technique théorique. Il faut notamment un porteur de projet de réseau, suffisamment solide pour porter un projet de longue haleine, et dont la garantie de revenus soit appuyée sur une obligation de raccordement. Il faut aussi un phasage des constructions dans un délai raison-

nable après la mise en place physique du réseau, qui intervient, de façon optimale, à la réalisation des voiries de la ZAE. Il appartient à l'aménageur de juger s'il a suffisamment de demandes fiables d'achat de lots, pour des activités aux besoins de chaleur quantifiés, et s'il dispose d'un partenaire de type grosse entreprise d'énergie avec expérience dans la gestion de réseaux de chaleur, pour creuser cette piste.

**Un autre aspect à prendre en compte lors de la mise en place d'un réseau de chaleur est le montage financier et juridique, qui en raison de la présence de différents MOA et de l'absence de bâtiments publics, rend très compliquée la mise en oeuvre d'un réseau de chaleur géothermique.**

## Concernant la géothermie

La géothermie est bien mentionnée comme énergie mobilisable et pertinente p327 dans le tableau récapitulatif « vision large toutes EnR », tandis qu'un focus sur celle-ci est fait en pages 332 et 333. Le réseau de chaleur envisagé l'est d'ailleurs sur base de géothermie (p 340), plus que de bois-énergie, compte tenu des besoins de chaud et de froid. Enfin, il est proposé la mise en place de solutions géothermiques eau/eau (sur sondes ou sur nappe, qui sont 2 technologies différentes pouvant être adaptées au projet) pour les hôtels (p344 : « la solution géothermique avec des PAC eau-eau représente la solution la plus intéressante ») et le SPA, dans les scénarios « Performance ». La géothermie n'est pas pertinente pour tous les bâtiments : ce n'est par exemple pas du tout le cas des hangars de stockage.

En termes de décision à prendre par le constructeur, c'est plus délicat : la géothermie reste une solution chère à l'investissement, même si elle est souvent la meilleure en coût global sur 25 ans. Il est délicat de l'imposer, car elle n'est pas pertinente pour tous les usages. La meilleure solution est de la recommander dans le règlement du lotissement et éventuellement de faciliter la prise de décision des preneurs de lot en mettant à leur disposition un document leur donnant des arguments chiffrés pour un bâtiment-type représentatif, basé sur les résultats techniques d'une investigation de la capacité thermique du sous-sol, sur la base d'un Test de Réponse Thermique effectué près du centre de la ZAE afin d'être utilisable par tous avec un faible risque d'erreur.

### **RAPPEL DU SECOND ENCADRÉ PAGE 13 DE L'AVIS DE LA MRAE**

*La MRAe recommande de chiffrer la compensation carbone liée aux arbres plantés dans le cadre du projet, d'évaluer les impacts résiduels en matière d'émissions de gaz à effet de serre, et de proposer si nécessaire des mesures de compensation complémentaires.*

### **RÉPONSES ET COMPLÉMENTS :**

Dans l'outil GES OPAM, il existe déjà une prise en compte grossière de l'impact carbone des plantations : une balance est effectuée entre la perte liée au changement d'état des sols artificialisés, et le gain lié à la mise en place d'« Espaces verts/pelouses ». Il n'est pas possible dans l'outil d'être plus fin et de préciser que ce sont des arbres plutôt que de l'herbe.

## RAPPEL DE L'ENCADRÉ PAGE 14 DE L'AVIS DE LA MRAE

La MRAe recommande d'indiquer de quelle manière il est prévu de répondre aux conclusions de l'étude sur les gaz à effet de serre préconisant de ne pas se limiter aux seuils de performance réglementaires des bâtiments et de favoriser l'utilisation de matériaux biosourcés ou locaux.

### RÉPONSES ET COMPLÉMENTS :

Pour répondre à cette recommandation de la MRAe :

Le règlement du lotissement a été adapté. Il intègre dorénavant de nouvelles dispositions :

- **L'usage de matériaux biosourcés et locaux en bardage de façade ou pour les charpentes des bâtiments est préconisé.**

- **Les aires de stationnement et les espaces de circulation des cycles et des piétons seront en partie réalisées avec des revêtements perméables :**

- Alors que les bandes de roulement des parkings (allées de circulation) pourront être bitumées en privilégiant les enrobés à liant végétal et non bitumineux, les places de stationnement voiture seront de type **stabilisé, plaques alvéolées remplies de minéraux locaux, voire granulats recyclés**. La plupart de ces revêtements ont un contenu carbone plus faible que le bitume et permettent de restituer l'eau par infiltration, réduisant ainsi les problématiques d'épuisement du sol en eau et d'inondation en cas de fortes pluies.

- Les cheminements piétons et cyclables seront partiellement réalisés en matériaux minéraux locaux type stabilisé ou tout-venant. Pour les parties enrobées, l'usage des liants végétaux non bitumineux est préconisé.

**Ces dispositions complètent les nouvelles règles du PLU issues de la modification N°7 du PLU** (procédure en cours engagée par arrêté du maire le 7 août 2024 et qui constitue l'un des objets de l'enquête publique unique) **inscrites dans le règlement et l'OAP de la zone AUe-c :**

**Les parcs de stationnement destinés au stationnement des véhicules devront intégrer, sur une partie de leur surface, des revêtements non imperméabilisés de type stabilisé, plaques alvéolées ou pavés, ainsi que des aménagements hydrauliques et des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales.** Les parcs seront ombragés sur au moins la moitié de leur surface. L'ombrage pourra être assuré par des arbres à canopée large, des tonnelles ou pergolas végétalisées (recouvertes de plantes grimpantes) ou par des ombrières intégrant un procédé de production d'énergies renouvelables.

Ne sont pas compris dans les surfaces à ombrager pour moitié, les zones de stockage, les espaces logistiques, de manutention et de déchargement. Y sont compris les cheminements et allées de circulation exclusivement dédiés au parc de stationnement.

N'est pas soumis à l'obligation d'installation des dispositifs d'ombrage, le parc de stationnement pour lequel il est démontré que l'installation de chacun de ces dispositifs est impossible en raison :

- De contraintes techniques liées à la nature du sol, telles que la composition géologique ou l'inclinaison de celui-ci ;
- De l'impossibilité technique de ne pas aggraver, en conséquence d'une telle installation, un risque naturel, technologique ou relatif à la sécurité civile ;
- De contraintes techniques liées à l'usage du parc de stationnement, le rendant incompatible avec une telle installation.