



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**MRAe**

Mission régionale d'autorité environnementale  
**OCCITANIE**

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

**Avis sur l'aménagement d'un lotissement au lieu-dit  
« Le Pioch » à Saint-Gély-du-Fesc (Hérault)**

N°Saisine : 2023-011936

N°MRAe : 2023APO103

Avis émis le 10 août 2023

# PRÉAMBULE

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

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

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

Par dossier reçu le 8 juin 2023, l'autorité environnementale a été saisie par la commune de Saint-Gély-du-Fesc (Hérault) pour avis sur le projet d'aménagement d'un lotissement au lieu-dit « Le Pioch ».

Le dossier comprenait une étude d'impact datée d'avril 2023.

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 en visio conférence du 10 août 2023 conformément aux règles de délégation interne à la MRAe (décision du 07 janvier 2022) par Jean-Michel Salles, Annie Viu, Jean-Michel Soubeyroux, Stéphane Pelat et Yves Gouisset.

En application de l'article 8 du règlement intérieur de la MRAe du 29 septembre 2022, chacun des membres délibérants 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, au titre de ses attributions en matière d'environnement, et l'agence régionale de santé Occitanie (ARS).

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

Il est également publié sur le site internet de la MRAe<sup>1</sup> et sur le site internet de la mairie de Saint-Gély-du-Fesc, autorité compétente pour autoriser le projet].

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

# SYNTHÈSE

La commune de Saint-Gély-du-Fesc, dans le département de l'Hérault, envisage d'aménager un lotissement d'environ 9,7 ha, « Le Pioch » en bordure sud-ouest de la zone urbanisée sur un secteur actuellement occupé principalement de friches et d'anciens terrains agricoles aujourd'hui non exploités.

Le programme global représente 167 logements permettant l'accueil d'environ 400 habitants supplémentaires.

Dans un contexte de lutte contre la consommation d'espace à caractère naturel et agricoles et l'artificialisation des sols, la MRAe recommande de mieux justifier l'articulation du projet avec le SCoT opposable en ce qui concerne la protection des zones agricoles identifiées au droit du secteur concerné, dont la valeur est indiquée comme « forte » à « très forte ». Ceci est d'autant plus important que les effets cumulés, avec six projets en cours (dont la ZAC des Vautes et le projet du LIEN) de changement d'occupation des sols tendent à fragiliser les milieux naturels ouverts et espèces afférentes à l'échelle globale du territoire.

Dans ce contexte, la MRAe recommande d'envisager un scénario d'aménagement plus dense et plus économe en consommation d'espace.

En ce qui concerne la préservation des zones humides présentes sur la zone, la MRAe recommande de mieux justifier le choix de la largeur des bandes de recul par rapport au maintien de la fonctionnalité des zones humides et de les renforcer le cas échéant pour éviter toute aggravation du risque d'inondation.

En ce qui concerne les risques naturels, la MRAe recommande :

- de renforcer la justification de la non aggravation du risque d'inondation en prenant en compte les effets du changement climatique, et le cas échéant d'en tirer les conséquences en termes de dimensionnement hydraulique et d'aménagement ;
- de cartographier l'effet des OLD et aménagements de défendabilité sur la baisse du niveau d'aléa feu de forêt et sur l'environnement.

Par ailleurs, la MRAe note que la démarche d'évaluation environnementale au niveau paysager n'est pas aboutie et recommande de poursuivre la démarche, d'évaluer les impacts potentiels du projet et de mettre en place des mesures environnementales adaptées.

En conséquence, et au regard de l'ensemble des critères environnementaux (consommation d'espaces, biodiversité, paysage, protection des zones humides et ressource en eau, risques naturels) la MRAe recommande de fournir une analyse des variantes du parti d'aménagement sur la base de ces différents critères, et d'expliquer si le parti retenu correspond ou pas à l'option la moins impactante pour l'environnement, et le cas échéant d'adapter le projet.

Enfin la MRAe recommande de préciser le choix des énergies renouvelables pour ce projet, qui doivent être présentées dès le stade de l'étude d'impact, en adoptant des règles constructives en conséquence (photovoltaïque, eau chaude solaire, etc.) et de compléter l'étude d'impact avec des engagements garantissant la bonne mise en œuvre de la séquence ERC en termes de gaz à effet de serre, de limitation de la place de l'automobile, et de compensation carbone.

# AVIS DÉTAILLÉ

## 1 Présentation du projet

### 1.1 Contexte et présentation du projet

La commune de Saint-Gély-du-Fesc, dans le département de l'Hérault, est une commune du nord de Montpellier de 10 397 habitants (INSEE – 2020), d'une surface de 1 645 ha. Elle fait partie de la Communauté de communes du Grand Pic Saint-Loup (CCGPS).

L'opération d'aménagement du Pioch, identifiée au sein de son Plan local d'urbanisme (PLU) à travers une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielle, est un projet d'habitats individuels et collectifs au sud-ouest de la ville, entre la route de Combaillaux et la rue du Grand Plantier.

Le périmètre de projet couvre une superficie de 9,69 ha, actuellement occupé principalement de friches et d'anciens terrains agricoles aujourd'hui non exploités.

Le programme global représente 167 logements (111 individuels en accession à la propriété et 56 intermédiaires en locatif social) soit 350 à 400 habitants attendus et s'inscrit en continuité d'urbanisation de la commune, pour selon le dossier « répondre aux besoins de logements, notamment en logements sociaux (à hauteur de 30 %), des habitants [...] ». L'opération sera réalisée en 3 tranches de travaux, courant de 2024 à 2028. L'opération prévoit également la réalisation d'une voie reliant le lotissement au quartier adjacent du Grand Plantier, ainsi qu'un giratoire. Il comprend également un parc paysager qui proposera « à tous les habitants des alentours des espaces de détente et un parcours pédagogique autour des actions environnementales prises en compte dans la conception de ce projet » ainsi que deux bassins de rétention des eaux pluviales et des « cheminements doux ».

L'étude d'impact (EI) précise que « le projet d'aménagement présente une composante paysagère forte, à préserver ou à créer, en réponse à la sensibilité du site ».

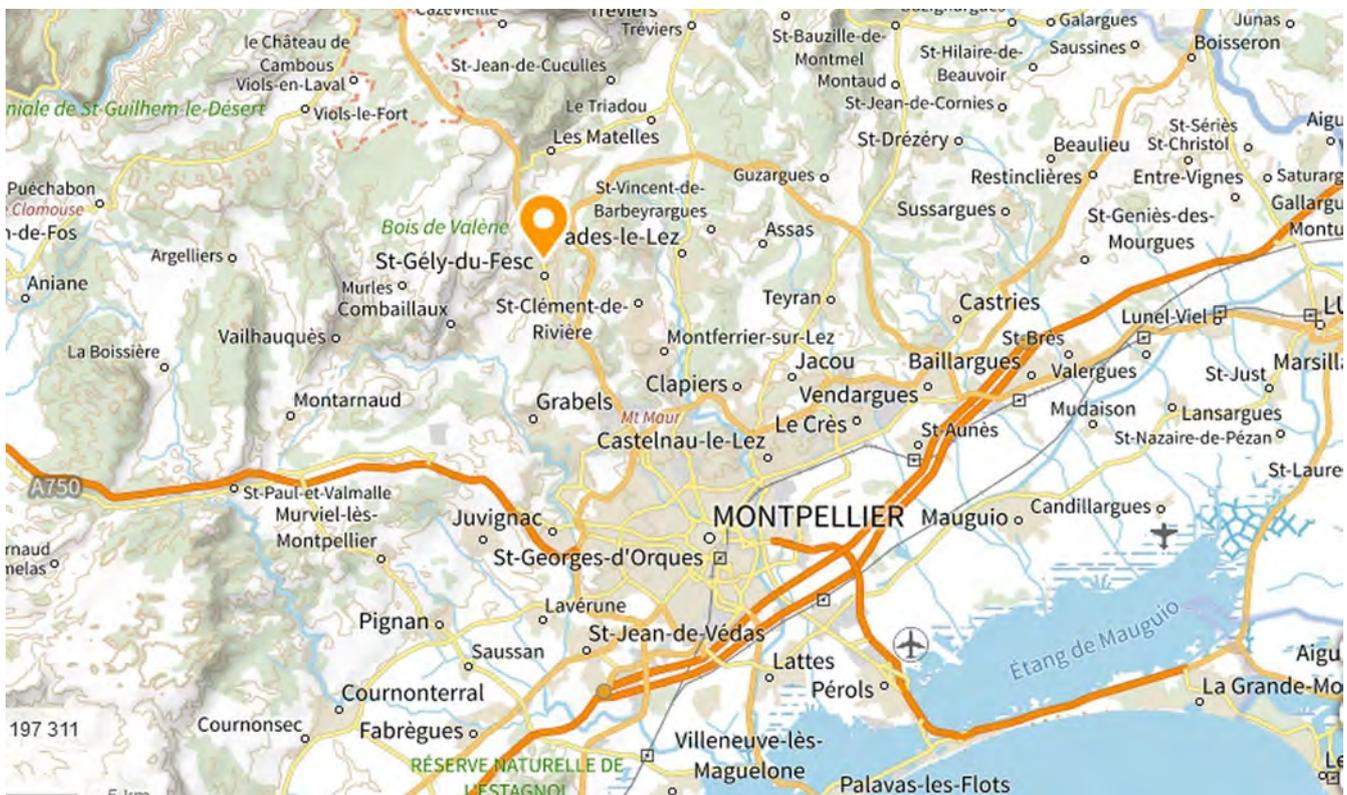


Figure 1: Localisation de la commune (source : Géoportail)

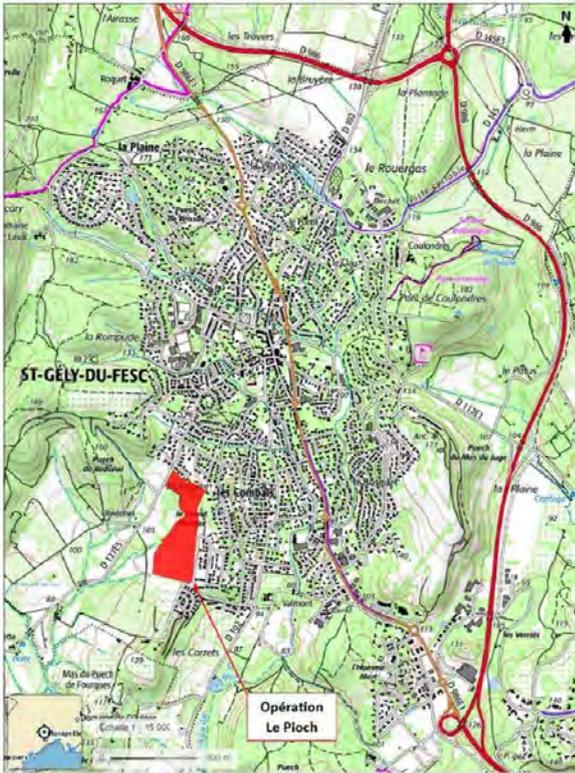


Figure 2: Localisation du projet de lotissement – source EI



Figure 3: Cartographie de l'OAP - extrait du PLU

Les dispositions de l'OAP visent à réaliser 167 logements (soit une densité moyenne d'environ 17 logements à l'hectare) et de « favoriser la mixité des formes urbaines (individuel/ mitoyen) comme sur la ZAC du Grand Plan-tier en continuité directement à l'Est ».

Le dossier indique que la densité a été revue à la hausse par rapport au 1er projet de PLU, où elle était de 12 logements à l'hectare, « afin de limiter la consommation de l'espace ». Le lotissement correspond à des zones de « densité moyenne comprise entre 15 et 25 logements à l'hectare, correspondants aux zones d'habitat pavillonnaire ou de typologie mixte ». La MRAe note que les deux densités proposées en fine dans le cadre de l'OAP ne sont pas fournies précisément.

**LA MRAE recommande de préciser les densités envisagées selon les 2 sous secteurs 1AU2a et 1AU2b.**



Figure 4: Plan d'aménagement

## 1.2 Cadre juridique et articulations avec documents de planification

Le projet a été soumis à EI par le préfet de la région par décision au cas par cas du 22 mars 2017<sup>2</sup>, au titre de la rubrique n°39 de la nomenclature annexée à l'article R. 122-2 du CE concernant les opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est supérieur ou égal à 5 ha et inférieur à 10 ha. Selon l'EI le projet fait par ailleurs l'objet d'un dossier de déclaration « loi sur l'eau » au titre des articles L. 214-1 à L. 214-6 et R. 214-1 et suivants du Code de l'environnement (aménagements hydrauliques).

### Articulation avec les documents d'urbanisme

La CCGPS a approuvé son Schéma de cohérence territoriale (SCoT) le 8 janvier 2019 et son Plan climat air énergie territorial (PCAET) a été arrêté en 2020 mais non approuvé à ce jour<sup>3</sup>.

Le SCOT, dans son Plan d'aménagement de développement durable (PADD), indique la nécessité pour le territoire de « maintenir l'agriculture sur la commune » et que « les espaces agricoles devront être préservés notamment ceux représentant un intérêt économique, environnemental et patrimonial comme par exemple les espaces classés en Appellation d'Origine Contrôlée (AOC) ». La zone du Pioch n'est certes pas classée AOC mais elle est présentée dans le SCoT comme correspondant à des espaces agricoles de valeur « forte » à « très forte ». Au-delà de la valeur économique agricole intrinsèque, et des enjeux d'agriculture de proximité, la MRAe souligne l'intérêt de préserver des sols de plaine du fait de la bonne capacité de ces sols à capter le CO2.

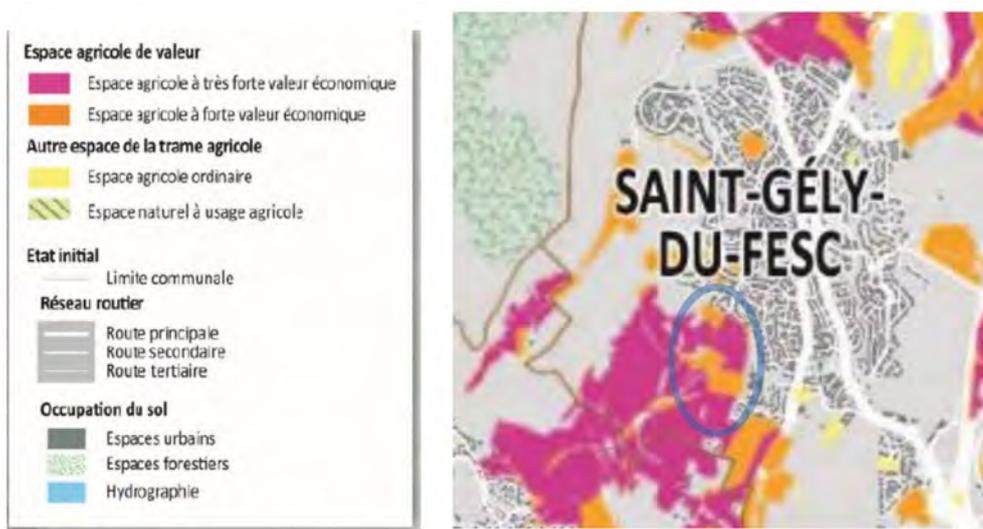


Figure 5 - Localisation du secteur de projet sur la « trame agricole » du SCoT (PADD p11)

Le PLU a été approuvé le 21 mars 2017, il n'a pas fait l'objet d'un avis d'autorité environnementale (à l'époque : préfet de région). Le dossier indique qu'une modification simplifiée a été prescrite par arrêté du 18 novembre 2022, à ce jour la MRAe n'a pas eu connaissance de ce dossier.

Le site de projet est situé en zone 1AU2 du PLU comprenant les sous-secteurs 1AU2a et 1AU2b de densités projetées différentes sans qu'elles soient chiffrées. La zone constitue la plus grande des 3 principales zones d'urbanisation futures prévues au PLU.

Enfin, le plan de masse proposé ne correspond pas à l'OAP en ce que la zone sud-ouest est investie par du logement alors qu'un espace vert est prévu à l'OAP (cf. fig. 4 et 3).



Figure 6: Extrait du zonage du PLU (2017)

**La MRAe recommande de mieux justifier l'articulation du projet avec le SCOT de 2019 en ce qui concerne la protection des zones agricoles identifiées au droit du secteur concerné, compte tenu notamment du fait que le SCoT a été approuvé postérieurement au PLU et qu'il indique la valeur des espaces agricoles comme « forte » à « très forte ».**

**Elle recommande également de justifier le non respect des modalités d'aménagement prévues à l'OAP.**

2 <https://www.occitanie.developpement-durable.gouv.fr/amenagement-du-secteur-du-pioch-sur-le-territoire-a23135.html>

3 L'Ei indique qu'il a été approuvé ce qui n'est pas le cas au moment où la MRAe rend le présent avis

## 1.3 Principaux enjeux environnementaux relevés par la MRAe

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

- la maîtrise de la consommation d'espaces naturels et agricoles ;
- la protection de la biodiversité ;
- l'insertion paysagère du projet ;
- la préservation de la ressource en eau et des zones humides ;
- les risques naturels : inondations et feux de forêt ;
- la prise en compte des enjeux climatiques.

## 2 Qualité de l'étude d'impact

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

L'EI identifie de manière satisfaisante l'ensemble des champs environnementaux concernés par le secteur de projet. Les enjeux identifiés sont caractérisés, spatialisés et hiérarchisés.

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

L'étude d'impact indique (p. 25) que le projet n'a pas fait l'objet de solutions de substitution ou de variantes, du fait d'avoir respecté l'OAP « Le Pioch », prévue au PLU, « *afin de favoriser une urbanisation de qualité* ».

La localisation du site n'a pas fait l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion de l'élaboration du PLU, l'EI présente de fait une justification sommaire de la localisation du projet à l'aune des enjeux environnementaux, le site présentant plusieurs enjeux à ce sujet (cf. ci-dessous), il comprend notamment une partie de ruisseau (Miège-Sole), caractérisé par sa ripisylve et une zone inondable.

L'analyse de variantes d'aménagement différentes dans une démarche du moindre impact environnemental n'est pas effectuée alors qu'il s'agit d'une exigence de l'article R. 122-5 du code de l'environnement. Elle doit être conduite afin de retenir le parti d'aménagement le moins impactant sur un plan environnemental, et en particulier vis à vis de la densité et de la consommation d'espace qui en découle..

**La MRAe recommande de fournir une analyse des variantes d'aménagement sur la base de critères environnementaux (consommation d'espaces, biodiversité, paysage, ressource en eau), d'explicitier si le parti retenu correspond ou pas à l'option la moins impactante pour l'environnement, et le cas échéant d'adapter le projet.**

### 2.3 Effets cumulés

L'étude d'impact indique six projets qui doivent être pris en compte au titre des « effets cumulés » au sens de l'article R. 122-5 du CE, effets cumulés liés au changement d'occupation des sols et l'atteinte aux milieux naturels et espèces afférentes.

Parmi ces projets, les effets cumulés les plus significatifs attendus concernent le projet de la ZAC des Vautes (projet « Pics studios »<sup>4</sup> et EPHAD) et le projet du LIEN<sup>5</sup> (8 km linéaires prévu entre les communes de Saint-Gély-du-Fesc et Grabels). Comme souligné dans l'EI, les incidences sur les corridors écologiques en présence (notamment ceux identifiés dans le SRADDET valant ex SRCE<sup>6</sup> Languedoc-Roussillon) sont très limitées, aucune incidence cumulative n'est attendue sur ces aspects de fonctionnalités écologiques. Néanmoins, les deux projets vont consommer des milieux ouverts similaires (cultures, friches, pelouses principalement). Environ 15 ha de milieux ouverts seront consommés dans le cadre du projet du LIEN et plus de 7 ha dans le cadre du projet du quartier Le Pioch.

Le dossier fait l'hypothèse que les milieux ouverts présents au sein de la plaine agricole entre Saint-Gély et Combaillaux pourront « *dans une certaine mesure permettre le report de certaines espèces* ». La MRAe souscrit

4 Cf. avis de la MRAe du 23 mai 2023

5 Liaison intercantonale d'évitement nord (LIEN), cf avis de la MRAe du 28 septembre 2021

6 Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires et Schéma régional de cohérence écologique.

difficilement à cette affirmation compte-tenu du fait que la plupart des espèces terrestres ne présentent pas une capacité de mobilité avérée (d'autant que la présence de routes complexifie la donne) et que les niches écologiques des espaces potentielles de reports sont déjà probablement occupées.

En revanche la MRAe souscrit à l'assertion de l'EI qui conclut sur ce sujet « *la multiplicité des impacts sur les différents contextes naturels, semis-naturels et agricoles tend à fragiliser, à échelle globale du territoire, l'objectif de Zéro artificialisation nette (ZAN) désormais au cœur des politiques d'aménagement* ». L'EI note également à juste titre que cette multiplicité des projets tend à fragiliser les trames dont la trame noire sur le secteur de Saint-Gély du-Fesc (cf figure 7, hors trame noire).

Pour répondre à ces enjeux, le projet prévoit une douzaine de mesures de réduction et d'accompagnement des impacts au titre de la séquence ERC. **Le seul évitement proposé concerne les ripisylves.**

**La MRAe recommande de prendre en compte à l'échelle de la commune les effets cumulés de l'ensemble des autres projets de consommation d'espace (en particulier LIEN et projet Pics Studio), et de proposer des mesures ERC, à la hauteur des enjeux identifiés pour l'ensemble des thématiques environnementales.**

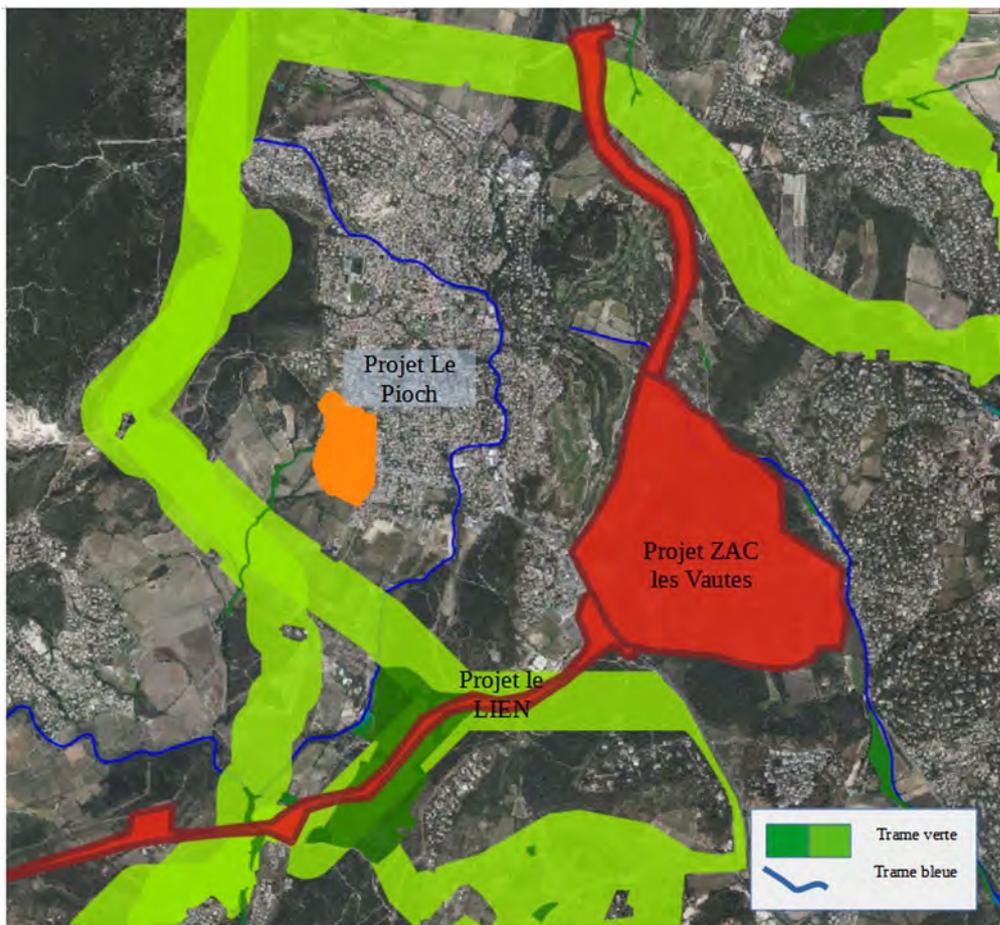


Figure 7 : cartographie de la trame verte et bleue et projets LIEN, ZAC des Vautes et Lotissement Le Pioch (source: dossier + MRAe)

## 3 Prise en compte de l'environnement

### 3.1 Consommation d'espaces et artificialisation des sols

Bien que l'EI indique que le périmètre a été réduit par rapport à celui proposé au PLU et à l'OAP (emprise initiale de 10,5 ha réduite à 9,7 ha pour l'opération), le projet va contribuer à l'étalement urbain de la commune, en artificialisant des terres présentant actuellement un caractère naturel et agricole, étant entendu qu'il n'a pas été produit d'analyses d'alternatives à l'échelle intercommunale comme indiqué plus haut.

La MRAe rappelle que la lutte contre la consommation d'espace et l'artificialisation des sols est un enjeu majeur, qui a conduit notamment à l'élaboration en 2020 à la Stratégie régionale en faveur d'une gestion économe de l'espace en Occitanie<sup>7</sup>. La consommation d'espace et l'artificialisation des sols conduisent à une diminution des espaces naturels et agricoles, altèrent la qualité des paysages, nuisent à la biodiversité et aux écosystèmes, aggravent les risques de ruissellement, accroissent le coût des équipements publics, allongent les déplacements, augmentent les émissions de gaz à effet de serre et rendent irréversible l'imperméabilisation des sols. Leur maîtrise est un enjeu de la loi « Climat et résilience » n°2021-1104 du 22 août 2021 visant l'atteinte, en 2050, du « Zéro artificialisation nette », ainsi que du SRADDET<sup>8</sup>.

Dans ce contexte, la densité prévue à hauteur de 17 logements par hectare pourra être réinterrogée voire revue à la hausse.

**La MRAe recommande d'expliquer comment la commune intègre le projet de lotissement « Le Pioch » dans une trajectoire qui doit assurer une baisse de 50 % de la consommation d'espace et de lutte contre l'artificialisation définie par la loi dite « Climat et résilience » du 22 août 2021 et la Stratégie régionale en faveur d'une gestion économe de l'espace en Occitanie.**

**Elle recommande d'envisager un scénario d'aménagement plus dense et plus économe en consommation d'espace.**



Figure 8: Vue aérienne de la zone de projet (source : Google Earth)

## 3.2 Préservation de la biodiversité

L'EI comprend au titre de ses annexes un « Volet naturel » comprenant l'état initial de l'environnement. En termes de modalité d'inventaires, outre une analyse bibliographique, un recueil des données de terrain a été effectué entre février 2021 et septembre 2021 en complément des premiers inventaires réalisés entre avril 2015 et septembre 2017. Une visite spécifique a été réalisée de plus en novembre 2022 afin de caractériser la mare présente au sein de l'aire d'étude.

L'EI indique par ailleurs p. 221 que la succession des inventaires entre 2015 et 2021 a permis « *de juger de la dynamique écologique du site* », mais elle ne conclut pas sur ce point alors que c'est une donnée qui présente

7 [https://www.occitanie.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/srgee\\_vf\\_signee.pdf](https://www.occitanie.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/srgee_vf_signee.pdf)

8 Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires, approuvé le 14 septembre 2022

un intérêt certain pour apprécier les impacts de l'aménagement. Le cas échéant, une dynamique avérée de reconquête par certaines espèces présentant un intérêt écologique mérite d'être soulignée et les mesures adaptées en termes d'application de la séquence éviter-réduire-compenser (ERC) sont à proposer en conséquence.

**La MRAe recommande de conclure sur la *dynamique écologique* du site, constatée suite à la succession d'inventaires, et, le cas échéant, d'en tirer les conséquences en termes d'application de la séquence ERC.**

Le périmètre de projet est situé hors de tout périmètre d'inventaire ou de protection réglementaire et contractuel du milieu naturel (hors Plan national d'action (PNA), concernant le Lézard ocelé). La zone d'inventaire la plus proche est située à 1,5 km environ (ZNIEFF<sup>9</sup> de type 2 « Garrigues boisées du Nord-Ouest du Montpelliérais »). La zone Natura 2000 la plus proche est située à 4,4 km (« Le Lez »).

Toutefois, à une échelle plus large, dans un rayon de 5 km environ, les périmètres de protection et d'inventaires présents témoignent de la richesse écologique du secteur d'étude.

La zone de projet présente les caractéristiques d'une interface d'une largeur d'environ 2 km entre la zone urbanisée de Saint-Gély-du-Fesc et certains espaces à enjeux naturalistes. Son urbanisation partielle aura pour conséquence de réduire cette zone « tampon » et d'augmenter les impacts potentiels sur ces espaces, et plus particulièrement la ZNIEFF et le périmètre du PNA de l'Aigle de Bonneli situés à l'ouest du projet : par le rapprochement direct des espaces d'usage, par l'augmentation de fréquentation en marge du lotissement, par les pollutions et nuisances directes. Ce nouveau quartier est donc de nature à venir fragiliser la qualité des espaces d'intérêt écologique environnant et susceptible de déranger une espèce à enjeux fort tel que l'Aigle de Bonneli.

### Zones humides

L'EI indique la présence de zones humides avérées sur environ 1,5 ha au sein de l'aire d'étude du projet présentant un maillage « relativement dense », compte tenu de la topographie des lieux (la zone étant globalement en contrebas de la zone urbanisée située à l'est).

Selon le dossier, les limites des zones humides coïncident en grande partie avec le zonage du Plan de prévention du risque d'inondation (PPRI) applicable sur le périmètre de l'opération. Le projet prévoit l'évitement de ces surfaces et la création d'une bande de recul « *d'environ 5 m* » (sur les deux rives pour la zone humide centrale sur un axe est/ouest ; sur la rive gauche pour la ripisylve sur la frange ouest), « *supérieure à l'espace de bon fonctionnement du cours d'eau (d'environ 2 m de large sur chaque rive)* », permettant « *de garantir une préservation maximale des espaces naturels humides et aquatiques* ».

L'EI ne présente cependant pas de démonstration selon laquelle le recul préconisé vis-à-vis des zones humides (et plus spécifiquement les mares) est de nature à en maintenir une bonne fonctionnalité ; le zonage du PPRI étant sans rapport avec les espaces d'alimentation des zones humides.

**La MRAe recommande de mieux justifier le choix de la largeur des bandes de recul par rapport à la fonctionnalité des zones humides et de les renforcer le cas échéant.**

### Faune

La zone d'étude présente des enjeux « modérés » à « forts » concernant la faune avec de nombreuses espèces d'insectes, amphibiens, reptiles, oiseaux et mammifères terrestres et volants.

### Flore

Le site ne présente pas d'espèce patrimoniale et trois habitats naturels présentent un enjeu « modéré » sur le site d'étude (Bois de Frênes riverains et méditerranéens ; les Pelouses méditerranéennes xériques représentées également en mosaïque avec du matorral et une Dépression humide de petits joncs)

L'EI propose douze mesures de réduction et deux mesures d'accompagnement afin d'atténuer les effets bruts du projet sur les milieux naturels.

9 zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique



Figure 9: Identification des zones humides au sein de la zone d'étude

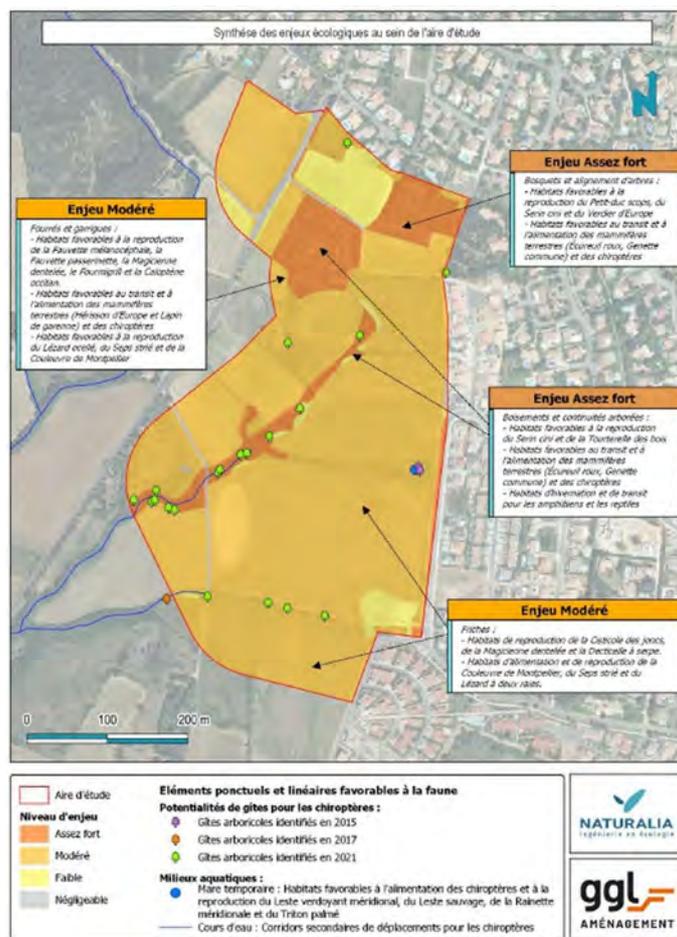


Figure 10: Carte des enjeux faune/flore

## Mesures de réduction et de compensation

La MRAe note favorablement la mesure de réduction des impacts R8 prévoyant des clôtures adaptées avec « passages à faune », et la mesure R11 prévoyant une limitation de la pollution lumineuse (limitation de l'intensité des éclairages extérieurs, orientation vers le bas, absence d'UV, LED ambrée, etc.).

Après l'application des mesures de réduction, des impacts résiduels non négligeables subsistent néanmoins et nécessitent d'avoir recours à des mesures compensatoires, en application de la séquence ERC, pré-identifiées p 181 : l'EI indique qu'elles devraient être plus amplement détaillées dans le cadre du dossier de demande de dérogation à l'interdiction de destruction d'espèces protégées qui sera déposé auprès de la DREAL<sup>10</sup> (évaluation précise du besoin compensatoire, des objectifs de la compensation, des mesures de gestion, identification des parcelles compensatoires et des acteurs de la compensation, etc.).

La MRAe souscrit à la nécessité d'une telle démarche de compensation visant à respecter les critères de proximité spatio-temporelle, d'équivalence écologique, de plus-value écologique, de faisabilité, de pérennité et d'additionnalité financière<sup>11</sup>. Elle rappelle toutefois que ces sites de compensation devront être validés, maîtrisés d'un point de vue foncier, et le cas échéant les travaux nécessaires réalisés avant la création du lotissement.

## 3.3 Paysage

Saint-Gély-du-Fesc fait la transition entre les paysages de la plaine de Montpellier et les paysages de garrigues de l'arrière-pays. La zone de projet se situe à l'interface entre la zone urbaine au nord et à l'est (quartier récent du Grand Plantier) et la plaine agricole au sud et à l'ouest, puis les collines boisées vers l'ouest. La zone urbaine jouxte la zone de projet à l'est (ZAC du Grand Plantier) et au nord (Pichagret). Elle est constituée d'habitats indi-

10 En application des articles L. 411-2 et R. 411-6 à 14 du code de l'environnement.

11 Ces éléments sont notamment rappelés dans le guide de l'OFB de 2020 « Dimensionnement de la compensation ante des atteintes à la biodiversité »

viduels diffus et groupés. La plaine agricole, entre les collines et le front urbain, représente une importante superficie depuis la limite urbaine vers le sud de la commune en direction de Combaillaux.

La plaine permet une vue lointaine sur le paysage, limitée par les versants des collines boisées qui marquent l'horizon au sud et à l'ouest. A l'ouest, en continuité de la zone de projet mais hors de son périmètre, le massif du bois de Valène constitue le fond de scène du paysage avec « *la masse sombre des collines recouvertes de garrigue et de pinède* ».



Figure 11: vues du site de projet vers le nord, l'ouest et le sud-est (source EI, p 89-90)

Selon l'EI, le projet va donc engendrer une modification globale du paysage qui aura comme conséquences majeures à long terme la transformation d'un espace à caractère naturel en un espace bâti et la modification des perceptions visuelles depuis et vers le site, ce à quoi la MRAe souscrit.

Le dossier indique en outre que les parcelles agricoles jouxtant la RD127E5 et ainsi que le ruisseau du Miège-sol et sa ripisylve, créent un « *espace tampon visuel sur l'opération qui est en recul par rapport à la RD127E5* ».

L'EI ne présente cependant aucune étude paysagère comprenant des simulations (photo-montages, etc) permettant de juger de l'enjeu et des incidences de l'opération sur le paysage et le cadre de vie, alors que le secteur présente des caractéristiques intéressantes compte tenu de sa topographie et de la qualité de sa végétation, qui confère à la zone une ambiance de type bocage (du fait notamment du non usage agricole depuis plusieurs années). L'artificialisation du paysage n'est pas appréciée visuellement et la mesure proposée (mesure de réduction R9 – EI p. 365) reste au niveau de grands principes de végétalisation et de choix de palette végétale sans que le lecteur puisse apprécier les effets attendus sur le secteur.

La démarche d'évaluation environnementale au niveau paysager n'est ainsi pas aboutie.

**La MRAe recommande de poursuivre la démarche d'évaluation environnementale sur le paysage, d'évaluer les impacts potentiels du projet et de mettre en place des mesures environnementales adaptées (avec des photomontages et prises de vue à l'appui).**

## 3.4 Risques naturels

### Risques d'inondation

La commune fait l'objet d'un Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI), approuvé le 11 mai 2007. Le secteur se situe globalement en aval de la zone urbanisée de la commune, qui est par conséquent partiellement classée en zone rouge d'aléa du PPRI «zone inondable naturelle de risque grave».

L'EI comporte une étude hydraulique et indique que la transparence hydraulique sera maintenue sur l'ensemble du secteur et le zonage du PPRI a été pris en compte dans le cadre de l'élaboration du plan d'aménagement du projet (aucune construction dans ces zones), les surfaces imperméabilisées supplémentaires étant compensées par deux bassins de rétention. Par conséquent, selon ces éléments, le projet ne présente plus d'impact significatif vis-à-vis du risque d'inondation en phase d'exploitation.

Si la MRAe prend bonne note de ces éléments, elle constate que l'étude hydraulique ne prend pas en compte dans ses hypothèses de calcul, l'impact du changement climatique sur les niveaux de ruissellement et de crues des cours d'eau. L'EI indique notamment que « le projet n'est pas de nature à être très vulnérable au changement climatique, par ses caractéristiques (projet résidentiel) et sa localisation hors zone à risque fort, malgré la présence de cours d'eau proche et de potentiel mouvement de terrain », ce qui n'est pas démontré.



Figure 12: Zones d'aléa du PPRI (EI p106)

**La MRAe recommande de renforcer la justification de la non aggravation du risque d'inondation au regard des effets du changement climatique, et le cas échéant d'en tirer les conséquences en termes de dimensionnement hydraulique et d'aménagement.**

### Risques feu de forêt

L'EI comporte une étude de la vulnérabilité aux incendies de forêt. La commune dispose également d'un Plan de prévention des risques Incendies de forêt (PPRif), approuvé le 30 janvier 2008. La zone de projet ne se situe dans aucune des zones du PPRif. Une nouvelle carte d'aléa feu de forêt a été produite dans le cadre d'un porter-à-connaissance (PAC) de l'Etat en 2021. Le niveau d'aléa de la zone de projet varie de nul à très fort. Les deux tiers situés au sud de la zone de projet se caractérisent par un aléa de niveau nul à faible alors que le tiers situé au nord a un aléa de niveau nul à très fort.

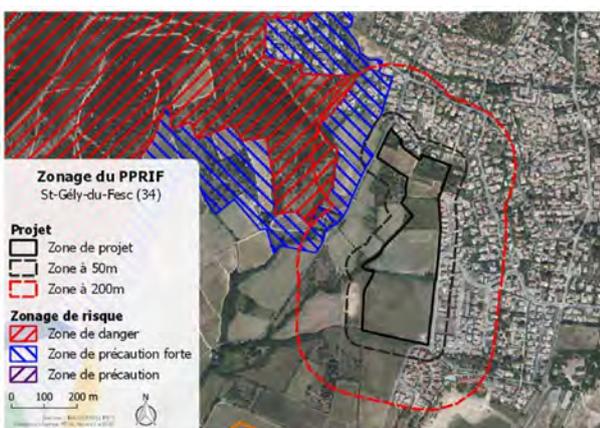


Figure 14: Cartographie du zonage du PPRif

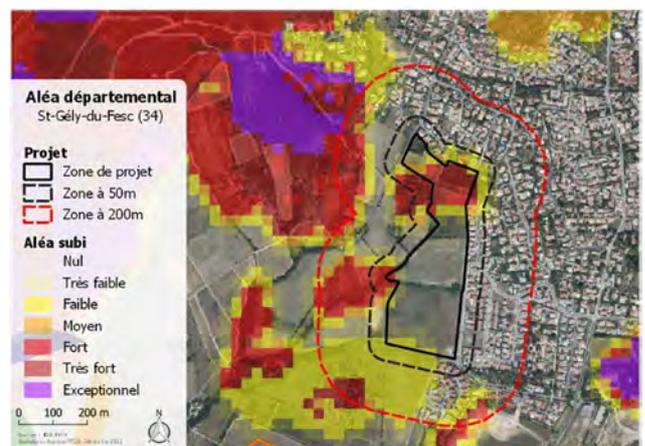


Figure 13: Cartographie de l'aléa du porter-à-connaissance

Le principe général qui s'applique en zone d'aléa fort, très fort et exceptionnel est celui de l'inconstructibilité stricte : les projets autorisés sont néanmoins conditionnés à la présence d'équipements de défense active suffisants (voirie, hydrants-PEI, dispositif d'isolement avec l'espace naturel boisé) et à la réalisation des obligations légales de débroussaillage (OLD).

L'étude fournie au sein de l'EI vise à confirmer les conclusions du PAC et la définition des préconisations pour assurer la mise en œuvre du projet « *en s'intégrant au mieux vis-à-vis de ce risque* ».

Ainsi, en considérant un débroussaillage de 50 m autour de la zone, notamment à l'ouest, le projet est soumis à un aléa de niveau exclusivement « *très faible à faible* ».

La défendabilité est assurée par des accès et des points d'eau suffisants.

L'étude conclut à une situation de risque « *tout à fait maîtrisable permettant la mise en œuvre du projet* », sous réserve des différentes préconisations (OLD et aménagements), elle ne présente cependant pas de cartographie du risque après mise en œuvre de ces dispositions, ni n'en évalue les impacts sur l'environnement.

La MRAe note également qu'un espace boisé classé au PLU (EBC) est situé au nord-ouest du secteur de projet (cf. fig 14, il correspond la zone « de danger » hachurée rouge) qui pourrait être impacté par les OLD.

#### **La MRAe recommande :**

- de cartographier l'effet des OLD et aménagements de défendabilité sur la baisse du niveau d'aléa et d'en évaluer les impacts environnementaux ;
- d'adapter le projet en cas d'atteinte à l'espace boisé classé en application des OLD, le cas échéant.

## 3.5 Préservation de la ressource en eau et assainissement

### **Protection des captages et assainissement**

Le site de projet interfère directement avec plusieurs périmètres de protection de captages dont le périmètre de protection rapproché du captage du Pradas à Grabels et des forages du Redouneil à Sant-Gély-du-Fesc.

Les DUP<sup>12</sup> correspondantes imposent des mesures strictes de protection telles que le raccordement au réseau d'eau usées ou des dispositifs d'assainissement autonome après avis d'un géologue agréé ou étude pédologique et des autorités sanitaires. La zone du Pioch, située en continuité de zones urbaines existantes sera desservie par le même réseau collectif que ces quartiers, sans recours à l'assainissement autonome ce qui présente une garantie vis-à-vis des forages concernés.

Par ailleurs la station d'épuration apparaît suffisamment dimensionnée pour recevoir les effluents supplémentaires correspondant au projet : 15 000 équivalents-habitants, pour une charge estimée à terme en tenant compte du lotissement d'environ 11 600 équivalents-habitants.

### **Eau potable**

Dans sa décision au cas par cas du 22 mars 2017, le préfet de région notait « *la nécessité de démontrer l'adéquation entre les besoins générés par le projet et les ressources disponibles pour les 500 habitants supplémentaires prévus, notamment en eau potable et assainissement ;* »

L'EI indique que le volume d'eau supplémentaire pour le quartier, à terme avec une hypothèse « *d'environ 400 habitants* » serait de 29 200 m<sup>3</sup> d'eau par an et que ces nouvelles consommations entrent dans les prévisions du Schéma directeur eau potable du Grand Pic Saint-Loup pour la commune, dont l'alimentation dépend en grande partie de la source du Lez, comme la majorité des communes de la métropole.

La MRAe prend bonne note de l'engagement de la CCGPS, compétente en matière d'eau potable, à être attentive à la gestion de la ressource en eau et à l'adéquation besoin-ressource, dans le contexte récent de raréfaction de l'eau, de sécheresse et de potentiels conflits d'usages (Le SCoT précisant que « *L'accueil de populations nouvelles sur le territoire sera strictement conditionné à la disponibilité de la ressource en eau. Le phasage du développement de l'urbanisation sera conditionné à la capacité disponible des ressources autorisées, avant de prévoir le prélèvement de nouvelles ressources* »).

### **Eau brute**

Le dossier indique que le quartier sera également desservi par un réseau d'eau brute (réseau régional BRL) qui arrive à proximité : cette eau sera destinée à l'« *arrosage des espaces verts* ». Par ailleurs, la mesure R9 pré-

12 Déclaration d'utilité publique

sentée dans l'EI préconise le recours à des espèces végétales « locales » adaptées aux conditions climatiques dont on peut penser qu'elles ont vocation à se passer d'arrosage.

**La MRAe recommande :**

- de mieux justifier la nécessité de prévoir un réseau d'eau brute au sein du lotissement dans un contexte de nécessaires économies d'eau ;
- de favoriser le recours à des espèces de végétation adaptées au contexte climatique permettant d'en limiter l'arrosage, voire de s'en dispenser.

### 3.6 Développement des énergies renouvelables

Le dossier présente une étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables (EnR) qui a permis de dégager plusieurs pistes mais sans que cette étude ne soit conclusive. A noter que le recours à la climatisation ne fait pas partie des options étudiées, ce à quoi la MRAe souscrit. Le recours à l'eau chaude solaire et l'implantation de panneaux photovoltaïques en toitures apparaissent comme les technologies les plus efficaces pour ce type d'aménagement : néanmoins la réflexion sur l'implantation optimale des bâtiments et la configuration des toitures pour permettre la production de ces EnR reste au stade d'hypothèse alors que ces choix doivent être présentés dès le stade de l'étude d'impact afin d'avoir une démarche d'évaluation environnementale complète.

**La MRAe recommande de préciser le choix des énergies renouvelables pour ce projet en adoptant des règles constructives en conséquence (permettant la mise en place de panneaux photovoltaïques et/ou chauffe-eau solaires sur les toitures), d'en évaluer les impacts sur l'environnement et la santé humaine et les mesures environnementales à mettre en place le cas échéant, ces choix devant être présentés dès le stade de l'étude d'impact afin d'avoir une démarche d'évaluation environnementale complète.**

### 3.7 Émissions de gaz à effet de serre

L'étude d'impact comprend un bilan des émissions de GES (BEGES) sur le périmètre d'étude considéré ainsi qu'un bilan de la perte de stockage de carbone associée au changement d'usage des sols.

Elle fournit quelques pistes visant à améliorer ce bilan, les émissions de GES du projet de lotissement étant majoritairement dues à la construction et aux déplacements.

La moindre utilisation de béton et bitume, en favorisant l'utilisation de matériaux biosourcés ou locaux est préconisée, ainsi qu'une organisation de modes de déplacements alternatifs.

En ce qui concerne la « compensation carbone », l'EI recommande de « *boiser massivement le projet* » ainsi que la mise en place panneaux photovoltaïques sur toutes les toitures disponibles.

La MRAe souscrit à ces préconisations qui n'apparaissent cependant pas comme des engagements de la part de la commune : elles ne permettent pas de garantir une limitation des impacts liés à l'artificialisation d'une zone à caractère naturel. Si le projet est maintenu en l'état, de réelles « compensations carbone » seront à envisager conformément au guide méthodologique du Ministère de la Transition écologique sur la prise en compte des émissions de GES dans les études d'impact<sup>13</sup>.

Des mesures de suivi des émissions de GES devront également être mises en place.

**La MRAe recommande de compléter l'étude d'impact avec des engagements garantissant la bonne mise en œuvre de la séquence ERC en termes de GES, en présentant les dispositions prévues pour limiter la place de l'automobile, favoriser le recours à des matériaux biosourcés et des productions localisées d'EnR.**

**Elle recommande également de proposer des engagements vis-à-vis mesures de « compensation carbone ».**

<sup>13</sup> <https://side.developpement-durable.gouv.fr/Default/doc/SYRACUSE/862499/prise-en-compte-des-emissions-de-gaz-a-ef-fet-de-serre-dans-les-etudes-d-impact-guide-methodologique>