



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**MRAe**

Mission régionale d'autorité environnementale  
OCCITANIE

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

**Avis de la mission régionale d'autorité environnementale  
sur la création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) « la  
Caseta » sur le territoire de la commune de l'Ille-sur-Têt (66)**

N°Saisine : 2022-010794

N°MRAe : 2022APO110

Avis émis le 13 septembre 2022

# PRÉAMBULE

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

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

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

Par courrier reçu le 12 juillet 2022, l'autorité environnementale a été saisie pour avis par la commune de l'Ille-sur-têt sur le projet de création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) « la Caseta » sur le territoire de la commune de l'Ille-sur-Têt (66).

Le dossier comprenait une étude d'impact datée de décembre 2020 et le dossier d'autorisation environnementale daté de juillet 2020.

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 en collégialité électronique conformément aux règles de délégation interne à la MRAe (délibération du 07 janvier 2022) par Georges Desclaux, Jean-Michel Salles, Annie Viu.

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 préfecture des Pyrénées Orientales.

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

# SYNTHÈSE

Le projet soumis à l'avis de la MRAe concerne l'extension de l'urbanisation par la création d'une ZAC à vocation d'habitat et d'équipement public située à l'ouest de la commune de l'Ille-sur-Têt. Le terrain d'assiette du projet représente une superficie d'environ 26,4 ha pour l'accueil d'environ 500 à 600 logements.

Sur le plan réglementaire, la MRAe recommande de compléter l'étude d'impact conformément aux exigences du Code de l'urbanisme (article L. 300-1-1) qui prévoit la réalisation d'une étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables, ainsi qu'une étude d'optimisation de la densité des constructions dans la zone concernée.

La démarche d'étude de solutions de substitution raisonnables et de présentation des principales raisons des choix effectués, notamment par une comparaison des incidences sur l'environnement et la santé humaine, ainsi que l'analyse des effets cumulés avec le projet de zone d'activités en cours situé à proximité immédiate sont absentes.

L'état initial imprécis, basé pour la plupart des thématiques sur des données anciennes, constaté par la MRAe, constitue une fragilité pour la suite de la démarche consistant à définir les mesures d'évitement, de réduction voire de compensation.

De manière générale, l'étude d'impact ne permet pas d'apprécier avec suffisamment de précision l'état initial de l'environnement, les impacts du projet et les mesures associées sur plusieurs thématiques environnementales, en particulier la consommation d'espace, la biodiversité, la ressource en eau, les déplacements, la consommation d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre.

En l'état, la MRAe considère que l'étude d'impact ne remplit pas l'objectif qui lui est assigné par le code de l'environnement. Elle considère que l'étude d'impact ne démontre pas, à ce stade, que le projet défini constitue la solution de moindre impact environnemental dans une approche itérative et globale.

L'ensemble des recommandations de la MRAe sont détaillées dans le corps de l'avis.

# AVIS DÉTAILLÉ

## 1 Présentation du projet

### 1.1 Contexte et présentation du projet

Le projet se situe sur la commune de l'Ille-sur-Têt située à environ 25 km à l'ouest de Perpignan dans le département des Pyrénées-Orientales (66). La commune appartient au périmètre de la communauté de communes Roussillon Conflent et au schéma de cohérence territoriale (SCoT) de la Plaine du Roussillon. Avec 5513 habitants en 2019, elle est considérée comme un pôle d'équilibre par le SCoT. La ville de l'Ille-sur-Têt dispose d'une gare SNCF.

Le projet de ZAC « la Caseta » se situe en bordure ouest de l'urbanisation existante. Le périmètre du projet représente une superficie d'environ 26 ha. Il est envisagé la création d'environ 500 à 600 logements (p.105, EI), dont 125 à 150 logements sociaux, correspondant à un accueil de population de l'ordre de 1 100 à 1 300 habitants. Ce projet entraînerait donc une augmentation de la population totale de la commune d'Ille-sur-Têt de l'ordre de 20 % à 25 %, ce qui représente une croissance très importante (p.105 de l'EI).

Le dossier met en avant un objectif d'intégration paysagère et écologique. Le parti d'aménagement prévoit ainsi la création d'une vaste noue paysagère centrale selon un axe nord-ouest/sud-est destiné à des fonctions hydrauliques pour recueillir une partie des eaux pluviales. Une « trame verte » sera également mise en place le long des différentes voiries.

Afin d'assurer l'intégration de ce nouveau quartier situé en entrée de ville, la commune a prévu une requalification de la RD 916 (ralentissement des véhicules, connexions, transports en commun...).

Pour la MRAe, conformément aux dispositions du dernier alinéa du III de l'article L. 122-1 du code de l'environnement, l'aménagement de la route départementale 191 et des accès à la ZAC, indispensable à la desserte du nouveau quartier, fait partie intégrante du projet. Les informations relatives à ces aménagements et leurs incidences doivent être traitées par l'étude d'impact.

**La MRAe recommande de prendre en compte l'aménagement de la route départementale 916 et des accès à la ZAC dans le périmètre du projet et de mettre à jour l'étude d'impact en conséquence.**

Les objectifs du projet d'aménagement, en compatibilité avec l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU en vigueur, sont les suivants (EI, p.140):

- accueillir de nouveaux habitants ;
- traiter l'entrée de ville ( sécurisation, limiter la vitesse, aménagement piéton... ) ;
- proposer une offre diversifiée de logements ( individuels, collectifs, intermédiaires ) ;
- implanter des équipements publics dans le secteur ( une école ) ;
- créer des connexions douces (piéton/cycle) dans le secteur et vers le centre ancien ( équipements, commerces, gare... ) ;
- préserver le caractère des lieux ( haies, murets, canaux d'irrigation... ) ;
- traiter la gestion des eaux pluviales par une noue paysagère centrale traversant le secteur d'aménagement ;
- prendre en compte les constructions existantes.

Le phasage de l'opération est à ce stade imaginé en trois phases minimum, qui pourront être modifiées lors de la réalisation de la ZAC : une première tranche de 10,2 ha, une deuxième tranche de 10,5 ha, dont une très grande partie est déjà urbanisée à ce jour et une troisième tranche de 5,7 ha, cette dernière tranche sera urbanisable après modification du Plan Local d'Urbanisme.



Principe d'aménagement (p.137 de l'étude d'impact)

## 1.2 Contexte juridique

Le projet de lotissement, prévu sur une unité foncière de 26,4 ha, est soumis à évaluation environnementale systématique au titre de la rubrique 39 de l'annexe à l'article R. 122-2 du Code de l'environnement.

La MRAe est saisie, à ce stade, au titre de la procédure d'autorisation environnementale au titre des articles L.181-1 et suivants du Code de l'environnement (« loi sur l'eau »). Du fait des modalités de collecte et de rejet retenues pour les eaux pluviales, le projet est soumis à autorisation environnementale au regard de la superficie du bassin versant intercepté par le projet. Ce projet est mené à travers une procédure de zone d'aménagement concerté (ZAC). La MRAe note l'importance que représente cet aménagement pour la population au regard du nombre actuel d'habitants de la commune.

Le Plan local d'urbanisme (PLU) en vigueur et applicable, sur les terrains du projet situés en zone 1AU1 et 1AU2, est celui approuvé en date du 14 novembre 2011. La zone est destinée à accueillir une urbanisation sous forme

principalement d'habitat et d'équipements publics, les activités et les services en sont le complément. Le secteur comprenant l'emprise du projet est couvert par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP).

## 1.3 Principaux enjeux environnementaux

Au vu de la sensibilité de l'aire d'étude et des incidences potentielles du projet, l'avis de la MRAe se focalise sur :

- la prise en compte de la biodiversité et des milieux naturels ;
- la préservation de la ressource en eau ;
- l'intégration paysagère du projet ;
- la transition énergétique ;

## 2 Qualité de l'étude d'impact

### 2.1 Complétude de l'étude d'impact

La MRAe relève l'absence de deux études requises par la réglementation<sup>2</sup>, à savoir :

- l'étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables de la zone, en particulier sur l'opportunité de la création ou du raccordement à un réseau de chaleur ou de froid ayant recours aux énergies renouvelables et de récupération ;
- l'étude d'optimisation de la densité des constructions dans la zone concernée, en tenant compte de la qualité urbaine ainsi que de la préservation et de la restauration de la biodiversité et de la nature en ville.

**La MRAe recommande de compléter l'étude d'impact en fournissant l'étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables, ainsi que l'étude d'optimisation de la densité des constructions dans la zone concernée requises par le code de l'urbanisme.**

La MRAe note que les compléments du dossier d'autorisation environnementale demandés par le service instructeur (direction départementale des territoires et de la mer des Pyrénées orientales ) n'ont pas été intégrés à l'étude d'impact. Par ailleurs, bien qu'il soit indiqué que l'étude d'impact de 2012 a été actualisée en 2020, la MRAe remarque que la plupart des données de l'étude d'impact sont antérieures à 2012, y compris les inventaires naturalistes. Les données sont donc souvent dépassées voire erronées (ex : comptage routier de 2010, analyse paysagère de 2011, inventaires naturalistes de 2011, analyse de l'urbanisation de la commune et du parc de logements de 2011, analyse des activités économiques de 2008, présentation de la réglementation et état d'avancement du SCoT erronés...)

**La MRAe recommande d'actualiser l'étude d'impact et son résumé non technique pour y intégrer les compléments produits, corriger les erreurs, et prendre en compte les recommandations du présent avis.**

### 2.2 Qualité de la démarche d'évaluation environnementale

Ce nouveau quartier est un grand projet d'ensemble dont l'objectif semble essentiellement de répondre à un objectif de développement de l'offre d'habitat. La MRAe relève que le programme des aménagements est peu décrit dans l'étude d'impact (ex : diversification de typologies d'espaces, amélioration de la qualité de vie via des espaces publics aménagés, accueil des transports en commun, connexion avec la RD916, connexion des

<sup>2</sup> article L300-1-1 Code de l'urbanisme (version en vigueur depuis le 25 août 2021)

cheminements doux...). De plus, l'étude d'impact ne propose aucun plan de masse accompagné d'une légende lisible.

Par ailleurs, l'étude d'impact ne présente aucune alternative au parti d'aménagement retenu, ni ne précise les raisons des choix effectués au regard notamment de leurs incidences environnementales. Cela est pourtant une obligation du Code de l'environnement (article R.122-5), d'autant plus importante que le projet actuel aura des impacts significatifs sur des espèces et habitats d'espèces protégés.

**La MRAe recommande de compléter l'étude d'impact par un plan de masse lisible figurant la programmation envisagée et doté d'une légende.**

**La MRAe recommande que soient présentées les variantes envisagées au niveau du périmètre du projet, du parti d'aménagement et des choix techniques et de programmation effectués, et que soient détaillés les raisons des choix effectués, eu égard notamment aux incidences sur l'environnement et la santé humaine.**

Il est indiqué qu'« à l'heure actuelle et à notre connaissance, il n'existe aucun projet à proximité de la zone d'étude dont les incidences pourraient se cumuler à celle de la ZAC » (p.177 de l'EI). Il existe pourtant un projet en cours de zone d'activités à proximité immédiate.

Pourtant, l'analyse des effets cumulés n'est pas menée ; elle ne quantifie pas les incidences et n'en tire pas de conséquences en matière de mesures d'évitement, de réduction et de compensation au titre de la mise en œuvre de la séquence « éviter-réduire-compenser » (ERC).

**La MRAe recommande de compléter l'analyse des effets cumulés du projet en prenant en compte l'ensemble des projets situés à proximité, en cours ou existants.**

**Elle recommande que l'ensemble des projets analysés soient décrits et localisés sur une carte et que l'analyse des effets cumulés soit détaillée et quantifiée. Le dimensionnement des mesures d'évitement, de réduction et le cas échéant de compensation du projet doit tenir compte de ces effets cumulés de manière argumentée.**

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

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

La MRAe rappelle que la consommation d'espace et l'artificialisation des sols constituent un enjeu fort. Or, les dynamiques observées montrent qu'il y a une décorrélation entre la consommation foncière et les gains de population.

Aussi, la MRAe rappelle que les sols constituent un écosystème vivant complexe et multifonctionnel d'une importance environnementale et socio-économique majeure. Les sols abritent 25 % de la biodiversité mondiale, rendent des services écosystémiques essentiels, tels que la fourniture de ressources alimentaires et de matières premières, la régulation du climat grâce à la séquestration du carbone, la purification de l'eau, la régulation des nutriments ou la lutte contre les organismes nuisibles ; ils limitent les risques d'inondation et de sécheresse, etc. Les sols ne sauraient donc se limiter à un rôle de plateforme pour les activités humaines et/ou être appréciés pour leur seule qualité agronomique. Les sols sont également très fragiles et constituent une ressource non renouvelable et limitée eu égard à la lenteur de leur formation.

Aussi, en matière de maîtrise de la consommation foncière, il est attendu que l'étude d'impact rappelle, dans les grandes lignes, la stratégie foncière envisagée par la commune, la communauté d'agglomération et le SCoT afin d'éclairer le public sur les choix programmatiques et la localisation du projet pour limiter la consommation d'espace.

L'étude d'impact précise que « le PADD a fixé un objectif de population de 7 125 habitants à l'horizon 2025 » et que « dans le cadre du PLU approuvé, l'apport de population issu de la ZAC a été pris en compte » (p.105 de l'EI) ». La MRAe estime que cet objectif d'accueil de population, sans aucune justification particulière, est peu crédible et relève d'un surdimensionnement manifeste.. En effet, en prenant en compte une population de 5 513 habitants en 2019 (donnée INSEE) et le taux de croissance démographique annuel moyen, sur une période minimale de 5 ans, le plus élevé des 50 dernières années, soit 0,6 % entre 1999 et 2008 (donnée INSEE, le dernier taux de croissance annuel relevé sur la période 2013 à 2019 étant de 0,3 %), il faudrait plus de 40 ans pour atteindre l'objectif de population ciblé.

**La MRAe recommande que l'étude d'impact présente et justifie la stratégie d'accueil massif de population sur la commune.**

**Elle recommande de présenter les limites de la stratégie foncière communale et de proposer sur la base de cette analyse un projet adapté aux objectifs nationaux de modération de la consommation d'espace.**

L'opération projetée mobilise une surface de 26,4 hectares. Il paraît dès lors nécessaire, compte tenu des surfaces consommées et des objectifs nationaux qui visent le « zéro artificialisation nette » (ZAN) à terme, de justifier précisément le dimensionnement du projet, en s'appuyant sur une analyse des capacités des zones déjà existantes ou en projet et des objectifs en matière de résorption de la vacance.

Selon les données INSEE, la commune présente un taux de vacance de 16,3 % en 2019. Pour rappel, la vacance doit être considérée comme préoccupante à partir de 8 %. Compte tenu de cette situation, la commune déploie plusieurs dispositifs nationaux et régionaux (Bourg centre Occitanie, Petite ville de demain, opération programmée d'amélioration de l'habitat, candidature « lutte contre les logements vacants » ). Néanmoins, la réalisation de 500 à 600 logements neufs pourrait avoir un effet contre-productif sur les objectifs de remobilisation du parc de logements vacants.

Le SCoT Plaine du Roussillon considère la commune d'Ille sur Têt, ainsi que la commune de Millas qui en est proche, comme des « pôles d'équilibre » ayant vocation à accueillir davantage de population et regrouper les équipements et les services. Au droit de la ZAC, le SCoT a identifié un secteur de projet stratégique (SPS n°16 à vocation d'habitat). La densité estimée selon le nombre de logements réalisés est de l'ordre de 20 logements/ha. La MRAE considère que cette densité n'est pas adaptée à un pôle d'équilibre équipé d'une gare. Pour rappel, le SCoT Plaine du Roussillon demande une densité moyenne de 25 logements/ha pour les nouveaux quartiers d'habitat, en précisant que « des densités moyennes supérieures sont nécessaires dans les principales polarités urbaines, notamment au sein des secteurs de projets stratégiques à vocation d'habitat ».

**L'autorité environnementale recommande d'étudier des solutions alternatives qui permettent de réduire l'impact du projet sur la consommation d'espaces agricoles et naturels et l'artificialisation des sols et de justifier davantage le projet au regard des capacités d'accueil existantes sur le territoire.**

Par ailleurs, la MRAe estime que l'objectif de ZAN inscrit dans les orientations politiques françaises depuis juillet 2018 doit amener les porteurs de projet à réfléchir, à titre compensatoire, à des propositions de désartificialisation parallèlement à tout projet de consommation nouvelle d'espace et notamment lorsque la consommation d'espace conduit à une imperméabilisation des sols.

**La MRAe recommande d'étudier et de proposer des pistes de désartificialisation à titre compensatoire.**

## 3.2 Biodiversité et milieu naturel

Les prospections naturalistes *in situ* de l'étude d'impact ont été réalisées entre mai 2011 et avril 2012. Ces données, qui date de plus de 10 ans, ne sont pas représentatives de l'état écologique actuel du site.

Aussi, dans le cadre de l'instruction de l'autorisation environnementale, la direction départementale des territoires et de la mer des Pyrénées orientales a demandé de compléter le dossier sur ce point. Une note complémentaire, indépendante de l'étude d'impact, a été apportée et comprend des inventaires réalisés entre avril et septembre 2021. La thématique est donc traitée de manière cloisonnée.

Cette note complémentaire propose des mesures d'évitement et de réduction sans prendre réellement en considération le projet envisagé. La démarche semble peu efficace puisque les mesures proposées restent le plus souvent générales et semblent pouvoir s'appliquer à n'importe quel projet.

**La MRAe rappelle que la démarche ERC est une démarche qui intègre dans une approche itérative et globale différentes thématiques ( paysage, transition énergétique, bruit, risque, biodiversité...). Aussi, la MRAe recommande d'intégrer les données naturalistes actualisées dans l'étude d'impact, de présenter les étapes de la démarche itérative et d'explicitier l'ensemble des mesures d'évitement et de réduction, voire de compensation, afin d'aboutir à un projet optimisé d'un point de vue environnemental.**

L'analyse des incidences est imprécise, elle n'est pas quantifiée ni cartographiée. Il est attendu une quantification et une cartographie des habitats d'espèces protégées impactées par le projet. Ce rendu est essentiel pour présenter clairement les impacts résiduels sur les différents groupes faunistiques et justifier l'absence de demande de dérogation à la stricte protection des espèces au titre de l'article L. 411-2 du Code de l'environnement.

**La MRAe recommande de cartographier et de préciser les surfaces d'habitats d'espèces protégées affectées par le projet.**

**Elle recommande d'intégrer un plan de masse figurant les principaux aménagements du projet et précisant les incidences prévisibles et les mesures d'évitement et de réduction envisagées.**

**S'agissant des espèces protégées et menacées, à défaut d'évitement, la MRAe recommande de compenser les habitats détruits ou dégradés.**

Les mesures d'évitement et de réduction sont également imprécises. Ainsi, il est par exemple indiqué que le terrain situé à l'angle sud ne sera pas aménagé ainsi que son prolongement vers l'est et que l'essentiel des forêts de chênes vert est conservé dans le plan de masse retenu (p.63 de la note d'actualisation des inventaires naturalistes). Sans précision cartographique, ces mesures sont difficilement compréhensibles pour le lecteur. Plusieurs extraits laissent également supposer que les mesures d'évitement et de réduction sont, à ce stade, insuffisamment précises ou prescriptives pour être appliquées (« limiter le nombre d'éclairages », « les principaux alignements d'arbres sont conservés », « la conservation des principaux éléments favorables à la faune »...).

Par ailleurs, il conviendrait de préciser les mesures de gestion prévues sur les habitats préservés et d'apporter des garanties de leur mise en œuvre.

**La MRAe recommande d'apporter des précisions sur les mesures d'évitement et de réduction en les localisant et en les quantifiant.**

### 3.3 Préservation de la ressource en eau

S'agissant de la ressource en eau souterraine, la commune d'Ille-sur-têt est intégralement comprise dans le périmètre du SAGE des nappes du Roussillon. Les nappes plio-quaternaires du Roussillon constituent une ressource indispensable qui présente un déficit quantitatif depuis plusieurs dizaines d'années, surtout des nappes profondes, dû au trop grand nombre de prélèvements : la recharge naturelle ne compense plus ce qui est extrait. Cette tendance est, de plus, aggravée par le dérèglement climatique.

La préservation de ces aquifères, déjà sous tension, constitue un enjeu majeur au sein de la plaine du Roussillon, du fait :

- de l'augmentation des prélèvements effectués sur cette ressource, consécutive notamment à l'augmentation de la population accueillie sur le territoire ;
- du contexte de baisse régulière du niveau de remplissage de l'aquifère sur l'ensemble de la plaine ;
- de l'augmentation de la fréquence et de l'intensité des situations de sécheresse liées au changement climatique ;
- du risque de salinisation accrue de ces eaux souterraines qui peut être aggravé par la hausse du niveau marin étant donné la faible altitude du littoral de la plaine du Roussillon<sup>3</sup>;
- des risques de pollution induites par l'activité humaine (plusieurs captages sont affectés par des pollutions en nitrates et en pesticides).

Face à cet état des lieux, à rapprocher de la plupart des études d'impact des projets d'aménagement de la plaine du Roussillon analysées par la MRAe<sup>4</sup>, force est de constater que la prise en compte de cet enjeu et les réponses apportées demeurent une nouvelle fois très insuffisantes.

En effet, la MRAe rappelle les remarques régulièrement émises dans ses avis<sup>5</sup>, à savoir :

- la préservation de ces aquifères apparaît comme un enjeu important sans pour autant qu'il y ait une prise en compte suffisante de cet enjeu dans la justification des projets, leur conception et les mesures d'évitement et de réduction associées ;
- l'adéquation entre les besoins en eau potable générés par les projets et la capacité de la ressource n'est pas suffisamment démontrée à court, moyen et long terme, au regard de l'ensemble des prélèvements connus et prévisibles auxquels la ressource doit et devra répondre (prélèvements actuels et à venir du fait des projets en cours de réalisation et ceux prévus) ;
- la compatibilité des projets avec les orientations des documents de planification de gestion de l'eau du territoire<sup>6</sup> n'est pas suffisamment démontrée ;
- le contexte de changement climatique n'est pas suffisamment pris en compte ;
- l'analyse des effets cumulés est insuffisante et n'est pas réalisée sur un périmètre pertinent ;

De manière générale, la MRAe note l'imprécision de l'état initial sur l'alimentation en eau potable, sur les plans quantitatif et qualitatif, et l'absence de mise en perspective de la disponibilité de la ressource par rapport aux besoins, alors même que la commune est située en zone de répartition des eaux (ZRE)<sup>7</sup> et que cette situation critique risque de s'aggraver dans un contexte de modification du climat, notamment en période estivale.

**La MRAe recommande que la présente étude d'impact démontre l'adéquation entre les besoins de la population et la disponibilité de la ressource en eau dans un contexte de tension, de besoins croissants et de changement climatique ou à défaut propose les mesures adaptées pour viser cette adéquation.**

3 Source : <http://www.brgm.fr/projet/dem-eaux-projet-envergure-sur-aquifere-cotier-roussillon> et SDAGE 2016-2021

4 À titre d'exemple, cet enjeu est cité aux pages 13, 17 ou encore 53 de la présente étude d'impact.

5 À titre d'exemple : projet « domaine des chênes verts » sur la commune d'Argelès-sur-Mer (avis MRAe 2021APO25), « projet « Les Aybrines II » sur la commune de Thuir (avis MRAe 2020APO64), projet « Parcs de Germanor » sur la commune de Cabestany (avis MRAe 2020APO024), projet « Pou de les Colobres » sur la commune de Perpignan (avis MRAe du 7 janvier 2020), projet « Clairfont III – Las Palabas » sur la commune de Toulouges (avis MRAe du 30 juillet 2018) – [www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/occitanie-r21.html](http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/occitanie-r21.html).

6 Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) « Rhône méditerranée 2016-2021 » et schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) « nappes du Roussillon »

7 ZRE (zone de répartition des eaux) : zone fixée par le préfet coordonnateur de bassin caractérisée par une insuffisance, autre qu'exceptionnelle, des ressources en eau par rapport aux besoins (article R. 211-71 du code de l'environnement)

La MRAe approuve le parti pris d'aménagement des espaces de stationnement qui prévoit d'imposer un revêtement perméable sur la totalité des places publiques et privées de l'opération, y compris dans les poches de stationnements collectifs ( p.11, dossier loi sur l'eau).

**Dans le cadre de la création de la ZAC, la MRAe recommande d'intégrer dans le cahier des charges de cession de terrains des prescriptions opérantes visant à garantir le parti pris d'aménagement en matière de maintien de la perméabilité des sols.**

### 3.4 Transition énergétique

Il est prévu la création de voies de déplacements doux au sein du projet. L'étude d'impact doit donc apporter des précisions sur l'accessibilité du site à vélo et présenter clairement les connexions envisagées aux circulations douces existantes ou en projet.

**L'autorité environnementale recommande d'étudier l'articulation des voies douces du projet avec le réseau de cheminement doux existant ou en projet, et de réaliser un état initial complet en matière de liaison douce.**

L'étude d'impact ne présente pas le bilan des émissions de GES liées à la réalisation du projet. Il est attendu une quantification conforme au décret 2017-725 du 3 mai 2017 relatif aux principes et modalités de calcul des émissions de gaz à effet de serre des projets publics, intégrant les émissions qui résultent de la phase de réalisation et de fonctionnement. Cette quantification devrait permettre au public de comprendre comment le projet entend réduire les émissions de GES au regard des choix opérés (optimisation de l'artificialisation des sols, choix d'implantation au regard des pôles générateurs de déplacement, choix de matériaux bas carbone, choix des systèmes constructifs, choix des énergies moins carbonées...).

**La MRAe recommande de compléter l'étude d'impact par un bilan carbone complet du projet, de préciser les mesures visant à maîtriser et réduire les émissions de GES, ainsi que les modalités de suivi de ces objectifs et de quantifier les réductions d'émissions de GES attendues au regard des choix opérés.**

### 3.5 Enjeux climatiques

L'importance du projet (nombre de logements à construire) et sa superficie (26 ha) conduisent à s'interroger sur sa contribution aux phénomènes d'îlots de chaleur. L'analyse apportée dans l'étude d'impact (p. 283) ne permet pas d'évaluer en quoi les aménagements proposés sont les plus à même d'apporter de la fraîcheur pendant les périodes les plus chaudes. Pour la MRAe, il y a lieu d'examiner la pertinence des choix en matière de végétalisation du quartier et des cœurs d'îlots et d'examiner les autres solutions pouvant être mises en œuvre comme la réduction de l'albédo.