



**MINISTÈRE  
DE LA TRANSITION  
ÉCOLOGIQUE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale  
**OCCITANIE**

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

**Avis délibéré**  
**Projet de réaménagement « Bonna Sabla » sur le territoire de  
la commune de Vendargues (Hérault)**

**Sur le dossier de permis d'aménager présentant le projet et  
comprenant l'étude d'impact  
(article L. 122-1 du code de l'environnement)**

N°Saisine 2021-9388  
N°MRAe 2021APO63  
Avis émis le 20/07/21

# PRÉAMBULE

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

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

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

En date du 20 mai 2021, l'autorité environnementale a été saisie pour avis par la commune de Vendargues concernant le projet de réaménagement du site industriel de Bonna Sabla sur le territoire de la commune de Vendargues. Le dossier comprend une étude d'impact datée de novembre 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, soit au plus tard le 20 juillet 2021.

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 conformément aux règles de délégation interne à la MRAe (délibération du 20 octobre 2020) par Maya Leroy et Yves Gouisset.

En application de l'article 8 du règlement intérieur de la MRAe du 8 septembre 2020, chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

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

Conformément à l'article R. 122-7 III du code de l'environnement, ont été consultés le préfet de département, au titre de ses attributions en matière d'environnement, et l'agence régionale de santé Occitanie (ARS).

Conformément à l'article R. 122-9 du même code, l'avis devra être joint au dossier d'enquête publique ou de la procédure équivalente de consultation du public.

Il est également publié sur le site internet de la MRAe<sup>1</sup> et sur le site internet de la Commune de Vendargues, autorité compétente pour autoriser le projet.

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

# SYNTHÈSE

Le projet « Bonna Sabla » se situe sur la commune de Vendargues, dans le département de l'Hérault (34) en région Occitanie. La commune compte environ 6 000 habitants et est intégrée dans la Métropole Montpellier Méditerranée.

Le projet de réaménagement du site industriel est porté par La société SAPHIR REALESTATE dans le cadre d'un permis d'aménager. Le projet permettra la reconversion de la friche industrielle du site de Bonna Sabla en un nouveau lotissement d'activités accueillant de nombreuses entreprises pour un total d'environ 400 emplois. Le porteur de projet met en avant une démarche d'aménagement durable (HQE-Aménagement<sup>2</sup>).

L'étude d'impact fournie est de qualité suffisante dans l'identification des enjeux et des incidences environnementales.

Le projet présente notamment une des points de vigilance sur le plan de la dépollution des sols, la préservation des eaux souterraines et superficielles. À cet égard, la question de la dépollution des sols doit être précisée.

Il convient également de compléter l'étude d'impact sur la partie présentant les incidences sur la qualité de l'air et les nuisances sonores. Les modalités opérationnelles de production d'énergies renouvelables doivent être mieux déterminées.

Enfin, l'articulation avec les documents de portée supérieure doit être davantage démontrée.

Les ambitions de ce projet de requalification urbaine devraient être plus affirmées pour apporter une réelle plus-value sur le plan écologique et paysager. Les boisements ouest et la ripisylve du Salaison doivent être préservés et protégés.

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

---

2 La démarche HQE-Aménagement est un outil opérationnel de gestion et de valorisation des projets d'aménagement durable.

# 1 Contexte et présentation du projet

## 1.1 Contexte

Le projet se situe sur la commune de Vendargues, dans le département de l'Hérault (34) en région Occitanie. La commune compte environ 6 000 habitants et est intégrée dans la Métropole Montpellier Méditerranée, comptant 31 communes et 450 000 habitants.

Le site de projet – site industriel de Bonna Sabla – est localisé à environ un km au sud-ouest du centre-ville de Vendargues, au niveau de sa limite communale (représentée par la rivière du Salaison) avec Le Crès sur l'ancien site industriel BONNA SABLA. La société SAPHIR REALESTATE, filiale de la société PROUDREED porte le projet de réaménagement du site industriel par le biais d'une procédure de permis d'aménager.

Le site s'étend sur environ 11,5 ha et est inclus dans le parc d'activités du Salaison, d'une superficie de 148 ha, qui a fait l'objet d'une requalification des espaces publics suivant une démarche HQE-Aménagement<sup>3</sup>.

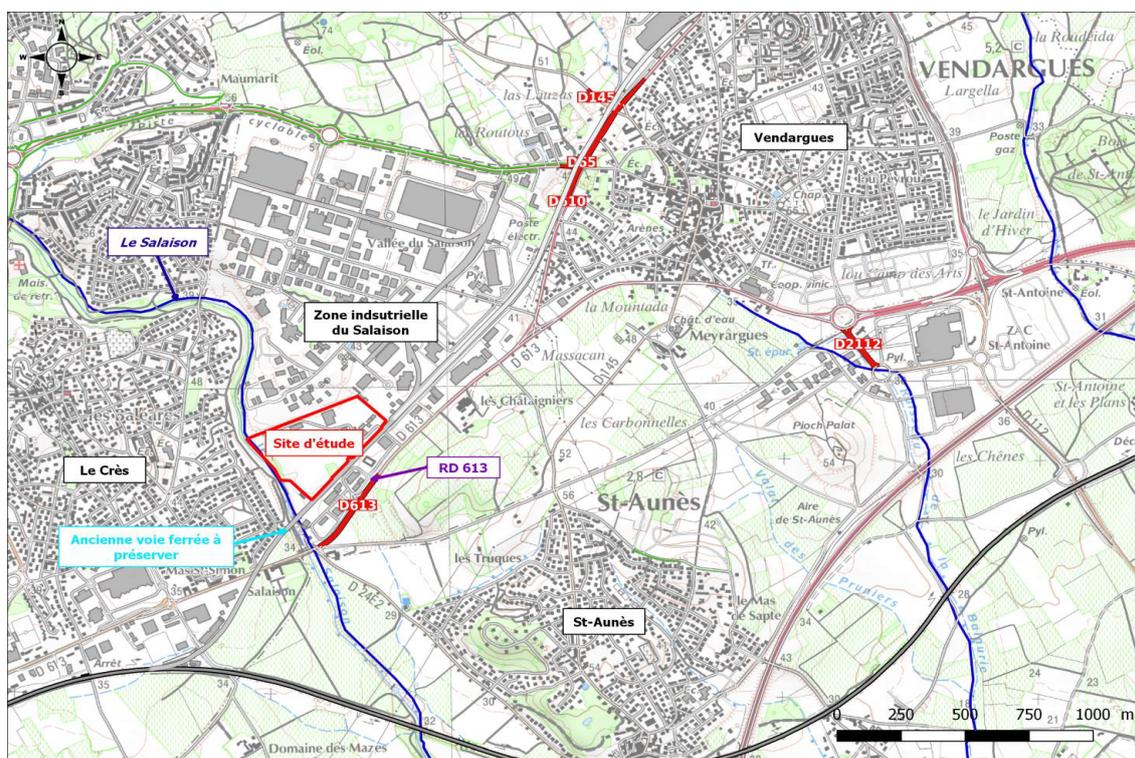


Figure 1: Localisation du site et abords - Extrait de l'étude d'impact p.14

Il est délimité par :

- au nord, la zone industrielle du Salaison ;
- au sud, l'ancienne voie ferrée de Montpellier à Sommières et la RD 613 ;
- à l'est, la zone industrielle du Salaison et la voie ferrée ;
- à l'ouest, le cours d'eau du Salaison à proximité immédiate et au-delà, la commune de Le Crès.

<sup>3</sup> Ce projet de requalification du parc d'activités du Salaison a fait l'objet d'un « avis sans observations » de l'Autorité environnementale en date du 11 novembre 2011.

Le site d'étude se situe dans un quartier d'urbanisation dense et d'urbanisation diffuse. La zone d'étude est majoritairement occupée par une zone d'activité (zone industrielle du Salaison). Une petite partie à l'ouest est occupée par des landes et garrigues, correspondant aux berges du Salaison.

Autour du site, l'habitat principal se caractérise par des zones d'activités et des habitats et loisirs.

## 1.2 Objectifs du projet

Les objectifs du projet sont notamment de :

- reconverter un site industriel proche du village de Vendargues. Le projet permettra la reconversion de la friche industrielle du site de Bonna Sabla, sans consommation de foncier agricole ou d'espace naturel. Le permis d'aménagement concerne une opération d'ensemble qui vient s'inscrire dans la continuité urbaine de la ZAC du Salaison, dans le respect du PLU en vigueur ;
- s'inscrire dans la continuité du développement durable de la requalification du parc d'activités du Salaison. Le Parc d'Activités du Salaison, d'une superficie de 148 ha sur la commune de Vendargues, a fait l'objet d'une requalification des espaces publics suivant une démarche HQE-Aménagement TM. Ce processus a permis de « renforcer l'attractivité par la requalification et la densification d'environ 20 hectares, permettant de développer près de 40 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'accueillir plus de 40 nouvelles entreprises, représentant près de 800 nouveaux emplois ». Il est indiqué que cette opération est, au niveau national, le premier parc d'activité industriel à avoir été certifié « HQE Aménagement™ ». Le projet vient donc s'inscrire dans la continuité de cette démarche, avec l'objectif de requalifier un ancien site industriel en déclin en un nouveau lotissement d'activités accueillant de nombreuses entreprises, dont PROUDREED, pour un total d'environ 400 emplois. La démarche se veut durable, avec notamment :
  - une désimperméabilisation du site ;
  - la création d'espaces verts ;
  - le respect et le renforcement de la ripisylve du Salaison favorable au développement d'une faune entomologique ;
  - une gestion optimale des déchets ;
  - une gestion contrôlée des eaux pluviales conduisant à une amélioration de la qualité des eaux du Salaison, et donc de l'Étang de l'Or, son exutoire, par rapport à l'état initial ;
  - la prise en compte du potentiel en énergies renouvelables et de récupération (ENR) dans le projet.
- recréer un « tissu vert ». Le projet vise à requalifier un terrain industriel quasiment totalement imperméabilisé, par la réalisation d'un parc d'activité « *vert et moderne* ». Il est précisé que le projet s'intégrera au tissu urbain tout en respectant la limite sud-ouest avec les zones du PPRi<sup>4</sup>, qui ne seront pas aménagées, ce qui permettra de conserver l'espace boisé actuel. De plus, la création d'espaces verts, au niveau du bassin de rétention central mais également dans chaque lot, permettra de disposer de 30 % d'espaces verts sur l'ensemble du site, contre moins de 5 % actuellement. Il est indiqué que ces espaces permettront de recréer des foyers de peuplement de la faune et contribueront à la qualité de l'air et du paysage par rapport à l'état initial, ainsi que de réduire les nuisances acoustiques.

## 1.3 Présentation du projet

Les locaux d'activités seront divisés en lots, s'articulant donc autour d'un bassin de rétention paysager central, permettant, par temps sec, d'agir en tant qu'espace vert de détente. Le projet prévoit 13 lots, chacun composé de plusieurs bâtiments.

Le pourcentage d'espaces verts envisagé est 34 %, soit 39 019 m<sup>2</sup>.

L'accès aux locaux se fera par l'accès existant, au sud-est du terrain, et une voirie autour du bassin de rétention paysager desservira chaque lot.

4 Plan de prévention des risques inondation

À noter qu'une petite partie à l'ouest du terrain est en zone inondable, mais aucun aménagement n'est envisagé dans cette zone.



Figure 2: Plan de masse du projet – extrait de l'étude d'impact. p. 17

Il est prévu au total 518 places de parking. L'ensemble de ces places sera prévu en aérien. Chaque lot aura ses propres places de parking

## 1.4 Procédures relatives au projet

Le dossier de permis d'aménager de la société RealEstate, compte-tenu de sa nature, de son importance et de ses incidences potentielles sur l'environnement, est soumis à étude d'impact conformément aux articles L. 122-1 et R. 122-2 du code de l'environnement. Il entre dans le champ de l'étude d'impact au titre de la rubrique 39° du tableau annexe de l'article R. 122-2, qui soumet à étude d'impact les projets de « travaux et constructions qui créent une surface de plancher supérieure ou égale à 40 000 m<sup>2</sup> ou dont le terrain d'assiette couvre une superficie supérieure ou égale à 10 hectares ». Le contenu réglementaire de l'étude d'impact est précisé à l'article R. 122-5 du code de l'environnement.

La MRAe est saisie pour avis sur le dossier de permis d'aménager présentant le projet et comprenant l'étude d'impact. La délivrance du permis d'aménager par la Métropole Montpellier, qui est à la fois autorité décisionnaire et maître d'ouvrage, n'autorise pas, seule, la réalisation du projet qui devra faire l'objet d'une déclaration au titre de la Loi sur l'Eau.

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

L'étude d'impact (EI) aborde la question des documents avec lesquels le projet doit être compatible. L'EI mentionne notamment le plan local d'urbanisme (PLU) de Vendargues, le Schéma de Cohérence territoriale (SCoT) de Montpellier, le SDAGE<sup>5</sup> Rhône-Méditerranée, le SRCE<sup>6</sup> ainsi que le SRADDET<sup>7</sup>.

L'exposé en la matière est très général et succinct. L'EI ne démontre pas de manière suffisante la cohérence du projet avec les objectifs de ces différents documents.

**La MRAe recommande de renforcer et préciser la démonstration de la compatibilité du projet avec les différents documents de portée supérieure.**

5 Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux

6 Schéma régional de cohérence écologique

7 Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires

## 2 Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Ae

Ce projet prévoit l'urbanisation constitue une requalification d'une friche industrielle et s'insère dans un contexte très urbain. La MRAe identifie les enjeux écologiques suivants :

- la préservation des eaux souterraines et superficielles avec notamment la proximité du cours d'eau le Salaison ;
- la maîtrise de la pollution des sols (ancien site industriel) ;
- la gestion du trafic routier ;
- le contrôle des nuisances dues aux émissions de gaz à effet de serre et à la qualité de l'air.

## 3 Qualité de l'étude d'impact

Formellement, l'EI aborde les éléments prévus dans l'article R. 122-5 du code de l'environnement. Elle identifie de manière satisfaisante l'ensemble des champs environnementaux concernés par le secteur de projet. Les enjeux environnementaux sont hiérarchisés et la préservation des eaux superficielles et souterraines, la pollution des sols, non-aggravation du risque et la réduction des nuisances sonores constituent les enjeux majeurs.

L'enjeu biodiversité et paysager sont jugés faibles au vu du contexte très urbain, anthropisé et industrielle du secteur.

La MRAe partage globalement cette hiérarchisation.

L'EI expose un comparatif entre deux scénarios, un scénario au fil de l'eau (évolution du site sans le projet immobilier) et un scénario de référence (évolution du site avec la réalisation du projet). Le premier scénario fait apparaître des évolutions négatives sur l'environnement (maintien d'une friche industrielle, risques accrus de pollution des eaux superficielles) et le second met en exergue une mutation positive du site (création d'espaces verts et meilleure qualité paysagère, diminution de l'imperméabilisation, gestion des eaux pluviales et maîtrise de la pollution des eaux, rénovation des réseaux et sécurisation des accès routiers sur la RD 613, traitement des terres polluées...).

Cet exercice comparatif fait ressortir des bénéfices environnementaux significatifs s'agissant d'une opération qui a pour objet de requalifier un secteur de friche industrielle largement dégradé.

Les incidences du projet sont identifiées et caractérisées. Toutefois, les incidences en matière de qualité de l'air, de nuisances sonores doivent être mieux analysées.

**La MRAe recommande de renforcer l'analyse des incidences sur les thématiques qualité de l'air et nuisances sonores.**

L'EI présente une analyse des effets cumulés et met en évidence à juste titre une accumulation d'effets négatifs en termes de trafic routier qui augmente ainsi que les nuisances inhérentes à ce trafic telles que le bruit et la pollution de l'air.

## 4 Prise en compte de l'environnement

### 4.1 Pollution des sols

L'étude de pollution réalisée par le bureau d'études BURGEAP en 2019 indique qu'il existe un point au sud du site chargé en polluants. Il est précisé que des études complémentaires vont avoir lieu en été 2020 afin de qualifier l'impact de cette pollution. L'objectif sera de circonscrire l'impact en extension latérale et verticale et de vérifier les matériaux stockés dans cette zone, afin de qualifier les volumes à extraire.

L'enjeu est de préserver la santé humaine des futurs travailleurs du site qui sont soumis à un risque d'exposition à des produits nocifs par l'inhalation de composés volatils.

La MRAe constate que ces études complémentaires ne sont pas fournies.

**La MRAe recommande de fournir les études complémentaires de pollution des sols et de préciser les modalités opérationnelles de dépollution afin de garantir la sécurité des usagers du site et de ne pas permettre la poursuite de la pollution des eaux souterraines**

## 4.2 Ressource en eau

Le projet entraîne des modifications des écoulements des eaux pluviales sur le site. De plus, il est indiqué que la zone de projet ne possède pas de gestion appropriée (ni en quantitatif, ni en qualitatif) des eaux pluviales.

Le projet prévoit un bassin de rétention paysager central, d'environ 18 755 m<sup>3</sup>, dimensionné pour une période de retour 100 ans.

Ce bassin permettra de collecter et d'infiltrer les eaux de ruissellement de l'ensemble du parc d'activités. Chaque lot aura son propre réseau pluvial récoltant les eaux pluviales de façon gravitaire et les menant jusqu'au bassin d'infiltration.

Le bassin ne sera pas étanchéifié, ce qui permettra aux eaux issues de petites pluies de s'infiltrer dans les sols. En revanche, pour les pluies plus importantes, les eaux excédentaires non infiltrées seront rejetées vers le Salaison.

Un système de traitement qualitatif (décantation et cloison siphonide) permettra de contrôler la qualité des eaux rejetées vers le Salaison, et donc vers l'étang de l'Or. De plus, en cas de pollution accidentelle sur site, une vanne permettra de confiner les eaux polluées dans le bassin de rétention et empêchera la pollution de se diriger vers le Salaison.

Concernant les eaux souterraines, les données de l'étude d'impact ne sont pas cohérentes et si on retient les données issues des reconnaissances effectuées sur le site, on retiendra un premier horizon de 1 à 4 m d'épaisseur fortement anthropisé reposant sur l'aquifère calcaire de Kimméridgien/Portlandien d'une épaisseur de 200 à 300 m. L'ensemble est caractérisé par une très forte vulnérabilité aux pollutions superficielles diffuses ou accidentelles dont celles issues du chantier (déversement de produits chimiques, fuite de cuve de carburants)

Il est mentionné en termes de mesures d'évitement des pollutions accidentelles liées au chantier et leur infiltration dans la nappe superficielle, que les eaux d'exhaure du chantier feront l'objet d'un schéma de gestion et d'une procédure de gestion des pollutions, détaillés dans le cahier de prescriptions de chantier.

De plus, les produits chimiques liquides et les carburants seront stockés sur des rétentions étanches.

La désimperméabilisation d'une surface significative du site et la collecte des eaux de ruissellement vers des bassins d'infiltration redonnera à la zone une capacité positive d'infiltration. L'histoire industrielle du site, pour ce qui est identifié par l'étude d'impact, laisse penser que les sols ne sont pas contaminés à l'exception de la zone de rejets Sud qui reste à caractériser, et que les eaux souterraines ne devraient pas être contaminées par l'infiltration des eaux pluviales.

Un dossier de déclaration de travaux au titre de la loi sur l'eau est prévu et détaillera l'ensemble de ces éléments.

Au final, les effets sont jugés positifs sur les eaux superficielles et souterraines dans ma mesure où les zones où les sols et sous-sols contaminés seront identifiées et traitées.

Sur le risque inondation, il est indiqué que la partie ouest du site d'étude, longée par le Salaison, est cartographiée en zone rouge du PPRi du Salaison. Il est indiqué que le projet n'envisage aucun aménagement en zone inondable.

## 4.3 Déplacements, nuisance sonore et qualité de l'air

### 4.3.1 Trafic

La zone du projet présente une bonne desserte viaire, notamment encadrée par la RD 65 au Nord, la RM 610 au Nord-Ouest et la RM 613 au Sud à proximité immédiate. L'autoroute A9 est également proche du secteur.

Une étude de trafic est fournie est fait apparaître une circulation dense à saturée aux abords de la zone de projet notamment sur la RM 613 en HPM<sup>8</sup> et soir HPS<sup>9</sup> avec des niveaux supérieurs à 47 000 véh/jour.

L'étude d'impact définit les incidences en termes d'accroissement de trafic découlant du projet. Il est ainsi mentionné que le projet prévoit environ 400 employés. Le projet devrait générer un trafic compris entre 140 véh/h en heure de pointe du soir et près de 170 véh/h en heure de pointe du matin. Le flux journalier est évalué à 1 160 VL (Véhicules Légers) + PL (Poids Lourds).

L'étude d'impact précise que cela représente une hausse peu significative du trafic correspondant à un impact plutôt faible.

Par ailleurs, il est fait mention d'un projet de réalisation d'un giratoire sur la RM 613 raccordant le tracé futur de la RD24e2 (route de St-Aunés) au sud et la rue des Portes Domitiennes au nord (dont le tracé pourrait être légèrement modifié). Cet aménagement sera donc opérationnel à la mise en service du projet. Il est indiqué que ce giratoire assurera la desserte du projet avec un fonctionnement circulaire fluide, sans remontée, ni temps d'attente significatifs. Cet aménagement permettra de sécuriser les trafics entrant/sortant du projet étudié.

Enfin l'étude d'impact attire l'attention sur de grands projets d'infrastructures (LIEN<sup>10</sup>, déviation Est de Montpellier...) qui à moyen-long terme permettront d'optimiser l'accessibilité routière au site du Salaison par un maillage renforcé et une meilleure diffusion des trafics automobiles (en complément des axes structurants actuels RM 610 et RM 613).

### 4.3.2 Qualité de l'air

Il n'est pas proposé une analyse de l'état initial de la qualité de l'air du secteur d'étude. La commune de Vendargues ne dispose pas de capteurs de surveillance de la qualité de l'air. Toutefois, les données d'ATMO Occitanie, l'association agréée de surveillance de la qualité de l'air, permettent de qualifier la qualité de l'air de ce territoire.

De nombreuses sources d'émissions de polluants (trafic routier, industrie, chauffage...) sont ainsi présentes sur le territoire héraultais. Les principaux polluants à enjeux sont le dioxyde d'azote (NO<sub>2</sub>), l'ozone (O<sub>3</sub>) et les particules fines (PM<sub>10</sub> et PM<sub>2,5</sub>). En outre, le fort ensoleillement est à l'origine d'une activité photochimique : production d'ozone et de particules fines secondaires en été, ce qui induit des pics de pollution en période estivale.

De plus, du fait de l'intensité des voies de circulation à proximité du secteur de projet, la pollution routière est potentiellement significative.

Au vu de la sensibilité de l'enjeu, il convient de préciser davantage l'état initial de la qualité de l'air notamment par la réalisation d'une campagne d'analyse de la qualité de l'air (mesures « in situ » avec modélisation) ainsi qu'une évaluation de l'exposition des populations par le calcul de l'indicateur sanitaire simplifié (indice pollution-population, IPP). Cette campagne de mesure doit se dérouler sur des saisons contrastées sur le plan météorologique (été et hiver).

**La MRAe recommande de renforcer l'analyse de l'état initial de la qualité de l'air du secteur de projet au vu de la sensibilité de cet enjeu.**

Les incidences du projet sur la qualité de l'air fait l'objet d'une analyse très générale. Il est notamment mis en exergue le trafic routier comme source principal de pollution toutefois l'analyse reste superficielle notamment afin de caractériser les incidences sur la qualité de l'air.

L'EI esquisse des mesures de réduction d'impacts (« construction de bâtiments énergétiquement performants » « recherche d'un impact limité sur le trafic automobile ») mais ces dernières revêtent un caractère trop général et imprécis.

8 Heure de pointe matin

9 Heure de pointe soir

10 Liaison intercantonale d'évitement nord

**La MRAe recommande de mieux définir et caractériser les incidences du projet sur la qualité de l'air et la santé humaine et de renforcer les mesures d'évitement et de réduction.**

### 4.3.3 Nuisances sonores

La zone d'étude est directement affectée par le bruit. L'environnement sonore sur l'aire d'étude est principalement lié aux nuisances liées au trafic routier et à quelques activités industrielles.

Le PLU de Vendargues a établi une cartographie des secteurs affectés par le bruit. Le site d'étude est compris dans la marge de 250 m de part et d'autres de la RM 613, soumise aux nuisances sonores des routes classées voies bruyantes.

Il est indiqué que les façades des nouveaux bâtiments auront avoir une isolation acoustique adaptée, conformément à la réglementation.

De manière générale, l'analyse des incidences sonores sont insuffisamment analysées, notamment elles ne sont pas quantifiées et caractérisées. Au-delà de l'impact direct du projet sur l'ambiance sonore (du fait de l'accroissement de trafic), il convient en particulier d'étudier les nuisances sonores qui affecteront les personnes travaillant sur site dans un secteur marqué par des niveaux sonores élevés (proximité de la RM 613).

L'EI du projet ne présente pas une réflexion sur des mesures d'évitement et de réduction de ces incidences sonores. L'optimisation du positionnement et du gabarit des bâtiments doit être recherchée, afin de permettre de protéger certains d'entre eux vis-à-vis des voies bruyantes : ajustement des hauteurs, éloignement au maximum de la voirie notamment des bâtiments d'habitation...

**La MRAe recommande de renforcer l'analyse des incidences sonores du projet notamment sur les personnes travaillant sur site et de définir les mesures d'évitement et de réduction en conséquence.**

## 4.4 Promotion des énergies renouvelables

Une étude de faisabilité sur l'approvisionnement en énergies renouvelables du projet a été réalisée en application de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme. Cette étude établit des orientations afin de promouvoir les énergies renouvelables et réduire les émissions de gaz à effet de serre (GES).

Il est ainsi indiqué qu'en en l'état actuel du marché des énergies renouvelables et au vu des besoins des futurs bâtiments, il est proposé deux scénarios énergétiques, l'un basé sur l'utilisation de la biomasse et l'autre sur la géothermie sur sondes. L'implantation de panneaux photovoltaïques (PV) sur les bâtiments est également prévue.

Dans un contexte de transition énergétique, la MRAe souligne l'intérêt de ces orientations toutefois ces dernières restent largement théoriques et générales. Au stade du permis d'aménager ces mesures doivent être plus précises et rendues plus opérationnelles (intégrées dans les dispositions constructives des futurs bâtiments).

**La MRAe recommande de valider l'option énergétique et de renforcer et rendre opérationnelles les dispositions en matière de production d'énergies.**

## 4.5 Habitats naturels, faune et flore

La zone d'étude est en dehors des sites naturels classés ou à protéger (Natura 2000, ZNIEFF, zones humides...) et ne participe pas à des continuités écologiques. Il est indiqué que la naturalité du site est faible et que le projet comporte peu d'effets sur la flore, le milieu naturel ou la faune.

Il est précisé que le développement des espaces verts sous forme de prairie naturelle (essences méditerranéennes) sera favorable au développement d'une faune entomologique. De plus, la réalisation de petits murets en pierres sèches sera favorable aux reptiles.

Par ailleurs, en vue de prendre en compte certains éléments de biodiversité, il est prévu :

- d'adapter le projet pour conserver les bosquets et les boisements accueillant la nidification d'espèces protégées ;
- de préserver l'intégralité des boisements de Pins et de la ripisylve à l'Ouest de l'aire d'étude ;

- d'aménager les bassins de manière écologique avec une pente douce et les végétaliser. Si les bassins créés ne sont pas végétalisés et sont de type bache plastique avec berges abruptes, les équiper de dispositifs d'échappement pour la faune (rampes ou « échelles ») ;
- de réaliser un aménagement des espaces verts adaptés aux enjeux écologiques (choix d'essences végétales indigènes locales) et y appliquer une gestion raisonnée (gestion différenciée, pratique extensives, paillage, limitation des pesticides et des intrants...).

La MRAe constate qu'en réalité la conservation des bosquets et boisements existants n'est que partielle et que sur l'emprise du projet, une partie significative du boisement Ouest est détruite (environ 5 000 m<sup>2</sup> sur 13 000m<sup>2</sup>) et remplacée par des espaces verts artificiels. Par ailleurs les espaces verts créés entre les bâtiments et en partie centrale, présenteront un intérêt écologique négligeable, malgré les promesses de méthodes d'entretien douces. Enfin, il serait plus ambitieux de ne pas utiliser de pesticides et d'intrants plutôt que d'en limiter l'usage.

**La MRAe recommande de préserver l'ensemble des boisements Ouest, dont la ripisylve et d'en réduire l'accès de manière à préserver l'intérêt naturel.**

**La MRAE recommande de viser un meilleur niveau écologique pour les espaces verts du projet.**

## 4.6 Paysage

Le projet est inscrit dans le paysage de la zone industrielle du Salaison. Un enjeu paysager inscrit dans le PLU concerne la requalification du paysage des infrastructures routières de la RD 613 (à proximité immédiate du site d'étude) et RD 610, en cohérence avec leur réaménagement futur en boulevards urbains.

Il est indiqué que le projet aura un positif en valorisant un paysage de friche industrielle. Il est mentionné que le projet se situe dans un environnement urbain et industriel et ne viendra pas dénoter avec son contexte environnant. Il est précisé qu'au total, 30 % d'espaces verts seront renforcés et/ou recréés, et une partie des places de parkings sera constituée de matériaux perméables.