



RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

*Liberté
Égalité
Fraternité*

MRAe

Mission régionale d'autorité environnementale
OCCITANIE

Inspection générale de l'environnement
et du développement durable

Avis
sur le projet d'aménagement de la ZAC « des Montarels » sur la
commune de Colombiers (Hérault)

N°Saisine : 2024-013857

N°MRAe : 2024APO140

Avis émis le 2 décembre 2024

PRÉAMBULE

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

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

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

Par courrier reçu le 03 octobre 2024, l'autorité environnementale a été saisie pour avis par la Préfecture de l'Hérault sur le projet d'aménagement de la ZAC « des Montarels » sur la commune de Colombiers(département de Hérault).

Le dossier comprenait une étude d'impact datée d'avril 2022 et un document intégrant des éléments complémentaire en réponse au premier avis de la MRAe. Le dossier intègre également l'ensemble des pièces constituant le dossier de déclaration d'utilité publique.

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 le 2 décembre 2024 conformément aux règles de délégation interne à la MRAe (décision du 07 janvier 2022) par Florent Tarrisse, Jean-Michel Salles, Annie Viu, Eric Tanays, Christophe Conan et Bertrand Schatz.

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

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

Conformément à l'article R. 122-7 III du Code de l'environnement, le 10 octobre 2024, 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 MRAe¹ et sur le site internet de la Préfecture de l'Hérault, autorité compétente pour autoriser le projet.

¹ www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/occitanie-r21.html

SYNTHÈSE

La commune de Colombiers envisage de créer une zone d'aménagement concertée (ZAC) visant à construire un futur quartier associant logements, équipements de proximité, parcs et espaces publics, sur 10,5 ha. Le futur quartier comportera environ 250 logements dont 100 logements collectifs incluant une résidence senior, 30 logements individuels en bande et 120 logements individuels libres, ainsi que des commerces de proximité.

Le projet présenté a déjà fait l'objet d'une saisine de la MRAe² au titre d'une déclaration de projet. Dans son avis du 11 août 2022, la MRAe soulignait la faiblesse de l'évaluation environnementale présentée, qu'elle jugeait incomplète et non proportionnée aux effets de sa mise en œuvre.

Les compléments apportés à l'évaluation environnementale sont répertoriés dans un document séparé et restent très sommaires. Sur le fond, l'évaluation environnementale n'apporte aucune information complémentaire de nature à éclairer le lecteur sur l'état initial, l'analyse des incidences et les mesures d'évitement, de réduction et de compensation. Le projet est inchangé. L'étude d'impact n'a pas été modifiée.

Bien que le projet soit situé dans un secteur d'enjeux forts mis en évidence par l'état initial (projet situé à proximité du site classé du Canal du Midi, présence avérée d'espèces protégées d'enjeu régional fort, secteur concerné par des tensions sur les ressources en eau), aucune solution alternative n'est étudiée à l'échelon intercommunal. La justification du site retenu n'est pas suffisamment argumentée au regard des enjeux environnementaux.

La MRAe considère également que le processus d'évaluation environnemental n'est pas abouti. L'étude d'impact doit attester dès le stade de création de ZAC d'une démarche d'évitement et de réduction des impacts environnementaux, après analyse de solutions alternatives. Dans le cas où il ne serait pas possible d'éviter et réduire les impacts les plus importants, des mesures compensatoires doivent être présentées et garantir une équivalence au regard des enjeux notablement impactés. Ce n'est pas le cas dans le présent dossier. La MRAe estime que l'étude d'impact ne permet pas de démontrer l'absence d'impacts notables du projet sur l'environnement, notamment en termes de gestion économe des sols, de biodiversité, de paysage, de ressource en eau, ainsi qu'au regard des problématiques climatiques et liées à la transition énergétique.

En conclusion, la MRAe estime que l'étude d'impact présente des lacunes importantes, qui ne permettent pas de garantir que le projet résulte d'un choix de moindre impact.

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

2 https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/avis_mrae_2022apo97.pdf

AVIS DÉTAILLÉ

1 Présentation du projet et du territoire

1.1 Le territoire

La commune de Colombiers est située dans le sud du département de l'Hérault, dans l'aire d'attraction de Béziers. En 2019, elle comptait 2 684 habitants sur un territoire de 10 km².

La commune fait partie, avec sept autres communes, de la communauté de communes La Domitienne, qui s'est dotée le 17 novembre 2020 d'un plan climat air énergie territorial (PCAET), après un avis rendu par la MRAe en date du 18 mai 2019³. Un Contrat de Relance et de Transition Écologique (CRTE) a été signé le 16 décembre 2021 par le préfet de l'Hérault et le président de la communauté de communes, avec pour ambition de faire de La Domitienne, « dans la même lancée que le PCAET », « un territoire à énergie positive (dont les consommations énergétiques sont couvertes par l'énergie verte produite localement) dès 2045 »⁴.

Le territoire communal est couvert par le schéma de cohérence territorial (SCoT) du Biterrois approuvé en juin 2013, dont le projet de révision a donné lieu à un avis de la MRAe en date du 12 avril 2022⁵.

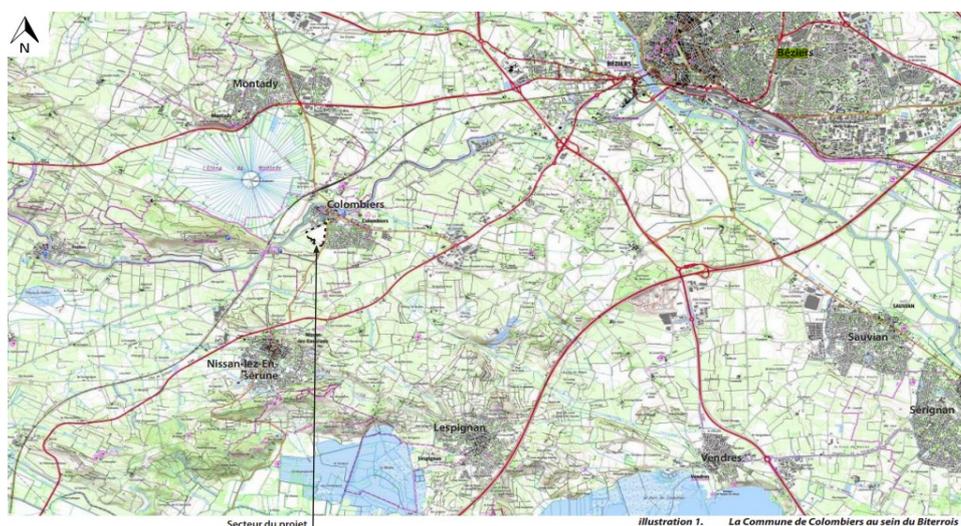


Figure 1 : carte de localisation de la commune et du projet dans le Biterrois

1.2 Le projet

Le projet de ZAC « Des Montarels » est situé en limite sud-ouest du centre urbain. Ce projet de ZAC vise à créer un futur quartier associant logements, équipements de proximité, parcs et espaces publics, sur 10,5 ha ainsi répartis :

- espaces destinés à l'habitat : 6,1 ha ;
- voiries : 1,7 ha ;
- pistes cyclables : 0,3 ha ;

3 http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/avis_mrae_2019ao56.pdf

4 <https://www.herault.gouv.fr/Actualites/L-Etat-acteur-dans-le-departement/Signature-du-protocole-d-intention-pour-Contrat-de-Relance-et-Transition-Ecologique-de-La-Domitienne>

5 http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2022_10136_avis_rev_scot_biterrois_projet_dreal-vmrae.pdf

- espaces verts hors rétention : 1,4 ha ;
- bassin de rétention et noues : 1,0 ha.



Figure 2 : carte de localisation du projet dans la commune (source : étude d'impact)

Le futur quartier comportera environ 250 logements dont 100 logements collectifs (dont une résidence senior), 30 logements individuels en bande et 120 logements individuels libres, ainsi que des commerces de proximité. La densité brute prévue est donc de 24 logements à l'hectare⁶, c'est-à-dire identique à la densité des zones dédiées à l'habitat du reste de la commune⁷, ne traduisant pas une optimisation de la densité. Le nouveau quartier permettra de loger environ 500 personnes pour une surface de plancher prévisionnelle totale de 30 000 m².

Des espaces communs sont prévus : espaces de vie en entrée de quartier, lisières végétales, voies sécurisées pour les piétons, les cycles et les automobilistes, cheminements doux piétonniers et connexions viaires et piétonnes vers les quartiers périphériques.

6 250 logements sur 10,5 hectares

7 Étude d'impact page 50



Figure 3 : plan d'aménagement de la ZAC (source : étude d'impact)

1.3 Cadre juridique

Le projet est soumis à évaluation environnementale systématique au titre de la rubrique 39b du tableau annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement relative aux « opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est supérieur ou égal à 10 ha ».

Le dossier est instruit dans le cadre d'une procédure de déclaration d'utilité publique.

Le projet a fait l'objet d'un avis de la MRAe daté du 11 août 2022 (saisine dans le cadre de la procédure de demande de permis d'aménager)⁸.

Le dossier indique également que le projet de ZAC entre dans le champ des installations, ouvrages, travaux et activités soumis à déclaration au titre de la loi sur l'eau. Il indique aussi que le projet de ZAC devra faire l'objet d'une demande de dérogation à l'interdiction de porter atteinte à des espèces protégées et à leur habitat au titre des articles L.411-1 et L.411-2 du code de l'environnement. Le dossier qui sera déposé dans le cadre de cette procédure viendra compléter la démarche « éviter, réduire, compenser ».

1.4 Principaux enjeux environnementaux relevés par la MRAe

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

- la protection de la biodiversité, en particulier la Pie-Grièche à tête rousse et le Léopard ocellé ;
- l'insertion paysagère du projet ;
- la préservation de la ressource en eau ;
- la transition énergétique et climatique.

8 https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/avis_mrae_2022apo97.pdf

2 Qualité de l'étude d'impact

Les compléments apportés à l'avis de la MRAe d'août 2022 restent trop sommaires alors que les remarques de la MRAe portaient sur des insuffisances majeures du processus d'évaluation environnementale. Les recommandations du précédent avis sont donc reprises en grande majorité.

L'étude d'impact d'une création de ZAC doit attester dès ce stade d'une démarche d'évitement et de réduction des impacts environnementaux, après analyse de solutions alternatives.

Tel n'est pas le cas dans le présent dossier. La MRAe estime que l'étude d'impact ne permet pas de démontrer l'absence d'impacts notables du projet sur l'environnement, notamment en termes de gestion économe des sols, de biodiversité, de paysages, de ressource en eau, ainsi que des problématiques climatiques et liées à la transition énergétique, et ne s'appuie sur aucun scénario alternatif.

Le choix du site doit être justifié au regard de solutions alternatives, en raison des enjeux environnementaux présents : consommation d'espaces naturels et agricoles, enjeux naturalistes, enjeux paysagers, enjeux liés à la ressource en eau, enjeux liés aux émissions de gaz à effet de serre...

Le projet de ZAC a pour objectif, selon le maître d'ouvrage, dans un secteur ouvert à l'urbanisation depuis plus de 9 ans sur lequel aucun aménagement n'a été réalisé, de finaliser l'urbanisation de la commune dans un secteur qui vient clore la tâche urbaine et répondre au besoin des habitants en fournissant services et logements. Mais si les objectifs sont bien précisés, l'étude d'impact ne présente aucune solution alternative : la mise en œuvre d'un tel programme n'étant pas possible dans le tissu urbain, toujours selon le maître d'ouvrage, seul le développement sur le secteur « *Des Montarels* » constituerait une solution raisonnable. La solution retenue est également présentée comme une solution d'évitement des secteurs à enjeux de la commune (zones inondables, site classé du canal du midi).

La MRAe rappelle l'obligation d'examen de solutions alternatives, notamment en comparaison des incidences sur l'environnement et la santé humaine⁹, à l'échelle communale (autres secteurs d'extension), intercommunale, voire en comparaison d'un scénario d'absence de nouvel aménagement. Les solutions alternatives doivent également être déclinées au niveau du parti d'aménagement retenu. Cette obligation est d'autant plus importante que le projet tel que prévu aura des impacts significatifs sur les espèces et habitats d'espèces protégées, les paysages, la ressource en eau potable, ou encore les émissions de gaz à effet de serre.

L'analyse des incidences se contente d'identifier des impacts, sans donner de priorité à l'évitement des enjeux négatifs notables comme prévu à l'art. R.122-5 du code de l'environnement. La séquence « éviter, réduire, compenser » (ERC) n'est pas non plus finalisée pour tous les enjeux environnementaux (impacts sur la biodiversité).

Pour le cas où l'étude d'impact démontrerait l'absence de solutions alternatives raisonnables, des mesures compensatoires devraient être présentées pour chaque impact résiduel notable (après intervention de l'évitement et de la réduction), engendré par le projet de ZAC. Et dans le cas de la nécessité de compensation, l'étude d'impact devrait démontrer que les mesures compensatoires permettent un gain au moins égal aux pertes dues aux impacts résiduels du projet (principe d'équivalence). Or, l'étude d'impact se contente d'une référence à deux sites potentiels de compensation écologique et ne propose pas de compensation des autres enjeux environnementaux notablement impactés (cf. partie 4 de l'avis).

En l'absence de définition des mesures compensatoires, la MRAe considère que la démarche ERC n'a pas été déclinée dans son intégralité.

S'agissant des incidences cumulées avec d'autres projets, des effets cumulés modérés à forts sont attendus sur le plan naturaliste avec 13 projets touchant des habitats et espèces similaires, voire identiques : sur le Léopard ocellé, l'Œdicnème criard, et la Magicienne dentelée notamment.

Un effet cumulé modéré à très fort sur la consommation d'espace est aussi identifié dans l'étude d'impact, car « *la planification de l'urbanisation sur le secteur d'étude prévoit la réalisation d'aménagements sur environ 435 ha (zones AU des PLU)* », principalement sur les pourtours de Béziers, et plus allégée sur les communes

9 Art. 122-5 du code de l'environnement

plus éloignées, vers l'ouest. L'étude d'impact conclut à un effet cumulé susceptible d'être généré par cette urbanisation future modéré à très fort, notamment à proximité de Béziers. Un effet cumulé est aussi relevé avec la future Ligne à Grand Vitesse, à environ 1 km au sud du projet de la ZAC des Montarels.

La MRAe relève que les incidences cumulées ne sont pas analysées sur l'ensemble des enjeux environnementaux pertinents ni l'ensemble des projets, et manquent notamment sur l'effet de rupture des continuités écologiques, la ressource en eau, les paysages, les émissions de gaz à effet de serre... De plus, l'étude se limite à une appréciation qualitative de l'existence d'impacts cumulés, liée à une urbanisation intense du territoire, sans mesure d'évitement ou de réduction complémentaire.

La bonne articulation et la compatibilité avec les plans et programmes de niveau supérieur n'est pas démontrée.

Le SCoT du Biterrois en vigueur classe la commune de Colombiers comme un « village ». Pour ces communes définies comme « *non repérées en tant que centralité* », il prescrit de « *faire des hypothèses de croissance démographique tempérée, avec un taux inférieur au taux de croissance moyen admis pour leur bassin de proximité, sauf si un document de planification à l'échelle du bassin de proximité au minimum justifie de l'intérêt de déroger à cette règle* »¹⁰. Le rapport de présentation ne démontre pas s'insérer dans cette logique du SCoT, afin que ce moindre développement des villages serve l'objectif « *de répartition de la population affirmés dans le PADD et notamment l'objectif de renforcement du poids démographique relatif des centralités dans le territoire* ».

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 le meilleur choix pour l'environnement compte tenu notamment de l'absence d'étude de solutions alternatives à l'échelle communale ou à défaut intercommunale.

Ceci implique que le dossier soit repris et substantiellement modifié, avant présentation à l'enquête publique.

3 Prise en compte de l'environnement dans le projet

3.1 Prise en compte de l'objectif de modération de la consommation d'espace

L'étude d'impact indique que ce projet de 250 logements répond aux besoins de la population dans un contexte où le foncier se raréfie : une seule dent creuse pouvant accueillir au mieux quatre logements serait disponible, et une vingtaine de logements resteraient à construire dans l'opération en cours sur le quartier des Clauzets. La commune compte par ailleurs un faible taux de logements vacants (55 logements soit 3,8 % du parc en 2018 selon le dossier), ce qui montre une certaine tension. L'étude indique aussi que la commune doit intégrer la demande en résidences secondaires, évaluée à 10 % sur le futur quartier des Montarels.

L'emprise du projet, initialement de 12,6 ha dans le PLU en vigueur (10,9 ha de zone AU bloquée et 1,7 ha d'emplacements réservés dédiés aux bassins de rétention du projet), a été réduite au périmètre de la ZAC sur 10,5 ha, préservant les terrains initialement dédiés à l'emplacement réservé. L'opération projetée mobilise néanmoins une surface de 10,5 ha. Elle va contribuer de manière importante à l'augmentation de l'artificialisation de la commune en dehors de la tache urbaine actuelle, sur des terres naturelles et agricoles qualifiés d'espaces à fort potentiel agronomique selon les termes du dossier (9,5 ha de blé et 1 ha de vigne). Sa justification repose sur sa localisation dans une zone dédiée du PLU de 2013, qui n'a pas fait l'objet d'une évaluation environnementale, et sur le besoin de logements.

La MRAe rappelle que la consommation d'espaces naturels et agricoles, l'artificialisation des sols et l'étalement urbain constituent l'un des principaux facteurs d'érosion de la biodiversité et comportent également des impacts négatifs en matière de consommation d'énergie et d'émission de gaz à effet de serre : la maîtrise de la consommation d'espace constitue la première mesure d'évitement des enjeux environnementaux les plus importants, dès la création de la ZAC. L'enjeu de gestion économe de l'espace est également identifié dans la loi « Climat et rési-

¹⁰ Document d'orientations générales du SCoT, orientation 3.1.1.

lience » n°2021-1104 du 22 août 2021 visant l'atteinte, en 2050, du « Zéro artificialisation nette », ainsi que dans le SRADDET Occitanie¹¹ qui a pour objectif une réduction de 50 % de la consommation d'espace d'ici 2030. En l'état, l'étude d'impact ne montre pas comment le projet s'inscrit dans une stratégie à long terme de lutte contre l'artificialisation.

La MRAe recommande d'expliquer comment le projet s'inscrit dans la trajectoire du SCOT de limitation de la consommation d'espace et de lutte contre l'artificialisation des sols conformément à la loi « Climat et résilience » du 22 août 2021, et au SRADDET .

3.2 Préservation de la biodiversité et des fonctionnalités écologiques

Le projet de ZAC se situe en dehors des périmètres à statut écologique, en marge de l'urbanisation de Colombiers. Constitué de milieux ouverts et semi-ouverts naturels et agricoles attractifs pour les espèces, dont pelouses sèches, friches et fourrés, haies, arbres, vignobles et cultures annuelles, il s'inscrit dans une matrice agricole reliant plusieurs réservoirs écologiques : zone naturelle d'intérêt écologique, floristique et faunistique (ZNIEFF) de type I « *Collines de l'Oppidum d'Ensérune* », dont les systèmes cultureux méditerranéens abritent de nombreuses espèces de flore et de faune protégées, plaine agricole humide de l'étang de Montady, canal du Midi. Les terrains du projet sont entièrement inclus, comme l'ensemble du territoire communal, dans le Plan national d'action (PNA) « *Lézard Ocellé* ».

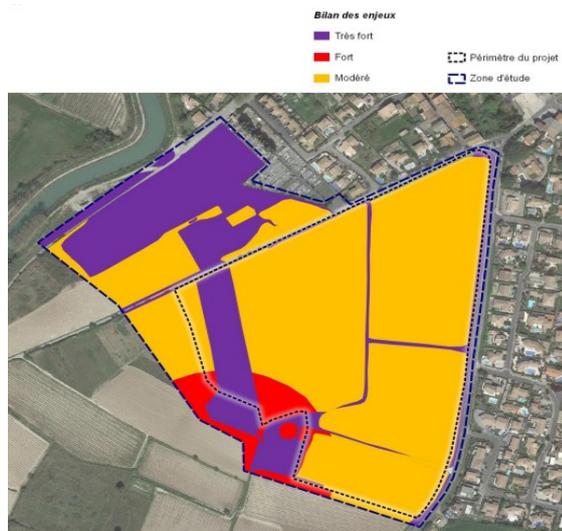
L'état initial repose sur deux inventaires ciblés par groupes d'espèces, qui ont permis de constituer une première approche des enjeux naturalistes dont notamment :

- deux sorties concernant les reptiles ont permis d'identifier de très forts enjeux sur le Lézard ocellé (lieu de reproduction), inscrit à l'Annexe II de la Convention de Berne, espèce « vulnérable » dans les listes rouges régionale et nationale, et espèce déterminante stricte pour la constitution des nouvelles ZNIEFF en Languedoc-Roussillon. La situation de cette espèce est préoccupante en France, et fait d'ailleurs l'objet d'un Plan National d'Actions. Les habitats ouverts à semi-ouverts riches en gîtes et la mosaïque agricole lui sont favorables. Sur le site, l'espèce est favorisée par la présence de nombreux murets en pierres sèches, enrochements et autres constructions anthropiques.
- deux sorties pour les chiroptères ont permis d'identifier 13 espèces, et deux autres probables ; les habitats liés à la ripisylve du Canal du Midi, en limite nord, sont qualifiés de forts, et la mosaïque agricole qui correspond au territoire de chasse des chiroptères se voit attribuer des enjeux modérés à faibles ;
- cinq sorties pour l'avifaune dont une nocturne ont permis d'identifier 61 espèces patrimoniales dont la Pie-grièche à tête rousse, avec des enjeux forts au sud de la zone d'étude, et modérés sur le reste du secteur. La Pie-Grièche à tête rousse, observée au centre de la zone d'étude, a été considérée comme nicheuse potentielle au sud de la zone. Avec une baisse de 53 % entre 1994 et 2015, cette espèce « vulnérable » à l'échelle nationale est « quasi-menacée » dans l'ex-région Languedoc-Roussillon qui concentre plus de la moitié des effectifs nationaux : les enjeux de conservation la concernant sont donc forts.

L'étude d'impact présente une spatialisation et une hiérarchisation des enjeux écologiques, qui conclut à des enjeux écologiques tous groupes confondus modérés à très forts sur la zone d'étude. L'ensemble du réseau de friches situées autour du réservoir d'eau (au sud du projet) et s'étendant vers le nord présentent des enjeux qualifiés de très forts du fait de la présence du Lézard ocellé. Des enjeux forts sont également identifiés autour du réservoir d'eau en lien avec la mosaïque de haies, friches et milieux agricoles particulièrement favorables à la reproduction de la Pie-Grièche à tête rousse. Un corridor de biodiversité relie ces milieux. Les abords du Canal du Midi, inclus dans la zone d'étude mais classés en zone naturelle du PLU, présentent un enjeu local fort de conservation en matière de biodiversité. Le reste de la parcelle présente un enjeu local de conservation modéré pour plusieurs cortèges d'espèces patrimoniales de faune et de flore.

11 Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires, approuvé le 14 septembre 2022 par le préfet de région.

La ripisylve du Canal du Midi, en limite nord de l'aire d'étude, offre des habitats remarquables pour les espèces arboricoles et cavicoles, et présente, de fait, des enjeux forts localement. Le reste de la zone d'étude, correspondant à de la mosaïque agricole, confère au secteur un intérêt certain pour les chiroptères, et notamment pour leur territoire de chasse.



Bilan des enjeux écologiques



Schéma d'aménagement du secteur – projet d'orientations d'aménagement et de programmation

Figure 4 : Cartographies issues du dossier

La démarche ERC déclinée sur le projet consiste à éviter le secteur nord-ouest de la zone d'études, actuellement classé en zone naturelle et sur lequel la commune avait prévu un emplacement réservé pour réaliser le bassin de rétention de la ZAC, et une partie au sud. La surface retenue pour le projet passera de 12,6 ha initialement prévus (dans le PLU actuellement applicable : 1,7 ha d'emplacement réservé en zone naturelle et 10,9 ha de zone AU0 bloquée), à 10,5 ha. Une mesure d'évitement a été ajoutée dans les compléments reçus par rapport au précédent avis de la MRAe pour rendre compte de cet évitement. En revanche, l'emprise finale n'a pas été modifiée et comprend toujours des secteurs à enjeux forts et très forts identifiées dans l'étude d'impact (cf. figure 4).

Les incidences résiduelles, après application des mesures ERC, sont qualifiées de fortes sur le Lézard ocellé et la Pie Grièche à tête rousse. Des impacts modérés sont attendus sur un cortège d'espèces d'insectes, reptiles et oiseaux. Un corridor de biodiversité est détruit sur 1 ha. L'étude d'impact conclut à la nécessité de demander une dérogation à l'interdiction de détruire des espèces protégées sur au moins quatre espèces sensibles qui seront impactées : Lézard ocellé, Pie-Grièche à tête rousse, Œdicnème criard et Magicienne dentelée.

La MRAe estime que l'étude d'impact de la ZAC, faute d'une véritable analyse de solutions de substitution à l'échelle intercommunale, constate les impacts du choix d'aménagement présenté au lieu de guider les choix sur la base de la démarche « éviter, réduire, compenser ». L'évitement spatial s'effectue uniquement sur le terrain initialement prévu, et de façon partielle, sans démontrer en quoi il n'était pas possible d'éviter la destruction d'autres milieux à fort enjeu écologique. Les mesures de compensation sont privilégiées, alors qu'elles ne devraient intervenir qu'en dernier ressort.

Par ailleurs, concernant les mesures compensatoires, l'étude d'impact précise qu'« à ce stade d'avancement des études, c'est une surface de 16,5 hectares qui est estimée nécessaire pour ces mesures compensatoires. Le secteur retenu pour la mise en œuvre de la compensation écologique est le Domaine d'Espagnac (commune de Sauvian) sur une surface jusqu'à 16,5 hectares maximum. Si la totalité de cette surface ne peut être retenue dans ce Domaine, la compensation écologique sera mise en œuvre, en complément, sur le Domaine de Saint-Jean-de-la-Claverie (commune de Montblanc), sur une surface maximale de 8 ha ».

L'étude d'impact ne comporte pas d'état initial des terrains envisagés pour la compensation. L'équivalence écologique au regard des pertes engendrées par le projet n'est pas démontrée. La MRAe rappelle par ailleurs que les mesures compensatoires doivent être mises en œuvre et être opérationnelles avant toute dégradation des milieux ayant conduit à leur définition.

La MRAe rappelle l'obligation d'assurer en premier lieu la préservation des milieux à enjeux forts écologiques afin d'éviter la destruction d'habitats liés à des espèces à forts enjeux de conservation comme la Pie-Grièche à tête rousse et le Lézard ocellé, et recommande de reprendre la démarche pour éviter d'y porter atteinte. Dans l'hypothèse où l'étude d'impact démontrerait avoir intégré les mesures par priorité d'évitement, puis de réduction, le dossier devrait comporter des mesures de compensation et une démonstration que celles-ci apportent au minimum une absence de perte nette de biodiversité, voire un gain écologique.

3.3 Préservation des paysages et du patrimoine

Le projet de ZAC « Des Montarels » est situé sur des milieux ouverts, appartenant à l'unité paysagère « les collines viticoles du Biterrois et du Piscénois » selon l'atlas des paysages du Languedoc-Roussillon. Proche et partiellement visible du canal du Midi, le terrain longe une partie de la Voie Domitienne (« *Via Domitia* »¹²) et côtoie aussi plusieurs sites remarquables, historiques et archéologiques. Le projet est totalement inclus dans le périmètre de l'opération Grand Site « *Canal du Midi du Malpas à Fonsérane* », en bordure du site classé du « *Canal du Midi* », partiellement inclus dans le site classé « *Paysages du Canal du Midi* » et à 500 m du site classé de l'ancien étang de Montady. Les terrains projetés pour créer la ZAC s'insèrent dans un territoire à forts enjeux patrimoniaux et paysagers et lui offriront une forte visibilité notamment depuis des sites et monuments particulièrement marquants et représentatifs de la région.

Concernant l'état initial, l'étude d'impact cartographie et identifie les principaux enjeux suivants :

- des enjeux usuels pour ce type d'urbanisation : achever l'urbanisation de l'ouest de Colombiers en créant une urbanisation en cohérence avec la forme urbaine générale ; mettre en place une « *canopée urbaine* » ; gérer durablement l'eau de pluie en multipliant les espaces perméables, en accompagnant le circuit d'eau de surface et en favorisant sa disponibilité par une forte végétalisation ; en sauvegardant les structures végétales existantes.
- des enjeux dus à l'existence de points de vue directs sur le site et de visibilité réciproque avec des monuments à caractère patrimonial (oppidum et tour d'Ensérune, tour et étang de Montady, canal du Midi) ;
- des enjeux dus à l'appartenance du site du projet, dans la zone tampon, à la « *zone sensible* » du canal du Midi, bien inscrit sur la liste du patrimoine mondial de l'UNESCO, dans laquelle des recommandations s'appliquent. Les aménagements doivent être compatibles avec les objectifs de classement du site et qui consistent, pour Colombiers à « *préserver l'intégrité paysagère des petits reliefs sur lequel le canal s'appuie (...), préserver les paysages naturels et ruraux (...) stabiliser et requalifier les silhouettes et les franges urbaines qui ourlent les espaces agricoles protégés par le classement (...)* » ;
- un projet d'« *Opération Grand Site* » est en cours, classant l'unité paysagère et permettant de relier les ouvrages patrimoniaux, lieux emblématiques, villages et paysages pittoresques.

Pour répondre à ces enjeux, le projet prévoit :

- un évitement des terrains intégrant le site classé du canal du Midi ;
- des accroches avec le tissu urbain existant et une requalification des voies riveraines ;
- des espaces publics végétalisés et limitant l'imperméabilisation des sols : une place ouverte vers le centre de Colombiers, un parc urbain polyvalent, un mail central intégrant noues, plantations et circulations douces ;
- une interface végétale avec le canal du Midi et la Voie Domitienne ;
- l'encadrement du bâti par des mesures architecturales et paysagères précises dans le futur cahier des prescriptions architecturales (CPAUP) qui sera élaboré en phase de réalisation de la ZAC.

12 Ancienne voie romaine qui reliait l'Italie à la péninsule ibérique

L'état initial paysager identifie les points, les axes de vue et les covisibilités du projet. Les mesures proposées mettent l'accent sur l'aménagement végétal avec l'interface végétale avec le canal du Midi et la Voie Domitienne, la lisière plantée au sud et la composition végétale du projet, qui sera « *particulièrement soignée... avec un choix d'espèces méditerranéennes* ».



Figure 5 : Carte des grands principes d'aménagement, issue de l'étude d'impact

Les mesures sont abordées de façon sommaire. En conséquence, le travail d'articulation avec le canal manque à ce stade de lisibilité dans l'étude d'impact. La lisière végétale annoncée sur la partie sud du projet qui comporte aussi de forts enjeux d'insertion semble très pauvrement végétalisée sur le plan de masse. Le dossier explique qu'un parcours sportif ou d'autres aménagements seront mis en place : ces équipements ne semblant pas être prévus sur la limite sud du plan de masse, ils sont susceptibles d'être prévus en dehors des limites de la ZAC, sur la zone naturelle. Ce point mérite d'être précisé, et pris en compte si tel est le cas dans l'étude d'impact du projet global.

Au regard de l'enjeu que constitue le canal du Midi en matière paysagère, mais aussi de la forte visibilité de la ZAC depuis des vues lointaines ou plus proches en entrée de ville ou par la Via Domitia, des éléments plus précis sur la lisière végétalisée et sur la qualité architecturale de la façade urbaine (orientation, traitement des façades, traitement des sols, toitures, clôtures...) ainsi que sur la qualité des espaces publics sont attendus. La réalisation de photomontages pour illustrer les principes d'intégration paysagère est attendue.

La MRAe recommande de démontrer la bonne articulation du projet d'aménagement avec les objectifs et recommandations qui concernent la zone sensible du canal du Midi. Elle recommande de préciser le traitement paysager de la limite sud de la zone, et dans le cas où des aménagements seraient prévus en zone naturelle, de les analyser aussi dans l'étude d'impact du projet global.

3.4 Préservation de la ressource en eau

La commune de Colombiers est comme l'ensemble du territoire du Biterrois concernée par trois zones de répartition des eaux¹³ (ZRE), attestant de la tension existante sur la ressource en eau. Le rapport de présentation du projet de révision du SCoT indique qu'avec l'évolution de population « *l'eau potable pourrait devenir un facteur limitant* » et qu'actuellement 90 % des prélèvements sont opérés sur trois masses d'eau, toutes en « *déséquilibre quantitatif* » à l'horizon 2030. Dans son avis précité rendu le 12 avril 2022 sur le projet de SCoT, la MRAe notait que cette thématique renvoyait à la question fondamentale de la capacité d'accueil du territoire (au regard notamment des déficits actuellement constatés) insuffisamment traitée par le SCoT. Elle recommandait de « *se projeter en tenant compte des limites connues de la ressource en eau et de déterminer en conséquence les limites d'accueil du territoire dans un contexte de changement climatique* ». Le document d'orientation et d'objectifs (DOO)

13 « Une zone de répartition des eaux est caractérisée par une insuffisance quantitative chronique des ressources en eau par rapport aux besoins. L'inscription d'une ressource (bassin hydrographique ou système aquifère) en ZRE constitue le moyen pour l'État d'assurer une gestion plus fine des demandes de prélèvements dans cette ressource, grâce à un abaissement des seuils de déclaration et d'autorisation de prélèvements. » Source : SCoT du Biterrois.

du SCoT approuvé n'a pas fixé de limites d'accueil mais comporte des points de vigilance sur l'Orb. Il indique que « *la nappe alluviale de l'Orb est une ressource stratégique pour le territoire du SCoT ; très sollicitée, son équilibre dépend en partie des lâchers de réalimentation depuis les barrages des Monts d'Orb. À moyen terme, le projet de transfert d'eau du Rhône (...) peut concerner le territoire du SCoT. (...) A l'horizon du SCoT, il n'y a pas d'alternative à coût économique et écologique raisonnable autre que la mise en place d'une démarche collective économe (...)* » et pointe le risque de « *continuer à surexploiter l'Orb et sa nappe alluviale* »¹⁴.

L'étude d'impact chiffre les besoins en eau potable au regard des capacités de production mais ne démontre pas clairement l'adéquation du projet avec la disponibilité de la ressource. Elle indique qu'au niveau de la commune de Colombiers et de dix autres communes adhérentes, l'alimentation en eau potable est gérée par le SIVOM d'Ensérune. L'eau provient de la nappe d'alimentation du fleuve Orb, qui est en déficit quantitatif au mois d'août sur l'ensemble du bassin versant. Des lâchers d'eau pour recharger en été le fleuve et sa nappe d'accompagnement depuis le barrage des Monts d'Orb sont prévus par conventionnement avec le SIVOM et lui permettent de compenser l'augmentation des prélèvements. La commune dispose aussi de deux réservoirs dont un affecté à la défense incendie, qui permettraient d'assurer une distribution d'eau pendant 23 à 28 h dans le cas où la production serait interrompue.

L'ARS dans son avis en date du 2 juillet 2022 indique que l'autonomie de desserte en eau potable ne semble pas suffisante. Elle estime que « *les besoins du jour moyen de la semaine de pointe (plus importants que les besoins du jour moyen du mois de pointe indiqués dans l'étude d'impact) doivent pouvoir être couverts par l'autonomie des réservoirs* ». La MRAe relève par ailleurs que l'étude des capacités en eau potable ne semble pas intégrer l'hypothèse où les réservoirs sont utilisés pour combattre un incendie.

Dans les compléments de 2024, le porteur de projet fait un bilan des besoins en eau potable et des ressources disponibles à l'échelle du SIVOM d'Ensérune qui a finalisé son schéma directeur d'alimentation en eau potable. La MRAe note que cette analyse de disponibilité de la ressource est succincte et ne prend en compte que les besoins en eau potable sans inclure les usages liés à l'agriculture ni ceux liés à l'industrie. Aucun élément ne permet de comparer les prélèvements aux disponibilités des ressources, ni d'attester de la prise en compte des incidences du changement climatique.

Le changement climatique, porteur de raréfaction de la ressource en période estivale qui est aussi une période de besoins accrus, n'est pas pris en compte dans l'évaluation des besoins et ressources. D'après les dernières études publiées, les tensions vont s'aggraver du fait des conséquences du changement climatique. Les résultats de l'étude Explore 2070 pour le secteur montrent :

- des réductions des débits moyens jusqu'à 50 % pour le printemps et l'automne (exemple de l'Orb¹⁵) ;
- des baisses de précipitation efficaces pour la recharge de nappe (-10 % à l'échelle annuelle et jusqu'à -40 % en été).

L'étude d'impact l'aborde simplement pour évoquer le programme « Aqua Domitia », porté par la région Occitanie. Le site internet de la région indique que ce programme consiste en un « *projet d'extension du réseau hydraulique régional, permettant la sécurisation et l'adaptation au changement climatique des territoires littoraux de l'Occitanie, situés entre Montpellier et Narbonne* », à partir d'un « *transfert d'eau du Rhône* ».

Ce programme apportera effectivement une ressource supplémentaire mais son dimensionnement s'appuie sur une vision prospective des consommations incluant d'importants efforts d'économie d'eau de la part des citoyens, des collectivités et des entreprises. Il pourrait apporter un appoint bienvenu mais pas illimité, en particulier dans un contexte de diminution des débits du Rhône compte tenu des effets du changement climatique.

L'étude d'impact doit prendre en compte ce contexte climatique potentiellement aggravant vis-à-vis de la situation actuelle déjà très tendue en termes d'adéquation ressources/besoins et quantifier son impact afin de prendre toutes les mesures appropriées pour anticiper les adaptations nécessaires. Cette situation est d'autant plus problématique pour le projet d'accueil au niveau de la ZAC qu'elle n'a pas été évaluée au niveau des documents d'urbanisme.

14 DOO, objectif 1.3. Pérenniser et exploiter rationnellement les ressources naturelles.

15 <http://piece-jointe-carto.developpement-durable.gouv.fr/NAT007/Explore2070/1459.pdf>

La MRAe recommande de :

- réaliser un bilan quantitatif des besoins en eau du projet qui inclut l'ensemble des composantes du projet, y compris ceux liés à l'arrosage des jardins ou des besoins pour le remplissage des piscines;
- compléter l'analyse des incidences du projet sur l'équilibre quantitatif des ressources utilisées en tenant en compte de l'ensemble des usages et des volumes et en prenant en compte les évolutions du climat et ses conséquences ;
- définir, en conclusion de ces analyses, les adaptations du projet et les mesures complémentaires de réduction ou de compensation, en évaluant l'efficacité.

3.5 Énergie – Climat – Qualité de l'air

Le projet de ZAC se situe dans un territoire qui, dans son PCAET adopté le 17 novembre 2020, s'est donné comme objectifs de réduire d'ici 2045 par rapport à 2015 de 60 % ses consommations d'énergies et de multiplier par 3,8 la production d'EnR¹⁶.

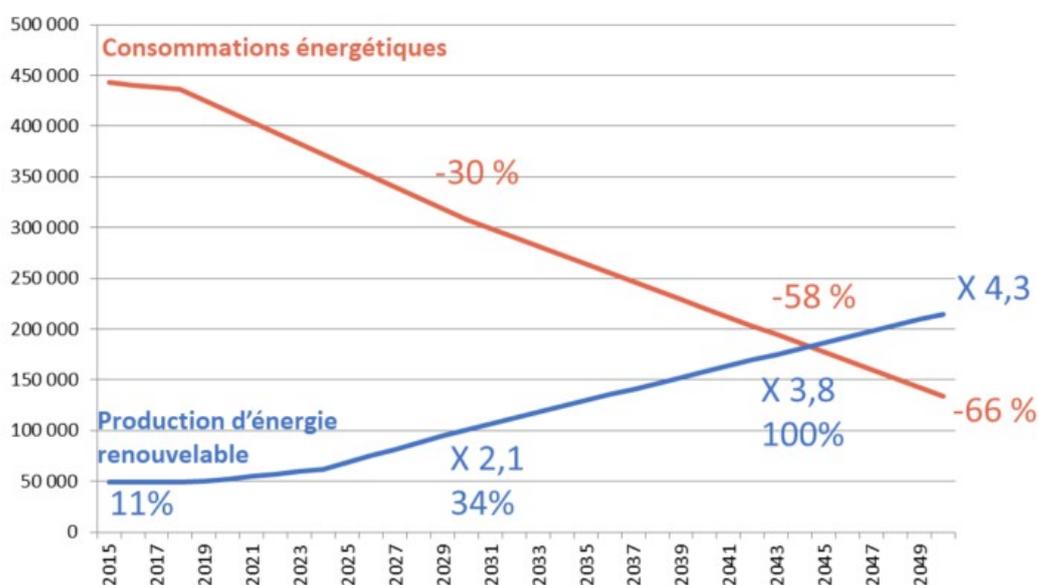


Figure 6 : illustration des objectifs de La Domitienne, issue de son site internet

La MRAe estime que de tels objectifs favorables à l'environnement ne peuvent être atteints sans une appropriation à tous les niveaux et par tous types d'acteurs du territoire, notamment dans les projets structurants comme la création de la ZAC « Des Montarels ». Il n'est pas demandé à la ZAC de contribuer à elle seule à la réussite de ces objectifs, mais a minima d'analyser de quelle manière elle y contribue, positivement ou négativement, et d'analyser ces résultats au regard de solutions de substitution.

16 <https://www.ladomitienne.com/services/la-transition-energetique/plan-climat-air-energie-territorial/>

3.5.1 Maîtrise des déplacements, des émissions de gaz à effet de serre et des consommations énergétiques

Le projet de ZAC réduira les capacités de stockage des émissions de gaz à effet de serre (GES) des sols, et il sera source d'émission de GES : logements (phase de construction et d'exploitation) et déplacements automobiles. Or, l'étude d'impact ne comporte aucun développement traitant de cet enjeu, et ne propose pas d'évaluation des émissions de gaz à effet de serre que le projet est appelé à générer. De ce fait, aucune analyse de solution alternative ou de mesure ERC n'est étudiée, conduisant par exemple à tester différentes hypothèses de plan de masse des aménagements.

En dernier recours, si l'étude d'impact démontrait l'absence de solution alternative raisonnable à un niveau territorial pertinent, des mesures compensatoires devraient être proposées et étudiées.

La MRAe recommande de compléter l'étude d'impact par une analyse des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre, d'analyser les impacts du projet notamment au regard des objectifs dont le territoire s'est doté en matière de transition énergétique, et d'appliquer la démarche ERC. Dans le cas où l'étude d'impact démontrerait l'absence de solutions en termes d'évitement, des mesures compensatoires devraient être proposées et analysées.

S'agissant des déplacements, le trafic routier connaîtra une augmentation du fait de la création de logements et d'une résidence de services, dont l'état initial et les impacts ne sont pourtant pas analysés.

L'étude d'impact indique que la commune est desservie par trois axes principaux : la D162, la D609 et la voie ferrée, utilisée seulement pour le transport de marchandises. La commune de Colombiers est également équipée de pistes cyclables. Elle estime que du fait du positionnement de la ZAC en entrée de ville, en limite de la D612 desservie par les transports en commun (une ligne de bus départementale), le projet « favorise le report modal de la voiture particulière vers les transports en commun », ce qui n'est pas démontré du fait de l'existence d'une seule ligne de bus, de niveau départemental, dont le cadencement et l'usage ne sont pas précisés. Le volume des déplacements automobiles générés par la ZAC et ses effets sur les réseaux viaires et de transports ne sont pas connus.

L'étude d'impact indique que le projet de ZAC sera « irrigué par un réseau cyclable et de trottoirs » : requalification à venir qui intégrera une voie douce le long de la D162, Via Domitia qui sera prioritairement dévolue aux modes actifs, itinéraires doux dans la ZAC. Pour ce qui concerne les connexions hors ZAC, le dossier ne comporte aucune précision, sur les dates de mise en service, les secteurs reliés, ni estimation du nombre de report potentiels sur des modes actifs de transport.

Aussi l'étude d'impact ne permet pas d'évaluer les prévisions d'émissions de gaz à effet de serre ni de décliner de stratégie alternative à la desserte automobile. L'ambition de développer les modes actifs est affichée, mais en dehors du périmètre de la ZAC elle manque de détermination et de traduction concrète alors que ce devrait être un choix structurant du choix d'aménagement.

La question peut également se poser des effets cumulés sur le trafic avec d'autres projets d'aménagements susceptibles d'avoir une incidence significative sur les déplacements.

La MRAe recommande de compléter l'état initial sur le volet déplacements et d'analyser les incidences, y compris cumulées, en déclinant la démarche ERC. Elle recommande par exemple d'analyser les moyens de favoriser le report modal : calendrier et état des pistes cyclables, possibilité de développement du covoiturage au niveau du secteur de projet, modalités de fonctionnement de la desserte en bus de la ZAC... pour démontrer que sa capacité et son attractivité seront suffisantes.

3.5.2 Développement des énergies renouvelables et de récupération

L'étude d'impact comporte une étude de faisabilité sur le potentiel de développement des énergies renouvelables liée aux bâtiments. Elle rappelle que les constructions seront toutes soumises à la nouvelle réglementation.

tion thermique (RT 2020). L'étude de faisabilité préconise de développer le solaire, sur les candélabres dans les espaces communs de la ZAC. Sur les bâtiments à construire, l'étude préconise aussi de développer l'énergie solaire et le chauffage au bois, sans pour autant les analyser plus en détail ni proposer des objectifs opérationnels.

L'étude de faisabilité renvoie à des études spécifiques le soin d'analyser d'autres possibilités de développement d'EnR (aérothermie, géothermie). Au vu de l'équilibre financier de l'opération et de l'inconnu sur les besoins, la réalisation d'un réseau de chaleur est indiqué comme non opportun.

L'étude de faisabilité n'a donc pas évalué les différents potentiels de développement des énergies renouvelables. Elle conclut que les solutions « *les plus adaptées* » seront choisies, sans comporter aucun engagement ambitieux pour les développer.

La MRAe recommande de compléter l'étude de faisabilité pour permettre au maître d'ouvrage d'afficher de façon claire son engagement en matière de développement d'EnR. Elle recommande de fixer, dans le règlement de la ZAC, des prescriptions claires et opérationnelles en matière de transition énergétique en cohérence avec les objectifs dont s'est doté le territoire en matière de développement des EnR dans son PCAET.