



MINISTÈRE  
DE LA TRANSITION  
ÉCOLOGIQUE

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale  
OCCITANIE

Conseil général de l'Environnement  
et du Développement durable

**Avis de la Mission régionale d'autorité environnementale  
sur la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du  
plan local d'urbanisme (PLU) de Vendres (Hérault)  
concernant l'extension de la Zone d'aménagement concertée  
(ZAC) « Via Europa »**

N°Saisine : 2022-10166

N°MRAe : 2022AO38

Avis émis le 19 avril 2022

# PRÉAMBULE

***Pour tous les plans et documents d'urbanisme 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 de plan ou document d'urbanisme, mais sur la qualité de la démarche d'évaluation environnementale mise en œuvre par le maître d'ouvrage, ainsi que sur la prise en compte de l'environnement par 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 19 janvier 2022, l'autorité environnementale a été saisie par la Communauté de communes la Domitienne pour avis sur la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Vendres (Hérault) relative à l'extension de la ZAC « Via Europa ».

L'avis est rendu dans un délai de 3 mois à compter de la date de réception de la saisine à la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de la région (DREAL) Occitanie

En application de l'article R. 122-17 du code de l'environnement et du 2° de l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme relatif à l'autorité environnementale compétente, le présent avis est adopté par la mission régionale d'autorité environnementale de la région Occitanie (MRAe).

Cet avis a été adopté en collégialité électronique conformément aux règles de délégation interne à la MRAe (délibération du 20 octobre 2020) par Danièle Gay et Annie Viu.

En application de l'article 8 du règlement intérieur de la MRAe du 8 septembre 2020, 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. 104-24 du code de l'urbanisme, l'agence régionale de santé Occitanie (ARS) a été consultée le 17 février 2021.

Conformément aux dispositions de l'article R. 104-25 du code de l'urbanisme, l'avis devra être joint au dossier d'enquête publique.

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

La communauté de commune la Domitienne, dans le département de l'Hérault, initie une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Vendres ayant pour objectif l'extension de la ZAC « Via Europa ».

Le projet de ZAC de 23 ha vient en extension du parc d'activités économiques « Via Europa » existant d'une surface de 75 ha, au nord de la commune de Vendres et qui constitue l'un des 4 pôles de développement d'intérêt territorial du SCoT du Biterrois..

Le projet d'extension se situe au sein de la vaste plaine agricole située entre Béziers et le complexe lagunaire de Vendres, sur des sols majoritairement agricoles, dans un contexte écologique relativement riche avec corridors et réservoirs de biodiversité, la ZAC projetée étant totalement incluse dans une ZNIEFF de type 1.

Le dossier présente une évaluation environnementale de qualité qui doit toutefois être améliorée par une présentation hiérarchisée des enjeux environnementaux, une démonstration de la compatibilité au SCoT du Biterrois (aspect biodiversité notamment) et à la loi Littoral ainsi que la fourniture d'un résumé non technique (essentiel pour une bonne information du public).

La MRAe souligne en particulier la nécessité de renforcer la justification de la localisation de l'ouverture à urbanisation dans un secteur écologiquement sensible, abritant des espèces protégées, et fondée sur l'étude de solutions de substitution

La MRAe insiste par ailleurs sur la nécessité d'une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux de lutte contre l'étalement urbain, de préservation de la biodiversité et de réduction de l'exposition des personnes à des pollutions sonores et atmosphériques.

# 1 Présentation du projet

## 1.1 Contexte et présentation du projet

Vendres compte 2 804 habitants en population totale légale et 2 723 habitants en décompte de la municipalité (INSEE 2019) et fait partie de la communauté de communes La Domitienne, créée le 4 juin 1993 et modifiée en 1996 et 1997. La commune est couverte par le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Biterrois approuvé en juin 2013 et en cours de révision.

La « Déclaration de projet » objet du présent avis a pour objet de permettre, via une mise en compatibilité du Plan local d'urbanisme (PLU), une extension de 23 ha du parc d'activités économiques existant Via Europa d'une surface de 75 ha, situé au nord de la commune de Vendres et qui constitue l'un des 4 pôles de développement d'intérêt territorial du grand Biterrois. Il se positionne en sortie « Béziers Ouest » de l'autoroute A9 et en prise directe avec la RD64, axe routier d'interconnexion des voies stratégiques de l'ouest du département.

La zone du parc d'activités actuel est impactée en partie nord par le tracé de la future Ligne à grande vitesse (LGV), et la collectivité a fait le choix de l'agrandir vers le sud-est (une ZAD, zone d'aménagement différée, a été instaurée par arrêté préfectoral du 6 décembre 2016 pour permettre la constitution progressive d'une réserve foncière).

Le projet d'extension se situe au sein de la vaste plaine agricole située entre Béziers et le complexe lagunaire de Vendres, sur des sols majoritairement agricoles. Le site se trouve encadré au nord par la zone d'activités, à l'ouest par la D64, à l'est par un plateau agricole.

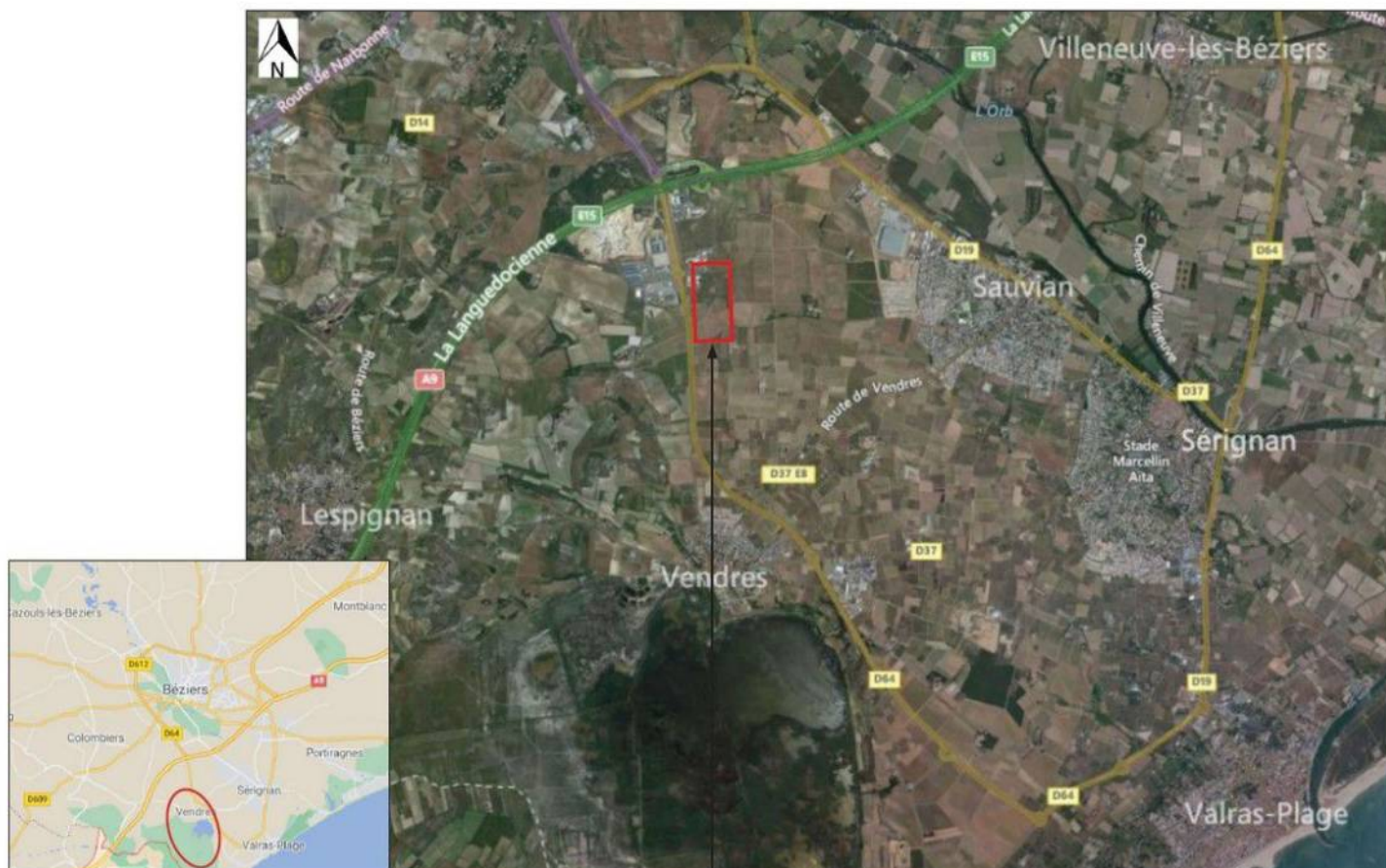


Figure:1 Situation de la commune et de la zone de projet

La procédure de mise en compatibilité visant l'extension du parc d'activités Via Europa consiste à :

- adapter le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU aux orientations économiques et ses objectifs chiffrés de consommation de l'espace ;
- ouvrir une partie de la zone agricole A (23,45 hectares) à l'urbanisation et la doter de droits de construire, spécifiques au projet urbain d'extension de Via Europa : 1AUE (1AUE1 et 1AUE2) ;

- classer en zone naturelle NB (naturelle pour la biodiversité) l'espace à « sanctuariser » en faveur de la biodiversité, considérée comme « zone d'évitement » du projet, classée en zone A du PLU avant la procédure de Déclaration de projet avec mise en compatibilité du PLU ;
- faire évoluer une partie de la zone A vers un zonage AB (agricole à protéger pour des motifs de biodiversité) qui bénéficiera d'une « protection renforcée » ;
- ne plus identifier un petit boisement (pinède) sans valeur paysagère majeure comme « élément à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme » ;
- produire une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sur ce secteur.

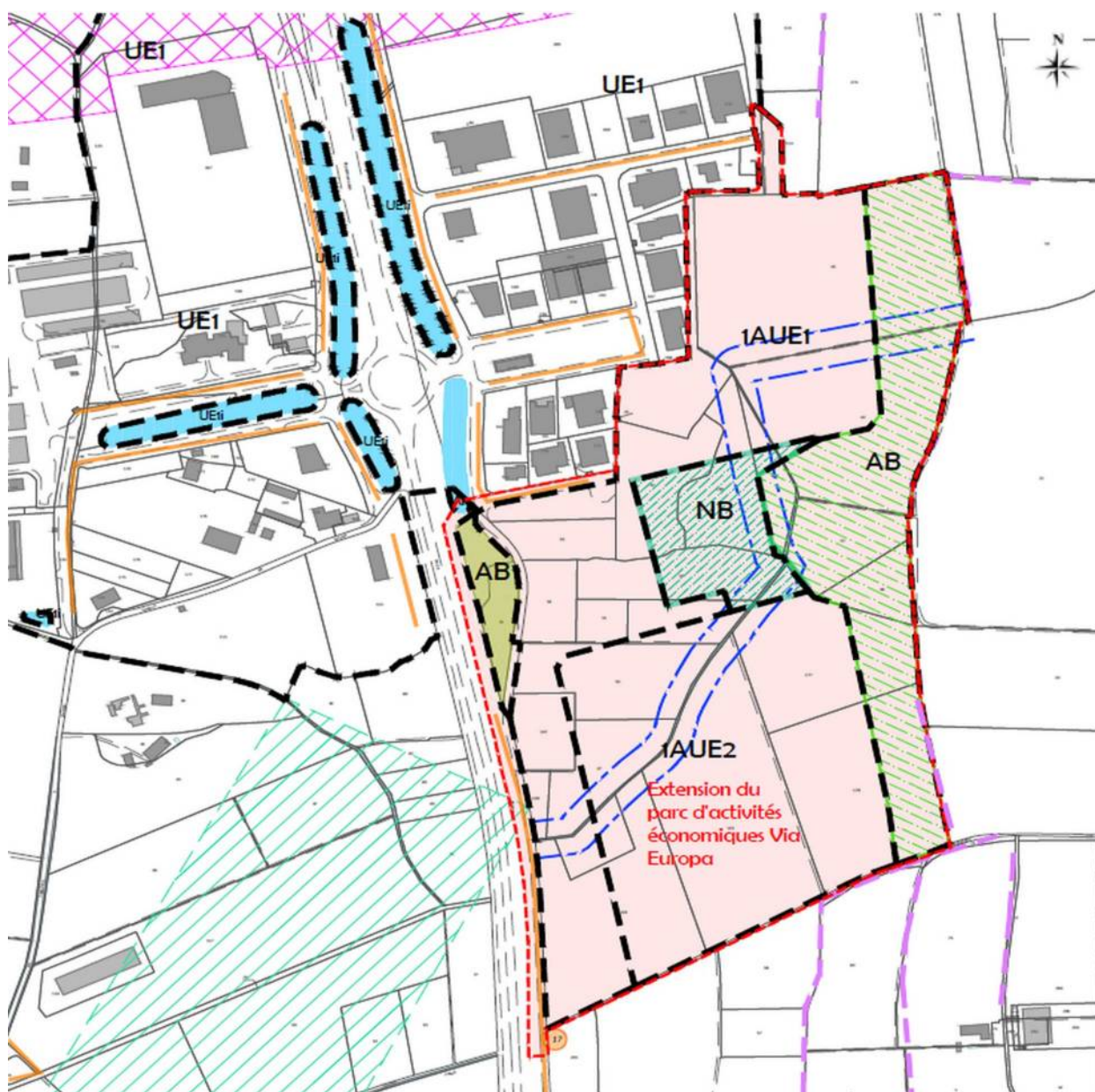


Figure 2 : extrait du plan de zonage après modification

Il convient de noter que le projet urbain est partiellement concerné par l'instauration d'une bande inconstructible de 75 m de part et d'autre de l'axe de la D64, voie classée à grande circulation («Loi Barnier<sup>2</sup>»). Il est indiqué

2 La loi n° 95-101 du 2 février 1995, dite loi Barnier, a introduit au sein du Code de l'Urbanisme, l'interdiction de construire dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du Code de la Voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

que cette règle d'inconstructibilité ne pénalise pas le projet qui prévoit dans cette emprise l'aménagement de bassins de rétention.

La MRAe attire l'attention sur le fait que la création de la ZAC a donné lieu à un avis de sa part en date du 4 mars 2022<sup>3</sup>. Cet avis interrogeait notamment le maître d'ouvrage sur la nécessité de mieux justifier la localisation du projet à l'aune de critères environnementaux. La question de la cohérence au SCoT du Biterrois a été également posée. De plus, l'avis soulignait l'insuffisance de prise en compte des enjeux pollutions de l'air et nuisances sonores (proximité de la RD 64) et les risques d'exposition de zones résidentielles à ces nuisances (lotissement la Galiberte).

Au-delà de ces considérations, la MRAe attire l'attention du maître d'ouvrage (MO) sur l'intérêt d'une « procédure commune » en application de l'article R. 122-27 du code de l'environnement. Elle aurait présenté une meilleure garantie d'appréciation globale et de cohérence des deux dossiers et, plus précisément, elle aurait permis de s'assurer que les éventuelles mesures d'évitement, de réduction, voire de compensation des impacts de l'extension de la ZAC ont bien été prises en compte par le PLU.

## 1.2 Principaux enjeux relevés par la MRAe

Le présent avis de la MRAe sur ce dossier ne prétend pas à l'exhaustivité sur tous les champs de l'environnement, et se focalise sur les enjeux biodiversité, consommation de l'espace, paysage et cadre de vie qui présentent une certaine sensibilité par rapport au projet d'extension de la ZAC objet de procédure de mise en compatibilité du PLU.

## 2 Analyse de la qualité du rapport de présentation et de la démarche d'évaluation environnementale

Conformément à l'article R104-18 du Code de l'urbanisme (CU), le rapport environnemental doit contenir :

*1° Une présentation résumée des objectifs du document, de son contenu et, s'il y a lieu, de son articulation avec les autres documents d'urbanisme et les autres plans et programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;*

*2° Une analyse de l'état initial de l'environnement et des perspectives de son évolution en exposant notamment les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du document ;*

*3° Une analyse exposant :*

*a) Les incidences notables probables de la mise en œuvre du document sur l'environnement, notamment, s'il y a lieu, sur la santé humaine, la population, la diversité biologique, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, le bruit, le climat, le patrimoine culturel architectural et archéologique et les paysages et les interactions entre ces facteurs ;*

*b) Les problèmes posés par l'adoption du document sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;*

*4° L'exposé des motifs pour lesquels le projet a été retenu au regard des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national et les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du document ;*

*5° La présentation des mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du document sur l'environnement ;*

*6° La définition des critères, indicateurs et modalités retenus pour suivre les effets du document sur l'environnement afin d'identifier, notamment, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;*

*7° Un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.*

3 [http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/avismrae\\_zac\\_via\\_europa\\_vendres\\_vf.pdf](http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/avismrae_zac_via_europa_vendres_vf.pdf)

La MRAe constate que sur un plan formel, le rapport environnemental s'apparente davantage à une étude d'impact du projet qu'à une évaluation environnementale du PLU révisé. De plus, le rapport environnemental ne présente pas de résumé non technique, de synthèse de l'évaluation environnementale et de document d'information à part entière.

La MRAe rappelle que le résumé non technique est un élément essentiel pour la bonne information du public. À ce titre, il est fortement recommandé de reprendre les conclusions d'analyses sous forme de cartes de synthèse, tableaux ou illustrations.

**La MRAe recommande de fournir le résumé non technique de l'évaluation environnementale du PLU révisé en vue d'assurer une information du public adéquate.**

L'état initial de l'environnement (EIE) aborde toutes les thématiques environnementales. Les enjeux environnementaux sont identifiés. Toutefois, une meilleure hiérarchisation de ces enjeux faisant ressortir ceux qui apparaissent prioritaires au regard de la révision est nécessaire.

Le dossier décrit l'ensemble des incidences du projet sur l'environnement par thématiques (air, eau, risques, biodiversité...). Ce document présente une analyse des incidences d'un niveau de précision poussée qui est plus en adéquation avec ce qui serait demandé au stade du projet dans le cadre d'une étude d'impact.

#### *Justification du projet*

La ZAC Via Europa, via son projet d'extension, prévoit de répondre aux enjeux économiques d'accueil de nouvelles entreprises industrielles, logistiques et artisanales de production dans un but de développement de l'emploi.

Le dossier indique qu'il est constaté un accroissement des demandes et des surfaces pour des projets et ce, malgré une offre foncière existante à proximité (notamment agglomération biterroise). Le positionnement géographique stratégique en sortie d'autoroute, les services présents sur Via Europa (notamment le centre routier et la Maison de l'Économie dont l'activité est tournée vers l'entreprise) explique en majeure partie cette demande.

Le dossier ne détaille néanmoins pas l'état des lieux des zones d'activités de la Communauté de commune la Domitienne (CCLD) permettant de démontrer leur insuffisance pour satisfaire les nouvelles demandes.

**La MRAe recommande de compléter le dossier par un état détaillé des lieux, une démonstration sur l'insuffisance des zones d'activités existantes de la communauté de communes pour accueillir les nouvelles demandes, par commune et par zone d'activités afin de mieux justifier les besoins d'extension de la ZAC.**

Le projet d'extension portait initialement sur une quarantaine d'hectares, les études faune et flore ont révélé la présence d'espèces protégées sur une partie du périmètre : le projet a ainsi abouti à une nouvelle réflexion sur le périmètre envisagé afin de concilier les enjeux environnementaux, économiques et financiers.

Tenant compte de ces nouveaux éléments, un nouveau périmètre de ZAD beaucoup plus restreint sur environ 23 ha a été retenu.

En outre, le dossier indique que le choix a été fait de conserver un périmètre d'évitement pour la biodiversité à l'intérieur même du projet qui représente deux ha (classement en zone naturelle proposée pour « sanctuariser son intérêt écologique ») à déduire des 23 ha prévus.

Si la MRAe note avec intérêt les mesures d'évitement qui ont permis d'aboutir à une surface de ZAC optimisée et adaptée aux besoins et aux enjeux environnementaux, le dossier ne justifie pas la localisation de l'extension : le projet est situé dans la continuité sud-est de la zone d'activité existante, au sein d'une ZNIEFF de type 1, comme indiqué plus haut, sans que ne soient étudiées des solutions alternatives permettant de dégager une emprise similaire, et hors d'une zone d'intérêt écologique.

**La MRAe recommande de fournir une analyse de variantes de localisation de la ZAC et de justifier en quoi il n'a pas été possible de ne pas impacter la ZNIEFF en prévoyant une localisation dans un espace à moindres enjeux environnementaux.**

L'articulation de la procédure d'urbanisme avec les documents de portée supérieure est également exposée.

Le SCoT du Biterrois, approuvé le 27 juin 2013 (en cours de révision) présente notamment un axe 1 « Préserver le socle environnemental du territoire ».

Il est affirmé que le projet « se situe en dehors des pôles de biodiversité ou d'intérêt écologique identifiés au SCoT et des principaux éléments de biodiversité existants (étang de Vendres, ZNIEFF du Plateau de Vendres) ».

Or le projet d'extension de la ZAE s'inscrit totalement dans la ZNIEFF de type 1 « Plateau de Vendres », ce qui récuse cette affirmation. Au final, il n'est pas démontré la compatibilité de la procédure d'urbanisme avec l'axe 1 « Préserver le socle environnemental du territoire ».

Concernant l'axe 2 « Urbaniser sans s'étaler » le dossier indique que la ZAC «Via Europa» « correspond à une extension urbaine de 23 ha réalisée en continuité d'une zone d'activités existante. Elle s'inscrit ainsi dans les prescriptions du SCoT d'une consommation foncière maximum de 110 ha pour le secteur «Béziers Ouest».

Concernant la Loi Littoral, le rapport environnemental omet de présenter la compatibilité du projet avec cette réglementation.

**La MRAe recommande de démontrer clairement la compatibilité de l'ouverture à urbanisation avec le SCOT du Biterrois notamment à l'aune de l'axe 1 « Préserver le socle environnemental du territoire » ainsi qu'avec les dispositions de la Loi Littoral, et à défaut de prévoir une adaptation du projet.**

L'analyse de compatibilité avec les autres plans, schémas et programme de niveaux supérieurs a été réalisée correctement (notamment avec le SAGE Orb-Libron).

## 3 Analyse de la prise en compte de l'environnement

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

Le projet d'extension de la ZAC Via Europa représente une surface de 23 ha (dont 2 ha seront consacrés à un espace naturel classé au PLU) et va contribuer de manière importante à l'étalement urbain de la commune en dehors de la tache urbaine actuelle, en artificialisant des terres présentant actuellement un caractère naturel et agricole (le potentiel agricole sur le secteur est considéré comme « fort à très fort »).

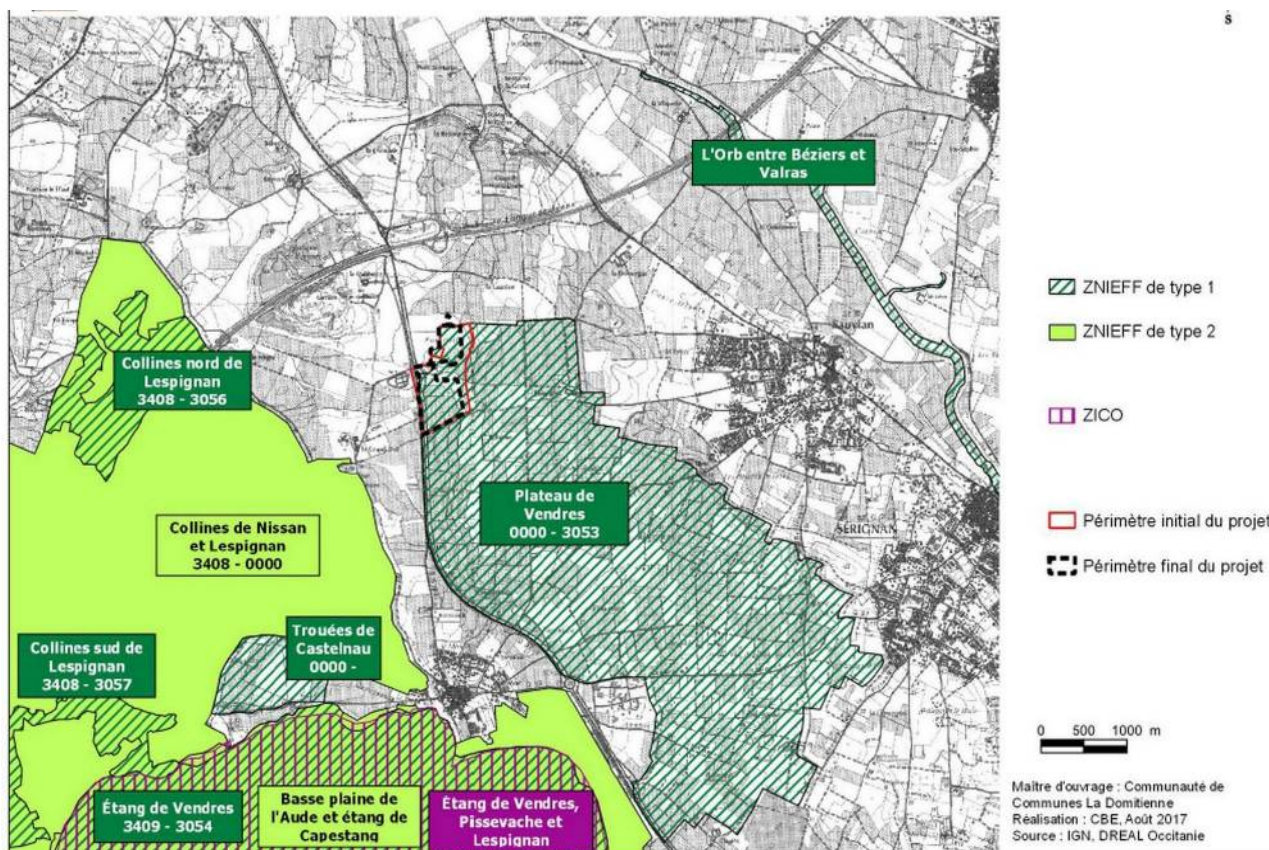
La MRAe rappelle que la lutte contre la consommation d'espace et l'artificialisation des sols – qui plus est avec une valeur agricole à proximité d'agglomérations importantes – est un enjeu majeur, qui a conduit à l'élaboration en 2020 à la Stratégie régionale en faveur d'une gestion économe de l'espace en Occitanie<sup>1</sup>. Cet enjeu, qui conduit à une diminution des espaces naturels et agricoles, altère la qualité des paysages, nuit à la biodiversité et aux écosystèmes, aggrave les risques de ruissellement, éloigne les populations des centralités notamment pour les programmes de logements mais également les zones d'activité, accroît le coût des équipements publics, allonge les déplacements, augmente les émissions de gaz à effet de serre et rend irréversible l'imperméabilisation des sols est identifié dans la loi « Climat et résilience » n°2021-1104 du 22 août 2021 visant l'atteinte, en 2050, du « Zéro artificialisation nette », ainsi que dans le projet de SRADDET..

**La MRAe recommande d'expliquer comment le projet de mise en compatibilité du PLU de Vendres prend en compte la trajectoire de limitation de la consommation d'espace et de lutte contre l'artificialisation définie par la loi Climat et résilience du 22 août 2022. Elle recommande également de faire état des opportunités de restructuration du foncier existant à l'échelle intercommunale (friches commerciales et industrielles, etc), et d'en déduire les mesures d'adaptation nécessaires.**

### 3.2 Habitats naturels, faune et flore

Le projet d'extension de la zone d'activités de Via Europa se situe dans un contexte ZNIEFF très développé puisque six ZNIEFF de type I et deux ZNIEFF de type II sont situés dans un rayon de 4 km.. L'extension envisagée est même totalement incluse dans une ZNIEFF de type I « Plateau de Vendres », (ce qui représente environ 3 % de la ZNIEFF), reconnue pour sa diversité ornithologique.





Le projet impacte en outre un « corridor écologique » et un « réservoir de biodiversité ».

Le dossier indique que la plupart des friches présentes en 2011/2012 ont été cultivées en blé en 2017 et que par conséquent, le secteur a, ainsi, « perdu de son intérêt écologique ». L'étude d'impact souligne cependant à juste titre que les parcelles d'habitats naturels autour de la plaine agricole biterroise sont aujourd'hui de plus en plus restreintes, « ce qui souligne l'importance des milieux restants sur la zone de projet, notamment d'un point de vue des réservoirs de biodiversité », ce à quoi la MRAe souscrit, cela renforçant la nécessité de justifier le choix de localisation vis-à-vis de ces enjeux comme recommandé au chapitre 3.

L'étude d'impact indique que les prospections naturalistes (réalisées en 2011 et 2017) sur le secteur d'étude montrent « un réel intérêt des milieux locaux pour la faune et même les habitats naturels et la flore ».

Des enjeux forts ont été mis en avant sur les entités naturelles à semi-naturelles au cœur de la zone d'étude abritant l'essentiel de la biodiversité relevée localement. Les zones les plus propices à l'Outarde canepetière et l'Œdicnème criard, avant la mise en culture des friches, ont également été mises en avant comme des enjeux forts.

Les enjeux modérés concernent tous les linéaires arbustifs et arborés, de même que les fossés servant à la reproduction d'espèces protégées patrimoniales qui « jouent également un rôle de corridor écologique notable localement ». Certaines vignes propices au Pipit rousseline ont également été signalées en tant qu'enjeu modéré.

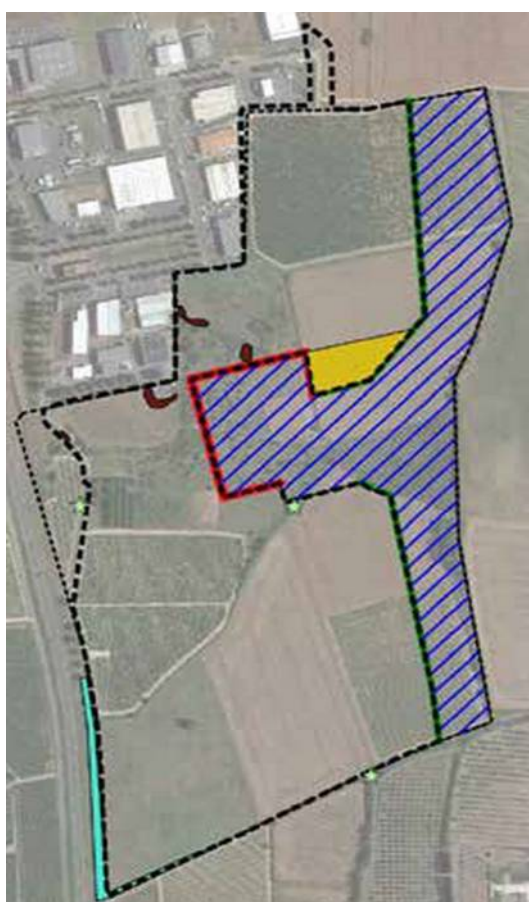
Le dossier fait état d'un ensemble de mesures de réduction et d'accompagnement des impacts au titre de la mise en œuvre de la séquence ERC-A (éviter, réduire, compenser – accompagner).

En premier lieu il s'agit de l'évitement de plusieurs hectares vis-à-vis du projet initial et notamment la proposition de classer en espace naturel pour la biodiversité (NB) dans le PLU 2 ha au cœur de la zone, espace présentant des enjeux écologiques notables.

De plus, l'OAP (voir schéma ci-dessous) comprend de nombreuses mesures de réduction des incidences sur la biodiversité :

- préserver et pérenniser les éléments de biodiversité majeurs en évitant les habitats les plus sensibles, notamment celui de la Cigale cotonneuse ;
- mettre en valeur les continuités écologiques,

- mettre en place un espace tampon périphérique à l'est de la zone,
- limiter l'éclairage de nuit (20h à 7h) sur la zone d'extension,
- planter une haie buissonnante à arborée en limite est du projet,
- clôturer une partie du linéaire concernant la zone évitée pour limiter les risques de dégradation (dépôts...),
- préserver en l'état le fossé dans lequel est implantée l'Aristolochie, plante favorable au développement de la Diane, papillon typiquement méditerranéen.
- respecter une période de travaux en dehors des périodes sensibles pour la biodiversité et autres mesures classiques (suivi du chantier par un expert écologue, balisage et mise en défens des secteurs à enjeux etc.).



<b>Mesures écologiques</b>	
	Haie buissonnante à arborée en bordure de projet
	Clôture associée à une haie discontinue buissonnante
<b>Secteurs à préserver</b>	
	Fossés avec présence de l'Aristolochie à nervures peu nombreuses
	Secteur à éviter au maximum
	Arbres à préserver
	Gîtes à reptiles à enlever à l'automne
	Zone de compensation écologique
	Scénario3, avec évitement de zones d'intérêt écologique
	Périmètre projet initial

Figures : OAP et mesures écologiques

Ces mesures qui vont dans le bon sens peuvent cependant être affaiblies par des prescriptions des règlements écrits des zones 1AUE et NB.

En effet s'agissant de la zone 1AUE, les clôtures sur mur bahut<sup>4</sup> sont prescrites ce qui va limiter le déplacement de la petite faune.

Pour la zone NB (qui correspond à un secteur d'évitement de la zone d'activités Via Europa avec pour vocation le maintien et le renforcement de la biodiversité) son règlement de zone autorise les « *ouvrages d'infrastructures et leurs accessoires, les installations, aménagements et affectations des sols à vocation de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés dès lors que leur implantation n'est pas possible ailleurs* ». La MRAe souligne la non cohérence de ces droits à construire assez importants s'agissant d'une zone du PLU qui est censée bénéficier d'une protection forte du fait de sa sensibilité écologique.

4 Mur surmonté d'un ouvrage souvent une clôture

**La MRAe recommande de renforcer la prise en compte des enjeux biodiversité au niveau des règlements écrits des zones 1AUE (prescriptions relatives aux clôtures) et NB (prescriptions concernant les constructions autorisées).**

Au final des impacts résiduels subsistent sur plusieurs habitats naturels et espèces de faune et de flore patrimoniales, notamment impacts considérés comme très forts sur la Pie grièche méridionale et forts pour la Cigale cotonneuse, le Psammodrome d'Edwards (reptile) et l'Outarde canepetière.

En conséquence, le dossier indique très justement que des mesures de compensation écologique s'avèrent nécessaires et qu'elles sont « actuellement en cours de définition dans le cadre d'une demande de dérogation au titre des espèces protégées ».

La MRAe souligne de nouveau l'importance d'une justification plus forte de la localisation du projet au vu des impacts notables sur la biodiversité et de la procédure en cours de dérogation à la protection stricte des espèces protégées.

### 3.3 Paysages

Les terrains s'inscrivent contre un relief au cœur d'un paysage relativement ouvert, non loin du village de Vendres. Dans un tel contexte l'étude des relations de covisibilité avec les environs habités est l'un des enjeux majeurs.

Les vues sur le village de Vendres sont à préserver depuis la limite ouest de la zone d'extension. La covisibilité de la zone avec le village implique la réalisation de plantations en bordure des lots bâtis en frange sud avec la mise en place d'une lisière urbaine végétalisée.

Il est également indiqué qu'il convient de positionner le bâti le moins haut sur la partie Est pour limiter l'impact des constructions dans le paysage.

En réponse à ces enjeux paysagers, le projet de mise en compatibilité exprime une démarche volontariste en termes d'insertion paysagère. Notamment il prévoit un traitement paysager en limite sud et est de l'opération afin que ces lisières végétales définissent la limite avec les espaces agricoles. Il est indiqué que la frange urbaine disposera de la sorte d'une zone tampon entre ville et campagne participant à réduire l'impact visuel de la zone d'activité.

Il est également question de limiter la hauteur du bâti à :

- 10 mètres en pied de coteaux et le long de la frange sud ;
- 12 mètres ailleurs avec possibilité d'une surélévation à 14 m pour un tiers du bâtiment.

L'OAP de la zone vient donner une opérationnalité à ces mesures d'évitement et de réduction.

La MRAe prend acte favorablement de cette démarche d'insertion paysagère.

### 3.4 Pollutions sonores et atmosphériques

S'agissant de la prise en compte des nuisances sonores issues des voies routières à proximité, il est indiqué que le projet urbain est partiellement concerné par l'instauration d'une bande inconstructible de 75 m de part et d'autre de l'axe de la D64, voie classée à grande circulation («Loi Barnier»). De plus, il est indiqué que l'implantation des futurs bâtiments d'activités se fera à plus de 650 m de l'A9 et de 100 m de la RD 64 notamment dans une logique de réduction des risques « Transport de Matières Dangereuses ». Cet éloignement du bâti par rapport à la RD 64 contribue également à réduire l'exposition du site à la pollution atmosphérique.

Enfin, l'évaluation environnementale fait état de la prise en compte des nuisances sonores et de la pollution atmosphérique liées à la proximité de l'axe routier D64, par des aménagements du site (renforcement des structures végétales pour la frange ouest la plus exposée de la zone ).

La MRAe prend acte positivement de ces éléments.

Toutefois, il est à noter que des zones d'habitation se trouvent à proximité immédiate de cette extension vouée à accueillir des activités artisanales, logistiques et industrielles avec leur lot potentiel de nuisances sonores, olfactives et de pollution atmosphérique sans pour autant qu'une zone tampon ne soit prévue à l'interface entre le lotissement la Galiberte et la zone du projet. En ce sens, il sera nécessaire de veiller à ce que ces activités ne soient pas une source de nuisances pour les zones d'habitation déjà existantes.

**La MRAe recommande de justifier l'absence de zone tampon à l'interface entre le lotissement la Galiberte et la zone du projet et le cas échéant de prévoir des mesures permettant de limiter l'impact des nuisances potentielles du projet sur les zones habitées.**

### 3.5 Assainissement et adduction eau potable

S'agissant de l'adéquation de la ressource en eau par rapport aux besoins générés par le projet, il est indiqué que les besoins seront couverts par la capacité de production de la CABM. Celle-ci doit être clairement actée par une attestation du gestionnaire et fournisseur précisant la capacité adéquate par rapport aux besoins générés.

S'agissant de la capacité de traitement des eaux usées, le dossier doit être complété par une note adéquation besoins/ressources du gestionnaire.

**La MRAe recommande de justifier davantage la capacité des réseaux AEP et assainissement à répondre aux besoins générés par le projet notamment par la fourniture d'attestations des gestionnaires des réseaux respectifs.**