



Mission régionale d'autorité environnementale  
OCCITANIE

**Conseil général de l'Environnement  
et du Développement durable**

**Avis de la MRAe sur le projet d'aménagement de la zone  
d'aménagement concerté (ZAC) « Font Longue »  
sur le territoire de la commune de Vias (Hérault)**

**Dans la cadre du dossier de déclaration d'utilité publique  
(DUP) présentant le projet et comprenant l'étude d'impact**

**Au titre de l'article L. 122-1 du code de l'environnement**

N°Saisine 2021-10037

N°MRAe 2022APO13

Avis émis le 09/02/22

# 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.***

En date du 09 décembre 2021, l'autorité environnementale a été saisie par le préfet de l'Hérault (34) pour avis sur la déclaration d'utilité publique (DUP) relative au projet de ZAC « Font Longue» prévu sur le territoire de la commune de Vias. Le dossier comprend une étude d'impact datée de mars 2016. L'avis est rendu dans un délai de 2 mois à compter de la date de réception de la saisine et du dossier complet, soit au plus tard le 09 février 2022.

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 par collégialité électronique conformément aux règles de délégation interne à la MRAe (délibération du 7 janvier 2022) par Stéphane Pelat, Thierry Galibert, Annie Viu et Jean-Michel Salles.

En application de l'article 8 du règlement intérieur de la MRAe du 3 novembre 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. 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 commune de Vias, 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 Vias (Hérault) envisage la création d'une zone d'aménagement concerté (ZAC) à vocation résidentielle sur une superficie d'environ 15 ha pour permettre la production de 355 logements. Le projet se situe au nord du centre urbain en continuité de l'urbanisation dans des zones principalement agricoles et naturelles.

L'étude d'impact fournie est celle qui a été produite lors de la création de la ZAC, étant entendu qu'à ce stade, la description du projet et les modalités de réalisation restaient trop partielles pour permettre à l'ensemble des parties prenantes d'apprécier précisément les incidences du projet au regard de l'environnement.

Au vu des enjeux environnementaux et des potentielles incidences négatives notables du projet, il importe d'argumenter plus précisément le choix de la localisation du projet notamment par une analyse de variantes à l'échelle intercommunale et communale. L'étude des effets cumulés doit également être précisée.

La MRAe recommande également de compléter l'étude d'impact, notamment sur les incidences sur la préservation de la ressource en eau (captage et adduction eau potable), l'insertion paysagère du projet, et de proposer le cas échéant des mesures éviter-réduire-compenser (ERC) adaptées. Les mesures de limitation de la pollution sonore doivent être renforcées. Les mesures en matière de promotion des énergies renouvelables doivent être également précisées et rendues effectives.

Enfin, l'articulation avec le PLU de la commune doit également être démontrée.

L'ensemble des recommandations est détaillé dans les pages suivantes.

# 1 Contexte et présentation du projet

## 1.1 Contexte

Le projet de zone d'aménagement concertée (ZAC) « Font Longue » concerne la commune de Vias dans le département de l'Hérault (5 570 habitants - INSEE 2015). Le projet est plus précisément situé au nord de la commune. La population est en constante augmentation et le projet urbain de la commune cherche à répondre à la demande en logements des viassois et à anticiper les besoins jusqu'à l'échéance 2025.

Le dossier indique que le projet s'inscrit dans une « *logique de maîtrise d'un développement urbain équilibré et mixte, de continuité urbaine, d'économie de l'espace et de préservation des milieux naturels et agricoles* ».

Il est précisé également que le projet s'insère dans une « *dynamique urbaine et viaire de gestion des déplacements, de sécurisation des entrées de villes et de lien entre quartiers, de renforcement des équipements publics et de constitution de cheminements piétons et cycles, alternative à la voiture* ».

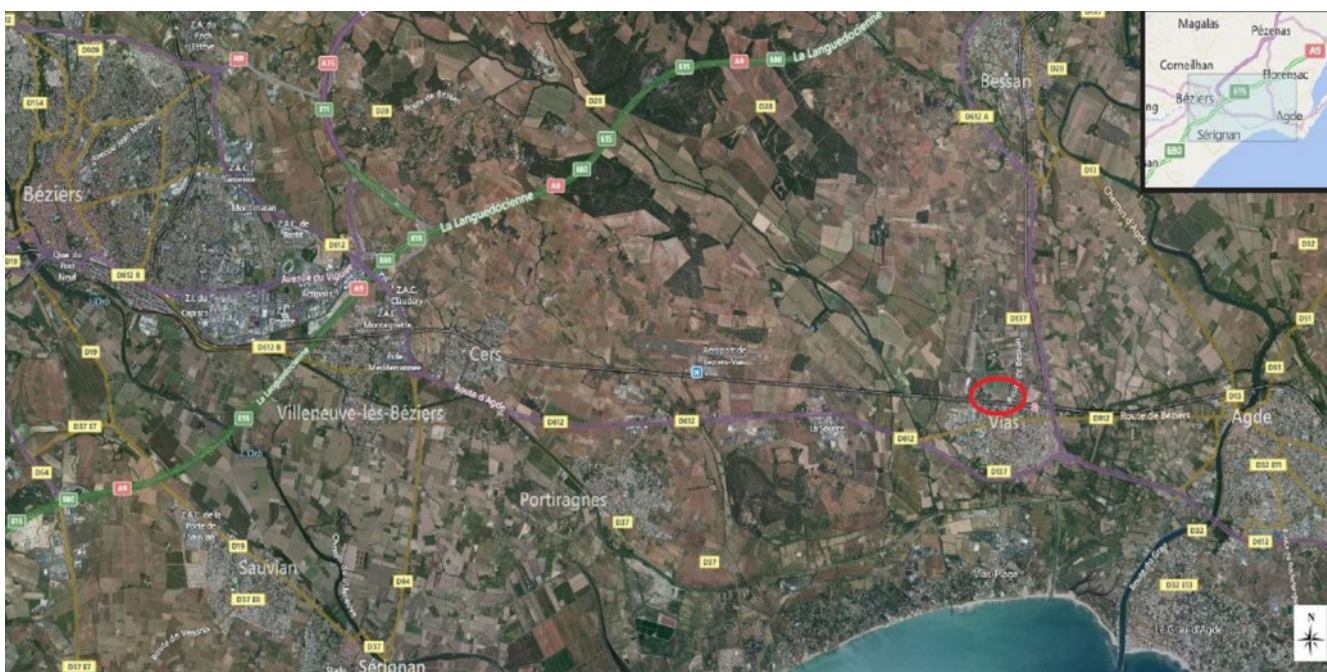


Figure 1: Localisation de la commune et du projet de ZAC

Le projet de ZAC «Font Longue» se situe sur un secteur à dominance agricole, à proximité du Domaine de la Gardie et de quelques poches d'urbanisation (habitations, aires de gardiennage...).

Il s'inscrit en continuité de l'urbanisation du village, mais franchit la limite que constitue la voie ferrée au nord. Il est situé à l'est du chemin de Montblanc poursuivi par le chemin de Coussergues et à l'ouest de la route de Bessan (RD137) qui constitue l'entrée nord de Vias Village.

La topographie du terrain du projet est peu marquée ; ce qui laisse des perceptions sur les espaces agricoles qui s'étirent encore dans le paysage de Vias.



Figure 2: Délimitation du projet de ZAC

## 1.2 Présentation du projet

Le programme retenu prévoit l'implantation d'une crèche communale destinée à renforcer la capacité d'accueil actuelle de la commune et la réalisation d'environ 355 nouveaux logements. Le projet d'aménagement de la ZAC « Font Longue », sur une superficie d'environ 15 ha, comprend :

- 9 ha environ dédiés aux logements,
- 3,5 ha dévolus aux voiries et stationnements,
- 2,5 ha d'espaces verts et de parcs paysagers aménagés pour la rétention pluviale<sup>2</sup>.

La surface de plancher prévisionnelle est de 40 000 m<sup>2</sup>.



Figure 3 : Plan de masse de la ZAC – extrait de l'étude d'impact. p. 20

<sup>2</sup> A noter que la notice évoque 403 logements et non 355 avec une répartition spatiale différente.

## 1.3 Procédures relatives au projet

Après une première saisine en 2016, pour laquelle l'autorité environnementale (Préfet de région à cette époque) n'a pas émis d'avis<sup>3</sup>, la MRAe est saisie pour avis, dans le cadre de la rubrique 39° de l'article R. 122-2 du code de l'environnement (CE), sur le dossier de DUP de la ZAC présentant le projet et comprenant l'étude d'impact (EI). Le projet a fait l'objet d'une décision préfectorale de non opposition au dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau le 19 août 2019.

Pour mémoire, les incidences sur l'environnement d'un projet dont la réalisation est subordonnée à la délivrance de plusieurs autorisations, sont appréciées lors de la délivrance de la première autorisation (art. L. 122-1-1-III du CE). À ce stade des études de conception, le programme des équipements publics n'est pas arrêté et les projets de constructions ne sont pas précisément définis. Il s'ensuit que l'étude d'impact devra être actualisée et complétée pour traduire les évolutions du projet, de ses effets sur l'environnement et des mesures envisagées pour les éviter, les réduire, voire les compenser.

## 1.4 Articulation du projet avec les documents de rang supérieur

La commune de Vias et, partant, le projet de ZAC, sont concernés par :

- le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Biterrois :

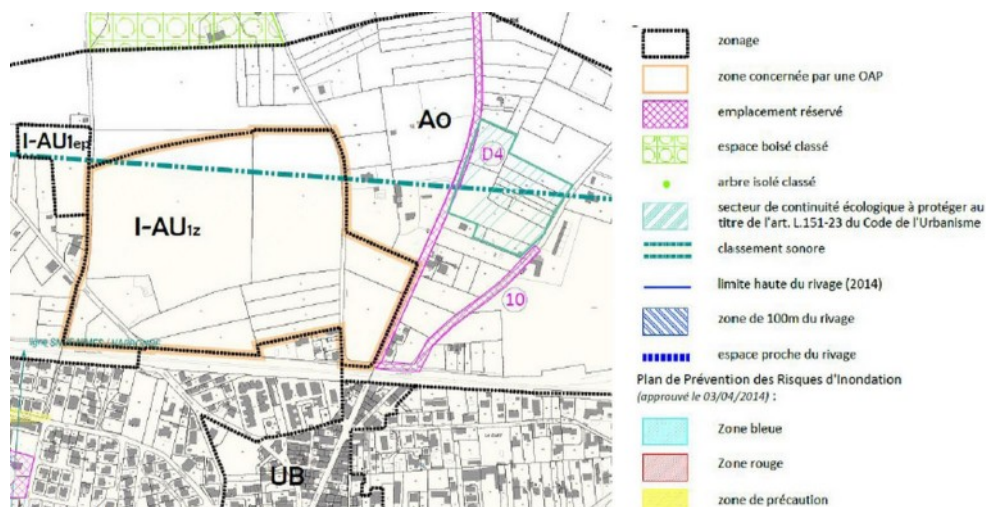
Le SCoT du Biterrois, approuvé le 27 juin 2013, en cours de révision, a défini Vias comme « *centralité secondaire* ». À ce titre, il attribue, sur la période 2012-2025, une enveloppe d'extension urbaine à vocation majoritaire d'habitat de 143 ha pour les Communes d'Agde, Florensac, Bessan et Vias. Il est indiqué que la commune de Vias dispose d'une possibilité d'extension de 20 ha environ avec densité moyenne préconisée pour les opérations de production de logements de 20 logements/ha de « *surface propre de l'opération*<sup>4</sup> » .

Avec la construction de 350 logements sur une surface propre de l'opération de 11 ha environ, le futur quartier affichera une densité moyenne de 30 logements par hectare ; ce qui est en adéquation avec les prescriptions du SCoT en matière de densité.

- le Plan local d'urbanisme (PLU)

La commune dispose à ce jour d'un PLU approuvé le 24 juillet 2017. La zone d'extension urbaine «Font Longue» correspond à la zone I-AU1z du PLU (« *destinée à recevoir des habitations et des équipements publics* ») et fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). Sur ce point, l'étude d'impact présente un anachronisme puisque elle développe la question de la compatibilité avec le PLU à l'aune du plan d'occupation des sols (POS) antérieurement en vigueur. L'étude d'impact doit être actualisée et démontrer la compatibilité du projet de ZAC au PLU approuvé.

**La MRAe recommande d'explicitier la compatibilité du projet de ZAC « Font Longue » avec le PLU de la commune approuvé le 24 juillet 2017.**



3 Avis sans observations du 08/09/2016

4 La « surface propre de l'opération » comprend les surfaces cessibles et les espaces publics secondaires. Sont décomptés pour ce calcul de densité les voiries primaires, les équipements publics et les bassins de rétention.

## 2 Principaux enjeux environnementaux identifiés par la MRAe

Ce projet prévoit l'urbanisation d'un secteur à dominance agricole (avec des parcelles de grande culture ainsi qu'une parcelle boisée et une parcelle de pâturage) et présente des impacts écologiques et paysagers potentiels notables. La MRAe identifie les enjeux environnementaux suivants :

- l'artificialisation des sols et la préservation des habitats naturels, de la faune et de la flore ;
- la préservation de la ressource en eau, en particulier du captage adduction d'eau potable (AEP) ;
- l'intégration paysagère du projet ;
- l'exposition des populations aux pollutions sonores, du fait de la proximité avec la voie ferrée.

## 3 Qualité de l'étude d'impact

Formellement, l'étude d'impact ne comprend pas tous les éléments prévus dans l'article R. 122-5 du code de l'environnement.

Elle identifie les champs environnementaux concernés par le secteur de projet. Toutefois, les enjeux identifiés sont insuffisamment caractérisés et non hiérarchisés. Globalement, l'état initial souffre d'une absence de vision synthétique de l'ensemble des enjeux environnementaux. L'EI doit fournir un récapitulatif de ces enjeux en en faisant ressortir les principaux. La MRAe note, par exemple, que le projet présente une sensibilité particulière par rapport aux problématiques biodiversité, paysage, ressource en eau et bruit (proximité de la voie ferrée).

**La MRAe recommande de renforcer l'état initial de l'étude d'impact en caractérisant et hiérarchisant davantage les enjeux environnementaux afin d'en déterminer les plus importants.**

Seuls les enjeux écologiques sont spatialisés et hiérarchisés (carte p.15 du résumé non technique et 192 de l'EI). Toutefois, l'EI ne présente pas une carte de superposition des enjeux écologiques avec l'emprise du projet permettant de visualiser les secteurs sensibles les plus impactés.

**La MRAe recommande de fournir une cartographie de superposition des enjeux biodiversité avec les secteurs d'aménagements.**

L'EI ne présente pas une justification de la localisation du projet à l'aune des enjeux environnementaux. Pour rappel, le site de Font Longue se situe au sein d'une zone Natura 2000 et jouxte une voie ferrée source de pollution sonore. De plus, le projet impacte un périmètre de protection rapproché de captage AEP en cours d'établissement.

**La MRAe recommande de fournir les raisons du choix de la localisation de la ZAC à l'échelle communale et intercommunale au vu de critères environnementaux (biodiversité, paysage, ressource en eau, cadre de vie...) et d'expliquer si le parti retenu correspond ou pas à l'option la moins impactante pour l'environnement.**

L'EI propose un comparatif de scénarii de configuration de la ZAC au sein du secteur «Font Longue ». Trois variantes différant par leur superficie, leur densité et leur configuration viaire ont été analysées (variante « 2011 », « 2014 » et « projet retenu »).

Cette démarche, intéressante, doit toutefois être davantage développée :

- décrire plus précisément les différentes variantes et notamment bien exposer les principes de configuration de chaque variante ;
- présenter clairement les critères environnementaux ayant prévalu dans le choix final ;
- expliciter en quoi le parti retenu correspond ou pas à l'option la moins préjudiciable à l'environnement.

**La MRAe recommande de renforcer l'analyse des variantes au vu notamment de critères environnementaux bien établis et d'expliquer si le parti retenu correspond ou pas à l'option la moins impactante pour l'environnement, et le cas échéant de réinterroger les options retenues**

Hormis pour les thématiques adduction eau potable et bruit, les incidences sur l'environnement sont identifiées et caractérisées de manière générale et qualitative.

Dans les prochaines étapes du projet, l'étude d'impact actualisée devra affiner la définition des incidences du projet de ZAC qui ne sont pas évaluables de façon détaillée à ce stade, compte-tenu de l'imprécision du contenu opérationnel du programme d'aménagement (forme, volumétrie, aspect, localisation des bâtiments...) au stade de la création de la ZAC. En conséquence, des études techniques complémentaires seront également nécessaires au stade du dossier de réalisation sur plusieurs enjeux importants : insertion paysagère ou encore utilisation des énergies renouvelables.

**La MRAe recommande d'affiner le niveau de précision de l'analyse des incidences du projet de ZAC au stade du dossier de réalisation.**

L'analyse des effets cumulés est par ailleurs succincte et les conclusions de faibles impacts cumulés avec d'autres projets connus sont insuffisamment justifiées.

**La MRAe recommande de renforcer l'analyse des effets cumulés qui doivent être plus finement définies, caractérisées et hiérarchisées au vu notamment des enjeux environnementaux.**

## 4 Prise en compte de l'environnement

### 4.1 Artificialisation des sols, habitats naturels, faune et flore

Le projet d'extension urbaine de Font Longue représente une surface de 15 ha (dont 2,5 ha seront consacrés à des espaces verts) 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. En dépassant la « frontière » physique que constitue la voie ferrée, il crée une nouvelle « centralité » susceptible d'encourager l'extension au nord.



Figure 5 : Localisation du projet vis à vis de la tache urbaine principale en 1968 et de nos jours

Le projet s'insère en outre dans un secteur revêtant une sensibilité au vu des périmètres de protection réglementaires ; l'aire d'étude est incluse dans deux Plans nationaux d'action (PNA) pour la faune : PNA Outarde canepetière (« domaine vital ») et PNA Aigle de Bonelli (« erratique »). Elle est également incluse dans une Zone de protection spéciale (ZPS) « Est et sud de Béziers ». Elle est incluse entièrement dans la Zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF) de type 1 « Plaine de Bessan-Vias ».



### 4.1.1 Espèces protégées

Sur la base de données bibliographiques et de prospections naturalistes (entre avril et fin juillet 2011 avec un complément pour actualisation entre février et juillet 2015), le volet « nature » de l'EI recense des enjeux naturalistes considérés comme « faibles à forts » sur la zone d'étude. La zone d'emprise étant majoritairement concernée par des enjeux « modérés ». Les incidences brutes du projet sont définies et caractérisées, et sont significatives pour les oiseaux (Huppe fasciée, Petit-duc scops...) et les reptiles (Couleuvre de Montpellier, Seps strié....).

Le projet 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) :

- l'adaptation du calendrier des travaux à la phénologie des espèces ;
- la défavorabilisation écologique de la zone d'emprise des travaux (notamment pour les amphibiens pionniers) en limitant l'attrait des zones de chantier pour les amphibiens pionniers ;
- la limitation et l'adaptation de l'éclairage (notamment par rapport aux chiroptères) ;
- l'accompagnement écologique du chantier ;
- la délimitation des zones à enjeu et le respect des emprises ;
- la création de micro-habitats pour la faune sauvage en périphérie des travaux ;
- l'aménagement pour limiter les « pièges mortels » pour la faune en prévoyant le nettoyage des dépôts d'ordures, la collecte des déchets, l'installation de poubelles et autres containers
- le débroussaillage et le terrassement respectueux de la biodiversité ;
- la limitation du risque de prolifération des espèces végétales invasives lors des travaux ;
- l'avertissement et la limitation de la vitesse de circulation.

Enfin, des mesures d'accompagnements en phase travaux sont prévues telles que la « gestion douce » de la végétation en phase d'exploitation (sans pesticides notamment), l'information et la sensibilisation du public, le suivi écologique de l'efficacité des mesures, etc.

L'étude conclut au vu de ces mesures à des impacts résiduels « non significatifs » pour la faune et la flore ne nécessitant pas la mise en œuvre d'une procédure de dérogation à la stricte protection des espèces<sup>5</sup> au titre de l'article L. 411-1 et 2 du code de l'environnement.

La MRAe prend acte de cette démarche ERC. Toutefois elle relève l'ancienneté des données naturalistes issues de prospections datant de plus de cinq ans et qu'aucune mesure de compensation n'est proposée pour la perte d'habitats d'espèces à enjeu.

Par ailleurs, l'étude indique la présence sur site du Hérisson d'Europe susceptible de fréquenter l'ensemble des habitats en présence lors de ses déplacements et pour son alimentation, sans qu'aucune mesure facilitant cette circulation, ainsi que celle de la petite faune, ne soit proposée.

**La MRAe recommande de vérifier la pertinence des données naturalistes (datant de plus de cinq ans) par des prospections de terrain complémentaires, de proposer des mesures de compensation à la perte d'habitats d'espèces à enjeu et de conclure quant à la nécessité ou non de demander une dérogation à l'atteinte aux espèces protégées.**

**Elle recommande par ailleurs la mise en œuvre de mesures facilitant les déplacements de la petite faune terrestre telle que le Hérisson d'Europe (clôtures ajourées par exemple).**

### 4.1.2 Natura 2000

La ZPS « est et sud de Béziers », désignée au titre de la directive Oiseaux, inclut le site de projet. Une évaluation des incidences Natura 2000 est par conséquent fournie au dossier.

Les impacts sont jugés « très faibles », notamment du fait que la zone d'étude « revêt des enjeux de conservation très faibles » relativement aux espèces avicoles protégées. De plus, il est mis en exergue l'effet positif des mesures d'évitement et de réduction sus-décrites qui permettent de limiter les impacts sur les espèces ayant justifié la désignation du site Natura 2000.

L'étude conclut à l'absence d'incidences significatives sur l'état de conservation des habitats naturels et des espèces d'intérêt communautaire.

<sup>5</sup> Pour obtenir une dérogation à cette stricte interdiction, le porteur de projet doit notamment être en capacité de démontrer les raisons impératives d'intérêt public majeur de réaliser son projet à cet endroit du territoire en l'absence de solution alternative satisfaisante.

L'étude d'impact indique que « *de par sa localisation (limite sud de la ZPS) et la proximité de Vias Village* », l'aire d'étude ne représente qu'une « *importance nulle à faible pour les populations d'oiseaux ayant justifié la désignation du site Natura 2000* ».

S'il est vrai que la surface concernée ne représente qu'un faible pourcentage de la zone Natura 2000 et que le projet de ZAC ne porte donc pas d'atteintes notables dommageables aux espèces d'intérêt communautaire ou à leurs habitats, la MRAe considère néanmoins que la frange urbain se trouvant repoussée à l'intérieur du site Natura 2000 cela constitue une pression supplémentaire sur les populations d'oiseaux concernée..

## 4.2 Paysage

La réalisation du projet entraîne la transformation d'un espace à caractère naturel et agricole en espace urbanisé en dehors des limites actuelles de la ville qui constituent globalement jusqu'ici une rupture nette entre milieu urbain et campagne.

L'étude d'impact présente une rapide analyse de l'état initial paysager qui se limite à une présentation de l'unité paysagère dans laquelle s'insère le projet. Une brève esquisse des vues rapprochées sur le secteur de projet est également proposée. Les enjeux de préservation paysagers sont peu identifiés (en termes de préservation de vues, de haies, végétation structurante...). Il est à noter que le site d'étude n'entretient aucune co-visibilité avec le site classé du Canal du Midi et il n'engage aucun enjeu paysager à ce titre.

Il convient d'approfondir cette analyse du paysage en intégrant notamment une présentation du grand paysage, de la dynamique paysagère, des perceptions visuelles lointaines et proches ainsi qu'une étude de l'ambiance paysagère du site du projet. Il devra découler de cette démarche plus approfondie l'identification d'enjeux paysagers et l'analyse de la pertinence des mesures d'intégration paysagère du projet.

**La MRAe recommande d'approfondir l'analyse paysagère de l'étude d'impact afin d'identifier clairement les différents enjeux de préservation du paysage et d'évaluer les mesures d'intégration envisagées.**

## 4.3 Ressource en eau

### Alimentation en eau potable

L'étude d'impact produit une attestation du syndicat intercommunal du Bas-Languedoc (SBL). Il y est indiqué qu'au vu des hypothèses retenues (notamment de développement démographique) le syndicat sera en mesure d'alimenter la commune à l'horizon 2026 sans mise en service de nouvelles ressources. Pour les années suivantes, la mise à jour de son schéma directeur permettra de planifier la mise en service des nouvelles ressources issues, entre autres, des conventions signées avec la compagnie BRL, afin de subvenir aux besoins futurs.

Il apparaît que les ressources en eau sont actuellement insuffisantes pour permettre le développement de la ZAC. Pour rappel, l'aménagement de la ZAC doit être conditionné au raccordement effectif de la commune sur le réseau syndical.

Pour y répondre il est mis en exergue le phasage des travaux de raccordement de Vias-Village et de Vias-Plage au réseau du SBL et de réalisation de la ZAC. Ainsi l'arrivée des nouveaux habitants sur la ZAC seront postérieurs aux travaux d'interconnexion au SBL.

**La MRAe recommande de phaser la réalisation de la ZAC au vu des capacités en AEP suffisantes.**

### Périmètre de protection captage.

La ZAC est concernée par un périmètre de protection rapproché en cours d'établissement pour les captages souterrains alimentant le château d'eau. Cette servitude en cours d'élaboration comporte des interdictions et des prescriptions en matière de protection de la nappe souterraine qui concernent la ZAC.

Il importe que l'étude d'impact explicite la bonne prise en compte de l'ensemble des prescriptions relatives à cette servitude, aussi bien en phase chantier qu'en phase d'exploitation. Le maître d'ouvrage affiche bien une préoccupation en la matière sans toutefois expliciter le respect des prescriptions de la servitude.

**La MRAe recommande d'explicitier la bonne prise en compte des prescriptions du périmètre de protection en cours d'établissement des captages alimentant le château d'eau.**

## 4.4 Déplacements, pollution sonore et qualité de l'air

### Déplacements

La question des déplacements est traitée de manière relativement succincte dans l'étude d'impact (p. 200).

La création du nouveau quartier va générer un afflux de véhicules supplémentaires et au vu du nombre de logements créés et en retenant une base raisonnable de 1,5 voiture par logement, c'est environ 500 véhicules nouveaux sur la commune qui viendront gonfler le trafic existant.

L'étude d'impact (p 200) prévoit néanmoins une augmentation « *très limitée* » du trafic routier, avec un impact faible sur les axes routiers de proximité. Il est également indiqué que la voirie interne de la ZAC est suffisamment dimensionnée pour supporter ce trafic.

Le dossier indique que les aménagements prévus sur la ZAC sont de nature à compenser cette augmentation des déplacements motorisés et « *contribueront largement à améliorer le schéma de circulation actuel du nord du Village* », via un certain nombre d'aménagements envisagés. Il est estimé à juste titre que la circulation automobile restera modérée sur la voie principale à l'intérieur de la ZAC, mais le dossier n'indique pas les impacts de l'accroissement du trafic dû à la ZAC sur le trafic aux alentours de cette zone (points de congestion éventuels...).

**La MRAe recommande de préciser les incidences du trafic supplémentaire dû à la future ZAC sur le secteur nord de la commune concerné et le cas échéant, de prévoir les mesures en conséquence.**

Par ailleurs, par la mise en place de pistes cyclables et d'espaces piétons, le projet de ZAC s'inscrit dans un schéma global de circulations douces. La ZAC dispose en outre d'un arrêt de bus à proximité immédiate.

### Pollution sonore

Concernant la pollution sonore, il est mentionné qu'en raison de la vocation résidentielle prédominante de l'opération, les nouvelles nuisances sonores qu'elle génère seront faibles et liées principalement au trafic automobile interne.

Néanmoins, l'intégralité de la superficie du projet se situe dans le secteur affecté par le bruit de la voie ferrée Nîmes-Narbonne (bande des 300 m) classée en catégorie 1. L'état initial de l'ambiance sonore diurne a été réalisé sur quatre points de mesure. D'après cet état initial, la zone de la future ZAC est classée en ambiance sonore préexistante « modérée ».

Toutefois, il est à noter que seule la période diurne a fait l'objet de mesures de surcroît sur une très courte durée (20 minutes). La caractérisation de l'état initial n'est donc pas satisfaisante.

Néanmoins, une modélisation des niveaux de bruit sur la période diurne a été réalisée en tenant compte des niveaux d'émission acoustique correspondant au classement en catégorie 1 de la voie ferrée. Les objectifs réglementaires d'isolement auxquels devront satisfaire les bâtiments font apparaître des contraintes d'isolement difficilement atteignables pour certains récepteurs. La modélisation montre que des mesures complémentaires à la source, type écrans doivent donc être mises en œuvre.

À cet égard, il est précisé que pour les phases ultérieures du projet, le dossier assure une prise en compte beaucoup plus précise du bruit généré par la voie ferrée en associant la SNCF si possible.

Malgré les mesures préconisées, la MRAe s'interroge sur la pertinence de prévoir une zone à vocation presque exclusivement d'habitat, destinée à accueillir plus de 800 personnes et de l'habitat collectif ainsi qu'une crèche le long de la voie ferrée.

En effet, même si les logements sont soumis à des prescriptions constructives imposant un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, il n'en demeure pas moins que les populations subiront des nuisances acoustiques résiduelles inévitables lors de l'ouverture indispensable des fenêtres ou lors de l'utilisation des espaces extérieurs (jardins...). Afin d'éviter la création de points noirs bruit, au sens de la directive européenne du 25 juin 2002, qui ne bénéficieraient pas de droit à résorption pour des questions d'antériorité de la voie ferrée, il conviendrait de mener une étude acoustique optimisant l'intégration du bâti dans la ZAC. Il conviendrait à minima d'éviter que des locaux à usage d'habitation ou d'enseignement et une crèche soient construits le long de la voie ferrée.

**La MRAe recommande que l'étude d'impact de la ZAC comporte des mesures complémentaires à l'insonorisation des bâtiments et prévoit d'éloigner le plus possible les logements et la crèche de la voie ferrée. Par ailleurs, il est impératif que les contraintes d'isolement acoustique des bâtiments soient**

**prises en compte dès leur conception et que la réalisation de mesures acoustiques puisse confirmer l'efficacité des solutions retenues.**

#### Qualité de l'air

Le nouveau quartier n'est pas susceptible d'altérer notablement la qualité de l'air de la commune compte tenu du fait que le projet développe les modes de déplacement doux et dispose d'une desserte en transport en commun à proximité immédiate ce qui devrait favoriser les déplacements alternatifs à la voiture individuelle, sous réserve des précisions requises plus haut au chapitre « déplacements ». De plus, les voiries internes de la ZAC seront soumises à une limitation de la vitesse.

La MRAe prend acte de ces mesures qui doivent être confortées et rendues opérationnelles dans le dossier de réalisation.

## 4.5 Promotion des énergies renouvelables et adaptation au réchauffement climatique

Le projet de ZAC « Font Longue » n'a pas encore fait l'objet d'une étude spécifique de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables, rendu obligatoire pour ce type de projet d'aménagement par l'article L.128-4 du code de l'environnement (et article L. 300-1 du code de l'urbanisme). Cette étude a vocation à établir des orientations afin de promouvoir les énergies renouvelables et réduire les émissions de gaz à effet de serre (GES).

Il est indiqué qu'elle sera fournie au stade de la réalisation de la ZAC.

Toutefois des pistes de réflexion sont ouvertes comme le recours au solaire thermique et photovoltaïque et au bois énergie.

Dans un contexte de transition énergétique, la MRAe souligne l'intérêt de ces pistes et recommande que ces hypothèses soient prolongées et affinées, notamment du point de vue de leurs impacts environnementaux indirects (bois énergie par exemple) et rendues opérationnelles en étant intégrées clairement dans les dispositions constructives des futurs bâtiments, notamment au niveau de dossier de réalisation de la ZAC.

De plus, les principales dispositions en matière de maîtrise de la consommation d'énergie et d'émissions de GES devraient faire l'objet d'une insertion dans un cahier des charges à destination des promoteurs ou acheteurs de parcelles commercialisées.

Par ailleurs, le projet entend profiter des avantages du bioclimatisme<sup>6</sup> ; ce qui est positif et devant être renforcé notamment dans la phase réalisation tel qu'indiqué au dossier.

**La MRAe recommande de renforcer et de rendre plus opérationnelles, au plus tard au stade de la réalisation de la ZAC, les dispositions en matière de promotion des énergies renouvelables et de réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES) et de démontrer leur cohérence avec les objectifs nationaux<sup>7</sup> tout en étant vigilant sur les impacts environnementaux indirects (filiale bois énergie par exemple).**

6 Une architecture dite « bioclimatique » permet de tirer le meilleur parti des caractéristiques d'un site et de son environnement pour aboutir à un bâtiment naturellement confortable pour ses utilisateurs et peu onéreux dans son fonctionnement. D'un point de vue énergétique, ce type d'architecture permet de réaliser des économies.

7 Objectifs qui sont établis par la loi de transition énergétique pour la croissance verte (LTECV) du 18 août 2015, notamment : réduire les émissions de gaz à effet de serre (GES) de 40 % de ces émissions en 2030 par rapport à la référence 1990, porter la part des énergies renouvelables à 32 % de la consommation énergétique finale d'énergie en 2030 et à 40 % de la production d'électricité...