



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale  
**OCCITANIE**

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

**Avis**  
**sur le projet d'Ecopôle de Viargues sur la commune de**  
**Colombiers (Hérault)**

N°Saisine : 2024-013431

N°MRAe : 2024APO99

Avis émis le 22 août 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 27 juin 2024, l'autorité environnementale a été saisie pour avis par la Commune de Colombiers pour avis sur le projet d'Ecopôle de Viargues sur la commune de Colombiers (département de l'Hérault).

Le dossier comprenait une étude d'impact et le dossier de permis d'aménager.

L'avis est rendu dans un délai de 2 mois à compter de la date de réception de la saisine et du dossier complet à la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de la région (DREAL) Occitanie.

En application du 3° de l'article R. 122-6 I relatif à l'autorité environnementale compétente et de l'article R. 122-7 I du code de l'environnement, le présent avis est adopté par la mission régionale d'autorité environnementale de la région Occitanie (MRAe).

Cet avis a été adopté lors de la réunion du 22 août 2024 conformément aux règles de délégation interne à la MRAe (décision du 07 janvier 2022) par Jean-Michel Salles, Annie Viu, Stéphane Pelat, Yves Gouisset, Philippe Chamaret, Philippe Junquet et Florent Tarrisse .

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, ont été consultés le préfet de département qui a répondu en date du 26 juillet 2024 (avis produit par la DDTM 34), au titre de ses attributions en matière d'environnement, et l'agence régionale de santé Occitanie (ARS) qui a répondu en date du 17 juillet 2024.

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>.

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

# SYNTHÈSE

Le projet d'Ecopôle de Viargues est un projet d'extension de la zone d'activités économiques existante « Viargues » sur la commune de Colombiers, dans le département de l'Hérault. Il est destiné à renforcer l'offre d'installations des entreprises à vocation industrielle, de bureaux et d'artisanat dans l'ouest Biterrois.

L'étude d'impact fait état d'impacts résiduels forts sur la biodiversité, nécessitant le dépôt d'un dossier de demande de dérogation au titre des espèces protégées (DEP), sans pour autant approfondir à l'amont la recherche de solutions alternatives de moindre impact ni préciser les mesures compensatoires envisagées, se contentant de renvoyer au dossier de DEP à venir.

De même, les impacts et mesures en matière d'imperméabilisation et de gestion des eaux pluviales ne sont pas connues précisément, l'étude d'impact renvoyant au dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau à venir.

L'étude d'impact doit impérativement être complétée avec ces éléments lorsqu'ils seront connus, avant la mise à l'enquête publique.

Par ailleurs, plusieurs autres sujets sont abordés de façon lacunaire : l'optimisation de la densité des constructions afin de limiter la consommation d'espace, les engagements en matière de développement d'énergies renouvelables, les impacts résiduels en matière d'émissions de gaz à effet de serre, les impacts paysagers du projet.

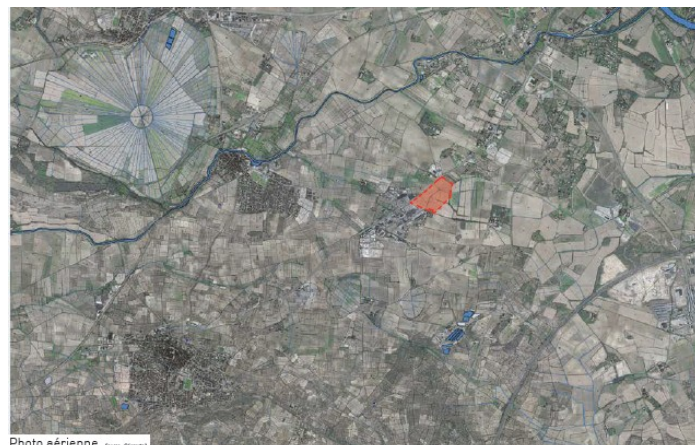
Les recommandations de la MRAe sont détaillées dans la suite de l'avis.

# AVIS DÉTAILLÉ

## 1 Présentation du projet

### 1.1 Contexte et présentation du projet

Le projet d'Ecopôle de Viargues est un projet d'extension de la zone d'activités économiques existante « Viargues » sur la commune de Colombiers, dans le département de l'Hérault. Il est destiné à renforcer l'offre d'installations des entreprises à vocation industrielle, de bureaux et d'artisanat dans l'ouest Biterrois.



L'emprise du projet s'étend sur environ 15 ha, actuellement principalement à destination agricole. Elle se situe en zone AUE-c du PLU de Colombiers. L'accès au site s'effectue par la route de Narbonne (D609) à l'ouest, ou par la route de Lospignan à l'est.

Le parti architectural consiste à mettre en exergue un mail central orienté sud-ouest / nord-est, support des circulations des véhicules légers et des piétons. Cet axe reprend l'orientation de la trame bâtie déjà existante de la zone commerciale. Le système bâti du projet s'organise le long de cet axe, en cinq macrolots divisibles en 35 lots. La zone nord est traversée par une rue piétonne destinée à devenir un lieu de convivialité, de détente et d'animation.

La zone vise spécifiquement l'installation d'activités économiques. La surface de plancher prévisionnelle est de 54 700 m<sup>2</sup>.

Le système hydraulique est organisé le long du mail central. Une noue plantée achemine les eaux de ruissellement jusqu'à deux bassins paysagers situés à l'est de l'emprise du projet, au point le plus bas.

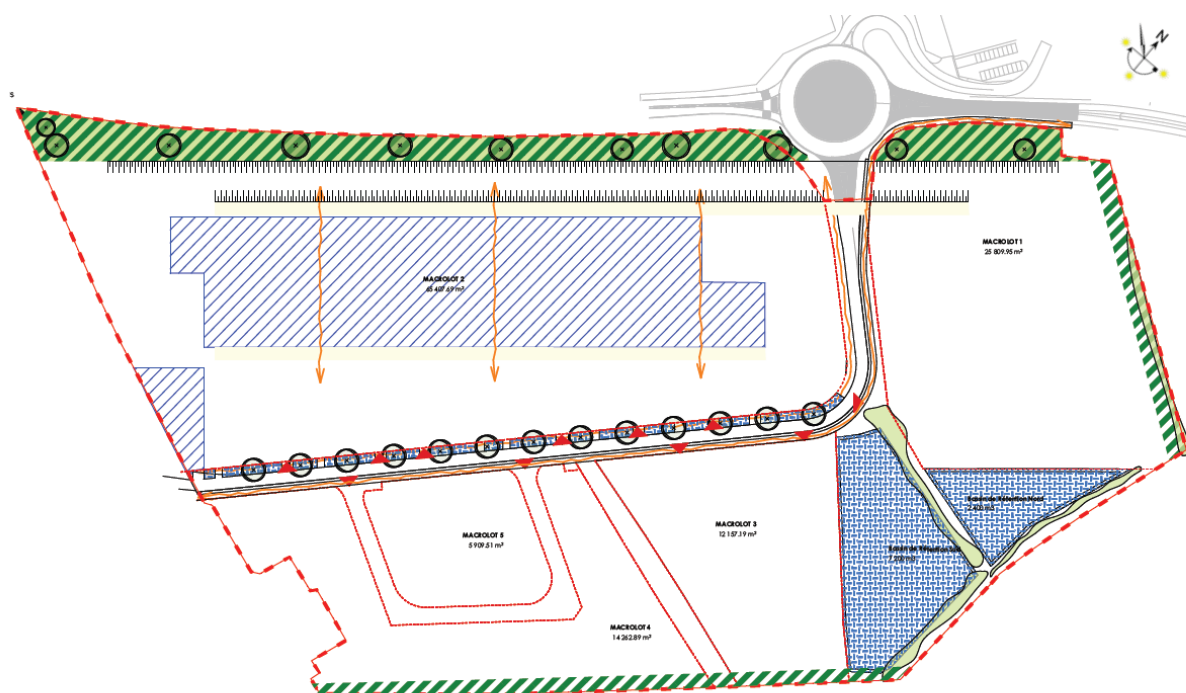


Schéma d'organisation urbaine de la zone



Schéma d'implantation des bâtiments

Le projet nécessite la mise en œuvre des travaux suivants :

- la réalisation potentielle d'un diagnostic d'archéologie préventive, suivant la réponse à la saisine de la DRAC ;

- la réalisation des voiries de desserte ;
- les réseaux internes de distribution d'eau potable et d'assainissement des eaux usées, ainsi que leur raccordement aux réseaux collectifs de la commune (avec réalisation d'un poste de refoulement pour l'assainissement) ;
- la réalisation des ouvrages de gestion des eaux pluviales, notamment une noue paysagère le long du mail central ainsi que deux bassins de rétention de 7 200 m<sup>3</sup> et 2 400 m<sup>3</sup> avec exutoire dans un fossé situé à l'est du site (qui est déjà l'exutoire naturel des eaux pluviales du site de projet) ;
- la réalisation des réseaux de distribution électrique avec création de postes de transformation dans l'emprise du lotissement ;
- la réalisation d'aménagements paysagers (plantations d'arbres, arbustes, haies et tapis végétalisés) ;
- la pose de dispositifs d'éclairage ;
- le dévoiement du réseau hydraulique régional BRL qui passe dans l'emprise du projet pour le ramener dans l'emprise des voies et espaces publics.

La durée de la phase travaux n'est pas précisée dans l'étude d'impact. Aucun travail de nuit n'est prévu.

La localisation de la base de vie et des aires réservées au stationnement et au stockage des approvisionnements n'est pas précisée, elle sera décidée ultérieurement en concertation avec l'entreprise chargée des travaux.

## 1.2 Cadre juridique

Le projet est soumis à étude d'impact conformément à la rubrique 39° b) 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.

L'étude d'impact a été transmise à la MRAe pour avis par la Communauté de communes La Domitienne dans le cadre de l'instruction du permis d'aménager nécessaire à la réalisation de l'opération.

Le projet est également soumis à déclaration au titre des articles L. 214-1 et suivants du Code de l'environnement (loi sur l'eau), ainsi qu'à une procédure de dérogation à l'interdiction d'atteinte aux espèces protégées au titre de l'article L. 411-2 du Code de l'environnement, notamment pour les impacts résiduels du projet sur la Pie-grièche à tête rousse et la Linotte mélodieuse.

## 1.3 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 maîtrise de la consommation d'espaces naturels et agricoles ;
- la préservation de la biodiversité ;
- la préservation de la ressource en eau ;
- l'intégration paysagère du projet ;
- la prise en compte des enjeux liés à la transition énergétique et au climat.

## 2 Qualité de l'étude d'impact

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

Formellement, l'étude d'impact aborde les éléments prévus à l'article R. 122-5 du Code de l'environnement, excepté les conclusions de l'étude d'optimisation de la densité des constructions qui sont absentes.

Le résumé non technique est clair et pédagogique, et permet de comprendre les principaux impacts du projet. La mention des impacts spécifiques de la phase chantier est toutefois absente du résumé non technique, et ces impacts sont par ailleurs trop succinctement décrits dans l'étude d'impact.

**La MRAe recommande d'approfondir l'analyse des impacts de la phase chantier de l'Ecopôle de Viargues, notamment concernant la gestion des eaux pluviales, la prise en compte du risque d'inondation, la génération de poussières et de nuisances sonores.**

Par ailleurs, le dossier indique que des mesures compensatoires conséquentes, non définies à ce stade, sont nécessaires au titre de la compensation de destruction d'espèces protégées. Ces mesures compensatoires doivent impérativement être intégrées à l'étude d'impact, qui doit justifier d'un impact résiduel non notable après application de ces mesures.

**La MRAe recommande d'intégrer à l'étude d'impact la description des mesures compensatoires au titre de la biodiversité ainsi que la justification de leur pertinence pour atteindre un impact résiduel non notable.**

L'analyse des effets cumulés du projet<sup>2</sup> porte principalement sur la plaine agricole autour de Colombiers, qui concerne également les communes de Béziers, Lespignan, Maraussan, Nissan-lez-Enserune, Sauvian et Vendres. Le porteur de projet s'appuie sur une recherche des projets soumis à l'examen de l'Autorité environnementale, au cas par cas ou avec étude d'impact. Sur cette base, 27 projets sont répertoriés sur la zone d'étude choisie (dont l'Ecopôle de Viargues). Parmi ces 27 projets, 15 ne sont pas jugés susceptibles d'engendrer un effet cumulé avec l'Ecopôle de Viargues car les informations recueillies renseignent sur l'absence d'incidences sur l'environnement ou, pour d'autres cas, les espèces et les milieux concernés sont globalement différents. Les autres projets présentent un impact cumulé significatif pour les cortèges de milieux semi-ouverts à arborés. Le résumé non technique précise que cela doit être pris en compte, notamment pour la mise en place des mesures compensatoires ici nécessaires. Les mesures compensatoires n'étant pas définies à ce stade, l'étude d'impact ne répond pas à la question des effets cumulés identifiés.

**La MRAe recommande de proposer des mesures d'évitement, de réduction et de compensation permettant de pallier les effets cumulés identifiés sur les cortèges de milieux semi-ouverts à arborés.**

Par ailleurs, l'analyse des effets cumulés identifie un impact cumulé modéré du projet sur le rythme de consommation d'espaces naturels et agricoles sur la même zone d'étude (330 ha depuis 2005). L'étude d'impact ne tire aucune conséquence de ce constat.

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

En application de l'article R 122-5 du Code de l'environnement, l'étude d'impact doit comporter une description des solutions de substitution raisonnables qui ont été examinées par le maître d'ouvrage.

Le chapitre VI de l'étude d'impact est consacré à cette thématique.

En matière de localisation du projet, l'étude d'impact n'étudie aucune autre solution d'implantation. Pour justifier ce choix, elle mentionne le taux extrêmement faible de vacance des zones existantes de la communauté de communes (1,4 %) et renvoie au SCoT qui identifie trois secteurs de développement économique sur la commune : Via Europa, OZE Pierre-Paul Riquet et Viargues. Le parc OZE Pierre-Paul Riquet est déjà quasiment entièrement commercialisé ou réservé (moins de 1ha disponible), et le dossier indique que Via Europa « ne peut être substituée par une autre zone », sans plus d'explication.

<sup>2</sup> Etude d'impact p. 287-288

**La MRAe recommande de mieux justifier l'absence d'analyse de l'alternative constituée par la zone Via Europa pour l'accueil des activités envisagées sur l'Ecopôle de Viargues.**

Le chapitre consacré à l'analyse des alternatives n'évoque à aucun moment les variantes d'implantation ou d'aménagement étudiées, permettant de démontrer que le scénario retenu est bien celui de moindre impact environnemental. Le projet présentant des impacts résiduels modérés à forts sur les espèces protégées et leurs habitats, la MRAe juge cette recherche de variante de moindre impact indispensable.

**La MRAe recommande de compléter le chapitre consacré aux solutions de substitution raisonnable au projet présenté par une analyse multicritères de différentes variantes d'implantation permettant de démontrer que le scénario retenu est celui de moindre impact environnemental.**

## 3 Prise en compte de l'environnement dans le projet

### 3.1 Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

Comme évoqué précédemment, le territoire est fortement marqué par un rythme de consommation d'espace très soutenu.

La MRAe rappelle que l'objectif de maîtrise de la consommation d'espace constitue la première mesure d'évitement des enjeux environnementaux les plus importants.

Le dossier indique que le besoin foncier économique du territoire a été démontré dans deux études économiques de 2021 et 2022, et que l'inventaire des zones d'activités économiques de novembre 2023 fait état d'un taux de vacance très faible (1,4 %) sur le territoire de la communauté de communes La Domitienne.

Le ScoT du Biterrois, approuvé le 3 juillet 2023, identifie le pôle économique de Viargues au sein des « parcs d'activités à créer ou à étendre ». Toutefois, le document d'aménagement artisanal et commercial (DAAC) du même document ne prévoit pas l'extension de la zone.

Par ailleurs, la DDTM 34 indique dans son avis que le centre-ville de Colombiers ainsi que celui de Cazouls-les-Béziers font l'objet d'une convention valant Opération de revitalisation du territoire (ORT), afin de soutenir l'activité économique et commerçante de proximité dans les villages. L'implantation de cette extension de zone d'activité, en dehors du village, ne semble pas cohérent avec la stratégie de revitalisation des centres anciens, concrétisée par cette ORT.

**La MRAe recommande de mieux justifier la stratégie commerciale conduisant à retenir cette zone d'activités, notamment vis-à-vis de la convention valant opération de revitalisation du territoire, signée avec les services de l'État par les communes de Colombiers et Cazouls-les-Béziers.**

Même si le dossier le justifie par des aménagements conséquents d'espaces verts, le schéma d'implantation de la zone présente une compacité relativement faible. L'étude des variantes demandée au paragraphe 2.2. du présent avis doit être l'occasion de présenter des hypothèses minimisant la consommation d'espace liée à la ZAC.

Par ailleurs, l'article L. 300-1-1 du Code de l'urbanisme impose aux opérations d'aménagement la réalisation d'une étude d'optimisation de la densité des constructions dans la zone concernée. Cette étude, bien que mentionnée p.10 de l'étude d'impact, n'est plus abordée dans le reste du document et ses conclusions ne sont pas présentées.

**La MRAe recommande d'intégrer à l'étude d'impact les conclusions de l'étude d'optimisation de la densité des constructions dans la zone de projet ainsi qu'une description de la façon dont il en est tenu compte, conformément à l'article R. 122-5 du Code de l'environnement.**

### 3.2 Préservation de la biodiversité

Le site de projet se situe en dehors de toute ZNIEFF, site Natura 2000 ou autre zonage de protection au titre de la biodiversité. Il se situe en revanche dans les zonages des plans nationaux d'actions (PNA) en faveur de la Cistude d'Europe, du Faucon Crécerellette (domaines vitaux), des chiroptères et du Lézard Ocellé.

Le site se situe en dehors de la trame bleue et des réservoirs de biodiversité de la trame verte du SCoT. L'étude d'impact identifie la trame verte à l'échelle du site conformément à l'objectif A3.3 du SCoT : «Identifier la trame verte et garantir ses fonctionnalités écologiques».

La zone d'étude se caractérise par la prédominance de milieux ouverts à semi-ouverts (comprenant notamment des parcelles agricoles), mais aussi par la présence de milieux arbustifs à arborés, de milieux humides et, en marge, des milieux anthropiques.

Les inventaires ont été réalisés en 2023. La flore et les habitats naturels ont été étudiés lors de deux sorties au printemps 2023, par prospection systématique de l'ensemble de la flore et des habitats naturels présents. Les groupes des arthropodes, des amphibiens, des reptiles, des chiroptères et l'avifaune ont fait l'objet de sorties spécifiques avec une méthodologie adaptée à chaque groupe. La pression d'inventaire est jugée suffisante.

Lors des inventaires, les linéaires arbustifs et arborés ont été identifiés comme présentant les enjeux les plus importants d'un point de vue écologique.



*Bilan des enjeux écologiques, étude d'impact p.100*

Les impacts bruts du projet sont jugés forts pour les oiseaux, avec la perte d'habitat de reproduction et la destruction d'individus de Pie-grièche à tête rousse. Ils sont qualifiés de modérés pour tous les autres groupes biologiques, et de faibles vis-à-vis de la fonctionnalité écologique.

Le résumé non technique indique (p. 8) que le projet évite les secteurs de développement des espèces et évite une partie des linéaires arbustifs existants afin de limiter les impacts attendus sur certaines espèces et de maintenir un lien fonctionnel avec les secteurs agricoles et naturels situés à proximité directe. L'évitement est toutefois partiel et ne concerne pas la totalité des enjeux forts.



Secteurs concernés par la mesure d'évitement ME1, et emprises correspondantes

La conséquence de cet évitement partiel des enjeux forts est la persistance d'impacts résiduels forts sur la Pie-grièche à tête rousse et modérés sur la Decticelle à serpe, la Decticelle des sables, la Lycose de Narbonne, le Lapin de garenne et la Linotte mélodieuse.

La mesure d'évitement ME1 concerne 345 m de linéaires d'intérêt, pour une surface évitée d'environ 3 450 m<sup>2</sup>. Des impacts résiduels persistent sur 1,3 ha d'habitats à enjeu modéré et 1,5 ha d'habitats à enjeu fort (favorables à la Pie-grièche à tête rousse).

**La MRAe recommande de renforcer la mesure d'évitement ME1 et de revoir le plan d'aménagement afin de réduire l'impact sur les enjeux modérés à fort.**

Les mesures de réduction MR1, MR2, MR3 et MR5<sup>3</sup>, classiques pour ce type de projet, visent à réduire les impacts de la phase chantier sur la biodiversité : respect d'un calendrier d'intervention respectant le cycle biologique des espèces, gestion des espèces invasives (à noter que l'avis de l'ARS attire l'attention sur la nécessité de traiter l'ambrosie, très présente dans l'Hérault et non mentionnée dans la MR2), protocole pour la coupe des arbres avec passage préalable d'un écologue, déplacement des gîtes à reptiles.

La MR4 (p. 266 de l'étude d'impact) consiste à créer un réseau de haies sur la zone et à renforcer les linéaires de haies évités par le projet. Il est indiqué dans le résumé non technique que ces haies serviront de zones refuges, d'axes de transit ou de zones de chasse pour des espèces communes de faune et permettront également une coupure entre l'aménagement et les milieux naturels environnants, favorisant la tranquillité des espèces présentes en périphérie.

La MR6 (p. 268-269 de l'étude d'impact) consiste à mettre en place des aménagements favorables à la biodiversité : quatre gîtes à reptiles, points d'eau pour la petite faune, deux gîtes à chiroptères, aménagement de passages à faune dans les clôtures, adaptation du bassin de rétention.

Enfin, deux mesures d'accompagnement sont prévues : le suivi de chantier par un écologue et la mise en place de nichoirs et d'un suivi de l'avifaune anthropophile (un nichoir à moineau domestique, deux nichoirs à Rouge-queue noir ou Bergeronnette grise).

Un dossier de demande de dérogation à l'interdiction d'atteinte aux espèces protégées (DEP) est en cours d'élaboration, en raison d'impacts résiduels notables sur la Pie-grièche à tête rousse, la Linotte mélodieuse et, dans une moindre mesure, sur d'autres espèces de moindre enjeu. Le dossier fait état d'un besoin d'identification de mesures de compensation suite à une réunion de cadrage avec la DREAL Occitanie, à hauteur de 6 à 7,5 ha

3 Etude d'impact p. 264 à 268

d'habitats favorables aux espèces des milieux ouverts à arborés. A ce stade, seule une parcelle de 3,8 ha limitrophe du projet est en cours d'acquisition. Aucun détail n'est fourni sur la localisation de cette parcelle ainsi que sur la nature de la mesure compensatoire qui conduira à y restaurer les fonctionnalités des habitats perdus du fait du projet.

Ces mesures compensatoires, lorsqu'elles seront définies plus précisément, font partie du projet global et doivent impérativement être intégrées à l'étude d'impact, pour une bonne lisibilité des impacts résiduels du projet sur la biodiversité.

**La MRAe recommande de mettre à jour l'étude d'impact suite à l'instruction du dossier de dérogation au titre des espèces protégées, et d'y intégrer les mesures d'évitement, de réduction et de compensation qui seront définies dans ce cadre.**

### 3.3 Préservation de la ressource en eau

Le dossier démontre que le projet est compatible avec la disponibilité de la ressource en eau potable, distribuée par le SIVOM d'Ensérune.

L'urbanisation du site va augmenter les surfaces imperméabilisées. En raison de son emprise, supérieure à 1 ha, le projet est soumis à déclaration au titre de la loi sur l'eau.

L'étude d'impact indique p. 314 que le dossier loi sur l'eau détaillera les mesures compensatoires retenues en faveur de l'hydraulique pluviale et justifiera leur pertinence.

Une mesure de réduction d'impact, consistant à « limiter l'imperméabilisation des voiries et des espaces publics afin de réduire les ruissellements, favoriser l'infiltration des eaux de pluie et la recharge des nappes phréatiques », est évoquée sans plus de précision.

De même, les mesures de compensation pluviale sont listées (collecteurs enterrés sous voirie, noues, bassins de rétention et d'infiltration, ouvrages de dépollution en sortie des bassins) sans description précise en dehors de leur repérage sur les plans d'aménagement, ni justification de leur dimensionnement. Étant donné que le dossier loi sur l'eau n'est pas joint à l'étude d'impact, aucun élément ne permet de démontrer la non-aggravation des risques de ruissellement.

P. 197 de l'étude d'impact, il est évoqué d'un risque de perturbation temporaire des écoulements superficiels pendant la phase de travaux à prévoir dans le cas où les ouvrages de compensation ne seraient pas réalisés avant les travaux. L'étude d'impact ne revient pas sur ce sujet par la suite.

Des mesures classiques de prévention des pollutions en phase chantier sont prévues (période d'intervention hors période pluvieuse, vérification et contrôle du matériel et des engins de chantier, utilisation de bacs de rétention pour le stockage des produits polluants, réalisation des opérations d'entretien des engins sur des aires de chantier étanches, élaboration d'un plan d'intervention).

**La MRAe recommande d'intégrer à l'étude d'impact les principales conclusions du dossier loi sur l'eau permettant de justifier le dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales et de décrire les mesures prises pour éviter toute aggravation des risques de ruissellement et de pollution des milieux aquatiques en phase travaux. Les impacts bruts et résiduels, quantitatifs et qualitatifs, sur les milieux récepteurs devront être clairement décrits.**

### 3.4 Préservation des enjeux paysagers

Le projet entend, par un aménagement paysager qualitatif, valoriser l'entrée est de la commune par le secteur Viargues.

Le secteur de projet est relativement éloigné du Canal du Midi et n'est pas visible depuis le Canal du fait de la topographie. Il se situe en dehors de tout périmètre de protection de site et monument historique classé ou inscrit, mais à proximité de nombreux autres sites remarquables (château de Poussan-le-Haut, château de Luch, domaines viticoles remarquables identifiés dans le PLU de Béziers, étang asséché de Poussan, étang de Montady).

Il est visible depuis le site « Colline et panorama de l'Oppidum d'Ensérune ». Toutefois, son relatif éloignement (4 km) et sa situation en continuité d'une zone commerciale existante conduit à retenir une absence d'incidence paysagère notable.

Le secteur de projet deviendra, après réalisation, le premier visuel d'entrée de ville de Colombiers côté est. De ce fait, il comporte plusieurs mesures d'atténuation d'impact paysager :

- Aménager le bassin de rétention en espaces polyvalents : promenade, détente, écrans végétaux et acoustiques ;
- Constituer des lisières urbaines végétales en limite agricole au sud ;
- Proposer un accompagnement végétal fort des axes de roulement et des espaces publics ;
- Prévoir des espaces publics végétalisés ;
- Choisir des essences méditerranéennes.

L'impact paysager résiduel est jugé nul voire positif compte tenu de la configuration actuelle.

Afin de justifier cette affirmation, il paraît nécessaire d'intégrer à l'étude d'impact des photomontages permettant d'appréhender le visuel potentiel de la zone, même si la géométrie exacte des bâtiments des futurs lots n'est pas connue.

**La MRAe recommande d'ajouter à l'étude d'impact des photomontages permettant de justifier d'un impact résiduel non notable sur le paysage.**

### 3.5 Prise en compte des risques naturels

Le site est situé hors de toute zone soumise à des risques naturels connus, excepté le risque de retrait-gonflement argileux, qui sera traité via des dispositions constructives respectant le plan de prévention des risques en vigueur.

P. 197 de l'étude d'impact, il est évoqué qu'une éventuelle implantation des aires de chantier en zone inondable du PPRI peut être une source d'accroissement du risque d'inondation. Cette mention ne semble toutefois pas appropriée pour ce projet, la zone inondable la plus proche (rouge au PPRI de la commune) étant située de l'autre côté de la RD609 par rapport au secteur de projet.

### 3.6 Émissions de gaz à effet de serre, développement des énergies renouvelables et prise en compte du changement climatique

L'étude d'impact comporte les conclusions d'une étude sur le potentiel de développement des énergies renouvelables (EnR), conformément à l'article R. 122-5 du code de l'environnement. Cette étude conduit à retenir trois types d'exploitation d'EnR pertinents : la filière solaire, les pompes à chaleur et la récupération de chaleur des réseaux d'eaux usées.

Concernant la filière solaire, le dossier évoque deux scénarios :

- « standard » avec la stricte application de la loi actuelle : couverture des surfaces de toiture par des panneaux photovoltaïques de 30% et couverture des aires de 25%) qui couvrirait 86% des consommations électriques du parc d'activité ;
- « performance », avec la couverture de toutes les toitures par des panneaux photovoltaïques et une couverture maximale pour les aires de stationnement. La production annuelle couvrirait 240 % des consommations du parc. Ce scénario permet un aménagement à énergie positive ;

Or l'étude d'impact considère le scénario « standard » satisfaisant malgré l'intérêt manifeste du scénario « performance ».

L'opportunité d'un réseau de chaleur est démontrée à l'échelle de la zone, et un schéma d'implantation est même fourni. Toutefois, aucun engagement ferme n'est pris, le réseau de chaleur ne figure pas dans le pro-

gramme de l'opération, et le tableau des mesures se contente de dire que l'énergie de chauffage et de climatisation « pourrait » provenir de pompes à chaleur air-eau (p.310 de l'étude d'impact).

La MRAe note l'absence de recherche de solution de pompe à chaleur eau/eau basée sur des sondes géothermiques (qui exploitent thermiquement le sous-sol sans pompage dans une nappe).

Enfin, la récupération de chaleur des réseaux d'eaux usées est jugée pertinente pour les opérations d'hôtellerie, de loisirs et pour l'éventuelle construction d'une brasserie, renvoyant ainsi le sujet à l'aménagement des futurs lots.

L'étude d'impact propose en réponse à cette étude une incitation à la mise en œuvre de ces dispositifs dans le cadre du cahier de prescriptions architecturales de la zone, sans que ce dernier soit fourni dans le dossier. Le projet de règlement du lotissement, joint au dossier, n'aborde pas ce sujet. Aucun engagement clair sur la réalisation du réseau de chaleur préconisé par l'étude n'est pris dans le dossier<sup>4</sup>. Il est donc à craindre que les mesures visant à mettre en œuvre le potentiel de développement d'énergies renouvelables soient très peu contraignantes et donc inopérantes.

**La MRAe recommande de renforcer les obligations de développement des énergies renouvelables des futurs titulaires des lots, en intégrant des prescriptions ambitieuses dans le règlement du lotissement en relevant notamment l'ambition de couverture photovoltaïque.**

**Elle recommande également d'approfondir la faisabilité de la réalisation d'un réseau de chaleur à l'échelle de la zone, et de l'intégrer au projet d'aménagement le cas échéant.**

Une quantification des émissions globales de gaz à effet de serre liée au projet est proposée en moyenne annuelle sur 50 ans, prenant en compte l'artificialisation du sol, la construction et la consommation énergétique des bâtiments, les déplacements, l'entretien des espaces verts et la consommation nécessaire à l'éclairage, pour deux scénarios : le scénario « standard » (correspondant à un développement modéré du photovoltaïque sur le site et au niveau C1 du label E+C- pour la performance des bâtiments) et le scénario « performance » (correspondant à un développement optimal du photovoltaïque sur le site et au niveau C2 du label E+C- pour la performance des bâtiments).

Il en résulte des émissions annuelles liées au projet de 1843 TeqCO<sub>2</sub> pour le scénario standard et 1161 TeqCO<sub>2</sub> pour le scénario performance. La MRAe note que certaines hypothèses, assez hasardeuses, viennent minimiser ces résultats, telles que l'atteinte des objectifs en matière de production photovoltaïque alors que le projet ne prévoit pas de dispositions contraignantes pour les futures constructions, ou encore un taux moyen de 55 % de véhicules électriques pour les 50 prochaines années (découlant de l'hypothèse que dans 50 ans, 100 % des véhicules seront électriques).

Dans tous les cas, l'impact résiduel en matière d'émissions de gaz à effet de serre est significatif. L'étude d'impact doit donc proposer des mesures de compensation adaptées.

Le dossier indique que les plantations conséquentes pour un projet de ce type, notamment d'arbres captant le carbone, sont de nature à compenser en partie les émissions de gaz à effet de serre globales du projet, mais cet apport de la végétation n'est pas chiffré ni confronté aux émissions liées au projet.

**La MRAe recommande de chiffrer la compensation carbone liée aux arbres plantés dans le cadre du projet, d'évaluer les impacts résiduels en matière d'émissions de gaz à effet de serre, et de proposer si nécessaire des mesures de compensation complémentaires.**

La vulnérabilité du projet au changement climatique est abordée de manière très succincte, le porteur de projet considérant que le respect des normes actuelles des bâtiments, la réalisation de voies confortables pour les circulations douces et la végétalisation du site sont de nature à rendre la future zone « mieux armée face au réchauffement climatique que des zones d'activités économiques plus anciennes » (p.188 de l'étude d'impact), sans prévoir de mesures constructives plus contraignantes que le respect de la réglementation, ni la préconisation de matériaux naturels, biosourcés ou locaux, comme le recommandent les conclusions de l'étude sur les émissions de gaz à effet de serre.

4 Etude d'impact p. 340, conclusion sur ce sujet : « Un réseau de chaleur est ainsi pertinent. »

**La MRAe recommande d'indiquer de quelle manière il est prévu de répondre aux conclusions de l'étude sur les gaz à effet de serre préconisant de ne pas se limiter aux seuils de performance réglementaires des bâtiments et de favoriser l'utilisation de matériaux biosourcés ou locaux.**