



PRECISIONS DE LA COMMUNE

DE BALARUC-LES-BAINS

SUR L'AVIS DE LA MRAE DU 5 NOVEMBRE 2024

RELATIF AU PROJET D'AMENAGEMENT

DU QUARTIER DES NIEUX

CONTEXTE ET PRESENTATION DU PROJET

La MRAe indique que le projet prévoit 196 logements pour une densité de 58 logements/ha.

La commune précise que le programme de l'opération prévoit un total de 213 logements pour une densité de 59 logements/ha (7.4 - Évolutions et scénario retenu - page 327) et que celui-ci est susceptible d'être optimisé dans le cadre des études ultérieures de conception de la ZAC.

La MRAe indique que le projet intègre une emprise de 1,24 ha d'aménagements hydrauliques.

La commune précise que le programme de l'opération prévoit un total de 2,3 ha d'aménagements hydrauliques constitués de :

- d'aménagements hydrauliques pour la gestion des eaux provenant de l'amont du site composés de :
 - 1,34 ha de bassins de rétention paysagers
 - 0,22 ha de noues paysagères
 - 0,26 ha de zone humide réhabilitée qui poursuivra son rôle de rétention actuel.
- de 0,16 ha de bassins de rétention compensant l'imperméabilisation liée à l'aménagement des espaces publics
- de 0,27 ha de bassins paysagers compensant l'imperméabilisation des constructions auxquels s'ajoutent 750 m² de bassins enterrés.

PRINCIPAUX ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX RELEVÉS PAR LA MRAE

La MRAe précise que l'un des principaux enjeux environnementaux du site est la consommation de terrains agricoles et naturels participant à l'artificialisation des sols.

La commune reconnaît que cette opération comme toute opération de construction sur un site naturel contribuera effectivement à créer de l'artificialisation.

Toutefois, les contraintes hydrauliques qui impactent fortement le programme des Nieux limitent les possibilités d'artificialisation du site.

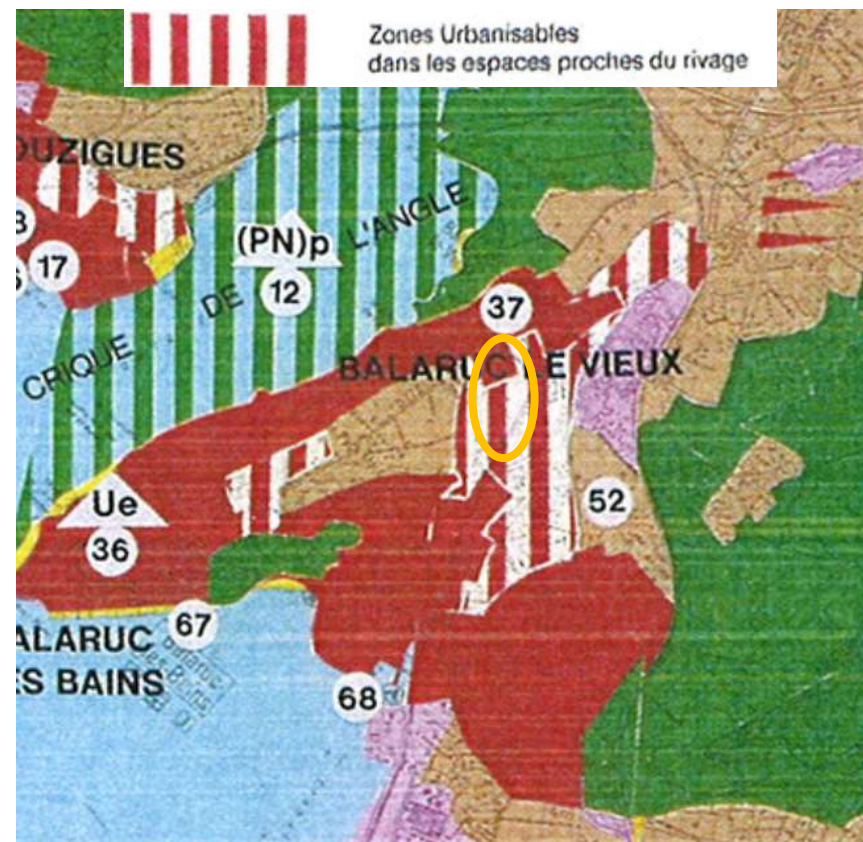
Sans renier le caractère écologique naturel des Nieux, la commune précise que, d'un point de vue réglementaire, ce site n'est ni une zone agricole ni une zone naturelle dans le zonage du PLU mais bien une zone à urbaniser et cela depuis de nombreuses années.

En effet, le site se trouve en zone 1AUB et ne fait pas partie des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF). La collectivité rappelle que Conseil d'Etat du 12 mai 1997 (n° 151359) a précisé que le caractère urbanisé d'un site doit être apprécié en prenant en compte l'ensemble des espaces l'entourant.

Le site des Nieux étant entièrement entouré par des zones urbanisées (zones U dans le PLU), celui-ci ne peut être analysé de la même manière qu'un ENAF.

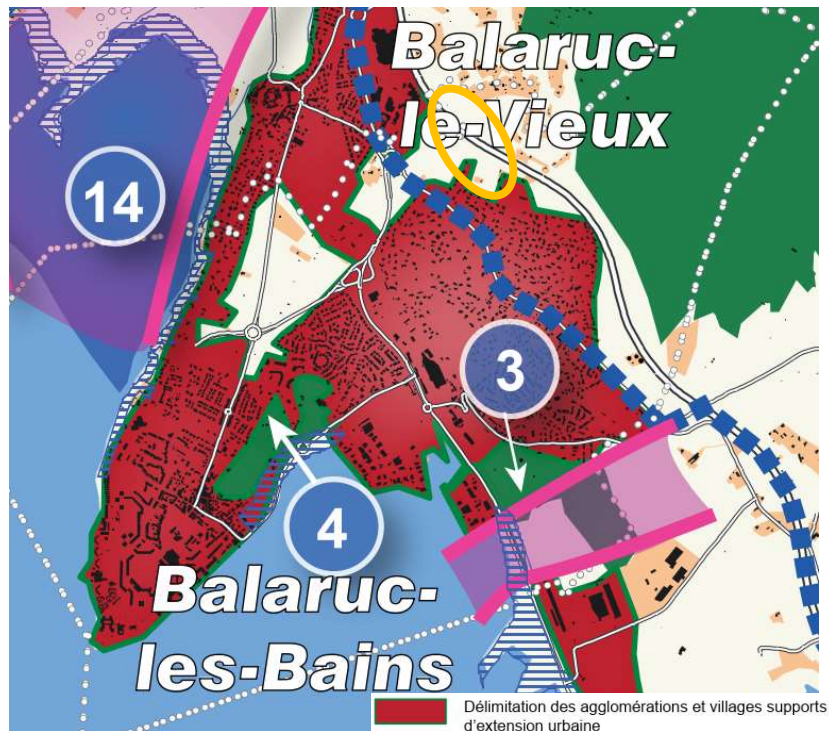
De plus, la commune précise que le précédent Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM), antérieur à 2014, considérait déjà le site des Nieux comme un site à urbaniser dans les espaces

proches du rivage. Contrairement à d'autres zones à urbaniser de la commune comme la Fiau ou la Dépensière.



Extrait de l'ancien Schéma de Mise en Valeur de la Mer

De même dans le Schéma de Cohérence Territoriale valant SMVM actuellement en vigueur, le site des Nieux est intégré dans la zone agglomérée support d'extension urbaine de la commune et non dans les zones Naturelles et agricoles.



Extrait de Schéma de Cohérence Territoriale en vigueur

QUALITE DE L'ETUDE D'IMPACT

La MRAe indique que les éléments techniques en annexes ne sont pas systématiquement repris dans l'étude d'impact alors qu'ils sont utiles à la compréhension des enjeux notamment pour les thématiques biodiversité, risque d'inondation et gestion hydraulique des ruissellements.

La MRAe recommande de compléter l'étude d'impact par les différentes conclusions des études techniques conduites et de revoir le niveau des impacts bruts attendus.

La commune précise que la synthèse de chacune des études suivantes a été intégrée à l'étude d'impact :

- L'étude Faune Flore Habitat est intégralement intégrée dans l'étude d'impact (page 188 à 225)
- Les principales données relatives au risque d'inondation et gestion hydraulique des ruissellements ont été intégrées dans la description de l'hydrographie, de l'hydrologie et des risques naturels (2.4.6 - Eaux pluviales - pages 97 à 103 / 2.5.1 Risque inondation - page 104 - 107)

La commune s'engage à réintégrer les modélisations et les conclusions de l'étude hydraulique réalisée dans le cadre de l'élaboration du programme dans l'étude d'impact afin de faciliter la compréhension de ces enjeux. Elle sera également complétée à l'issue des études ultérieures de conception.

JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS AU REGARD DES ALTERNATIVES

La MRAe indique que l'évaluation environnementale ne comporte pas d'examen, à l'échelle communale ni intercommunale, des différents sites d'implantation possibles afin de retenir un site de moindre impact pour l'environnement.

Elle recommande de démontrer que le site choisi est celui de moindre impact environnemental sur la base d'une recherche aux échelles intercommunale et communale, à expliciter dans l'étude d'impact.

La commune rappelle qu'elle n'est pas compétente pour réaliser une opération d'aménagement hors de son territoire communal ce qui explique la raison pour laquelle l'échelle intercommunale n'a pas été analysée.

Elle rappelle également que la commune est en déficit de logements sociaux et qu'elle doit en construire un nombre conséquent pour atteindre les 25% de logements sociaux exigés dans le cadre de la loi SRU. En 2023, le déficit en logements sociaux était de 438 logements. Aussi, ces logements doivent impérativement être construits sur le territoire communal pour être comptabilisé.

Comme l'indique la MRAe dans son avis, l'étude précise que les Nieux est l'une des dernières dents creuses de la commune. Le site des Nieux est la seule zone 1AU de la commune de Balaruc-les-Bains dont la vocation principale est la construction de logements.

Toutefois, la commune reconnaît ne pas avoir développé suffisamment son argumentaire sur ce point dans l'étude d'impact soumise à l'avis de la MRAe.

A ce jour, la commune dispose 5 zones à urbaniser à savoir :

- L'ancienne raffinerie,
- Cœur de station,
- La Fiau,
- La Dépensière,
- La ZACOM
- Les vignes.

Elle dispose de 2 zones à urbaniser en renouvellement urbain :

- **LE SECTEUR DE L'ANCIENNE RAFFINERIE.** Cet ancien site industriel de 8 ha est toujours en cours de dépollution. Celui-ci ne pourra pas accueillir de logements compte tenu des pollutions résiduelles qui subsisteront à l'issue de la dépollution. De plus, une grande partie de ce secteur est impactée par la zone rouge du PPRI par submersion marine interdisant toutes nouvelles constructions. Ce site ne peut donc pas accueillir le projet.
- **LE SECTEUR DU CŒUR DE STATION.** Ce site de 2ha se trouve en zone urbanisée au centre-ville de la commune. Toutefois, il est impacté par les nouvelles cartographies du risque inondation par submersion marine prenant en compte l'élévation de niveau de la mer mais aussi par le risque ruissellement. Compte tenu de ces contraintes, sa constructibilité est limitée. Elle est estimée à ce jour à une quarantaine de logements environ. Ce site ne peut donc pas accueillir le projet.

Elle dispose de 3 sites hors renouvellement urbain :

- LE SECTEUR DE LA FIAU. Ce site naturel de 16 ha est également soumis à des enjeux écologiques plus importants que ceux du site des Nieux notamment en matière d'habitat.

Tout comme les Nieux, il est impacté par le risque de ruissellement. Ce site est actuellement fléché pour la construction d'équipements publics et non pour la construction de logements au PLU.

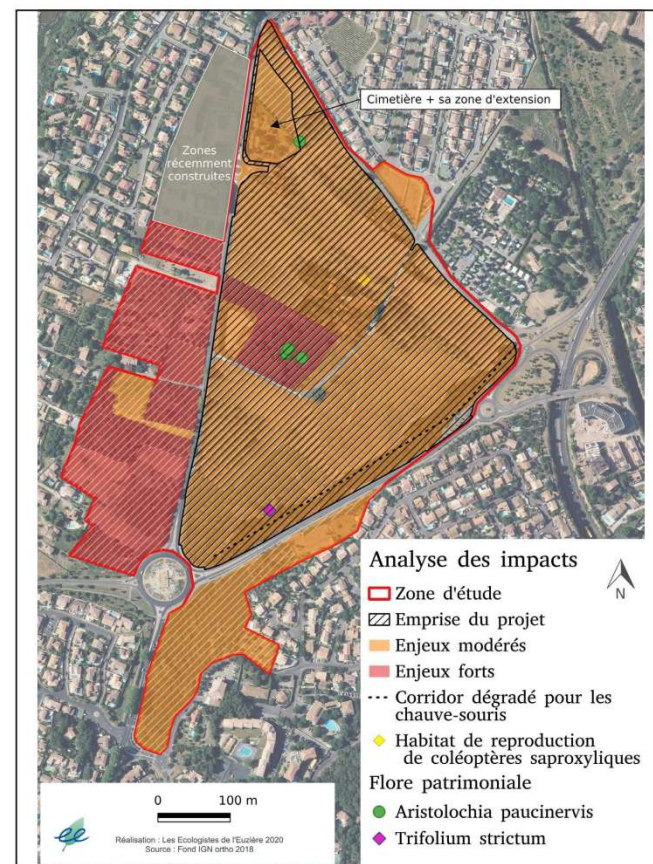
De plus, dans son avis de synthèse sur le PLU arrêté du 11 Avril 2006, les services de l'état recommandaient de limiter l'urbanisation au nord de la commune notamment au regard du SMVM en vigueur à l'époque.

Le Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT (page 75) précise également que le site de la Fiau a vocation à développer un complexe sportif au cœur du tissu urbanisé de l'entité urbaine Balaruc-les-Bains / Balaruc-le-Vieux.

Ce développement bénéficiera de la notoriété du thermalisme de Balaruc-les-Bains et contribuera à soutenir son positionnement sur le bien-être, la santé et le ressourcement. Ce site ne peut donc pas accueillir le projet.

- LE SECTEUR DE LA DEPENSIERE. Ce site de 7,2 ha est un site naturel. Il est actuellement classé en zone 2AU destinée à recevoir à long terme l'implantation d'une urbanisation à caractère résidentiel mais dans lesquels l'absence ou l'insuffisance d'équipements ne permet pas un aménagement immédiat.

Cette zone est donc non urbanisable à court terme. Les premières investigations de terrains réalisées en 2020 ont indiqué des enjeux forts écologiques notamment pour les reptiles de zones mixtes comme le Psammodrome d'Edwards. Ce site ne peut donc pas accueillir le projet.



Extrait de l'étude Faune Flore de la Fiau - 2020

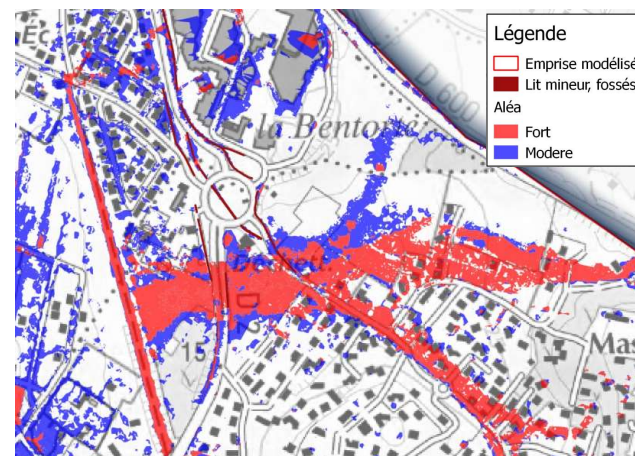
- **LE SECTEUR DE LA ZACOM.** Ce site partiellement naturel de 11,3 ha est fléché pour l'extension de la zone d'activité commerciale de Balaruc Loisirs. Sur 5,9 ha (1AUE), la construction de logements n'est pas autorisée dans le PLU.

De plus, en zone 1AUEa, le logement est autorisé uniquement à la condition qu'il soit intégré dans l'environnement immédiat et qu'il ne remette pas en cause le caractère commercial dominant de ce secteur. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU prévoit la construction d'environ 80 logements.

Une surface importante de cette zone est aussi affectée aux infrastructures de déplacement d'intérêt supra communal aux routes et voies structurantes à l'échelle communale ainsi aux ouvrages hydrauliques limitant les possibilités constructives du site.

Enfin, le site est impacté par de nombreuses contraintes telles que des enjeux écologiques forts liés à la présence de bugrane sans épines, du Psammodrome d'Edwards et du lézard ocellé, du Petit Murin et de Minoptère de Schreiber.

Le site est aussi fortement impacté par le risque ruissellement notamment la zone où la construction de logements pourrait être envisageable. Ce site ne peut donc pas accueillir le projet.



Extrait du Schéma Local de Gestion du Risque Inondation - 2019
Risque ruissèlement centennale

- **LE SECTEUR DES VIGNES.** Ce site partiellement naturel est en partie déjà urbanisé par de l'habitat pavillonnaire. Il se décompose en 2 zones de 0,6 ha et de 1,4 ha destinées à de l'habitat.

Dans le PLU, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de ce secteur précise que le nombre global de logements à construire sur ce secteur de 95 logements environ. La zone de 0,6 ha fait l'objet d'un permis de construire, accordé le 16 janvier 2024, pour la construction de 41 logements. Ce site ne peut donc pas accueillir le projet.

Dans le diffus de la zone urbanisée, la commune ne dispose pas de parcelles de grandes tailles permettant d'accueillir le programme des Nieux. Toutefois, la commune a identifié quelques parcelles qui pourraient présenter un intérêt pour la construction mais celle-ci ne représente pas plus de 0,7 ha. Au

regard de la superficie cumulée de ces sites, ceux-ci ne peuvent pas accueillir le projet.

Bien que la commune ait entrepris ou en projet quelques petites opérations de renouvellement urbain pour densifier et créer du logement social dans certaines zones de la ville (ancien cinéma, mairie, etc.) La construction de zones à urbaniser comme le site des Nieux reste nécessaire pour répondre aux besoins de la population et à l'obligation réglementaire de réaliser du logement social (438 logements sociaux manquants en 2023).

La commune s'engage à réintégrer dans l'étude d'impact cette analyse des solutions de substitution raisonnables.

La MRAe estime que le parti d'aménagement retenu ne peut être considéré comme la solution de moindre impact pour l'environnement et demande que des modifications substantielles soient réalisées à la fois en termes de densité, de formes urbaines et d'évitement et de réduction des impacts pour rendre le programme plus vertueux du point de vue de l'environnement.

La MRAe recommande de reprendre le projet proposé afin de répondre à la fois aux sensibilités environnementales qui ont été identifiées et qui n'ont pas été évitées, et de prévoir des évolutions substantielles sur les formes urbaines proposées, la densité, les voies de circulation et la prise en compte du cadre de vie.

La commune précise que la forme des constructions a également été optimisée pour minimiser l'emprise au sol (collectifs et intermédiaires et l'impact sur le sol (pilotis).

La commune rappelle que conformément à l'article R122-5 du Code de l'Environnement précisant le contenu d'une étude d'impact, les conclusions de l'étude d'optimisation de la densité ont été intégrée à l'étude d'impact (page 313 à 328). Cette étude

a permis d'optimiser la densité en prenant en compte toutes les composantes environnementales s'appliquant au site (biodiversité, hydraulique, paysage, etc.).

L'impact sur la zone humide a ainsi été limité et les programmes de constructions optimisés afin de retrouver un nombre de logement supérieur à ceux de scénarios impactant de manière plus importante la zone humide (+33 logements par rapport au scénario n°1 et + 17 logements par rapport au scénario n°3). Ce projet est donc bien un compromis entre la biodiversité et le paysage à préserver, le fonctionnement hydraulique et le risque ruissellement, ainsi que les obligations constructives qui s'imposent à la commune.

La commune rappelle que densifier plus en hauteur reviendrait à créer un impact paysager plus important notamment pour les riverains. Elle rappelle également que les sujets des hauteurs de construction et de la densité « désirable » ont fait l'objet de débat lors de la concertation avec la population.

La commune rappelle que le site des Nieux, inséré dans l'urbanisation existante, sera connecté au réseau viaire existant. Le programme des Nieux doit également prendre en compte ces infrastructures et leurs capacités. Même si un report modal sur les transports en commun et les modes doux est très probable, le fait de densifier davantage impactera nécessairement les flux des axes routiers existants et nécessitera de prévoir plus de surface de stationnement.

Toutefois, la commune s'engage à poursuivre ses réflexions dans le cadre des études de conception ultérieures pour optimiser le projet d'augmenter la densité de population et limiter l'imperméabilisation du sol.

MAITRISE DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS.

La MRAe indique le choix final arrêté (scénario n°3 de 196 logements sur 3,6 ha) répond à l'objectif du SCoT d'une densité minimale d'au moins 50 logements à l'hectare, soit à minima 180 logements.

La commune rappelle que le programme de l'opération prévoit un total de 213 logements pour une densité de 59 logements/ha (7.4 - Évolutions et scénario retenu - page 327).

La MRAe estime que le site paraît sous-exploité au regard de ses capacités et des objectifs nationaux de réduction de la consommation d'espace.

La commune précise que l'implantation du projet est liée à la nécessité de réaliser des ouvrages hydrauliques conséquents qui représentent près de 37 % de la surface du site.

Elle rappelle que des efforts ont également été fait pour conserver le talus boisé (0,26 ha) à l'est du site et réhabiliter la partie de la zone humide qui persistera sur le site après les travaux (0,26 ha). Si l'on ajoute aux aménagement paysagers la zone boisée (+ 5%) et l'ensemble des aménagements paysagers non liés à l'hydraulique du site (+11%), cela représente 53 % de la surface du site.

Aussi, la zone constructible des Nieux représente donc à peine la moitié du site.

La MRAE estime que l'implantation des constructions manque de densité, ce qui impose d'augmenter le linéaire de voiries de desserte. Elle indique qu'il est souhaitable de regrouper davantage le bâti, en envisageant par exemple d'augmenter la hauteur,

notamment en limite ouest du site qui est plus proche des infrastructures de transport, des commerces et des équipements publics.

Elle recommande d'étudier un scénario alternatif, permettant d'augmenter la densité de population pour préserver davantage d'espaces naturels et limiter l'imperméabilisation des sols.

La commune précise que la limite ouest du site est un point bas qui recueille les eaux pluviales du site mais aussi celles provenant de l'amont. Cette solution viendrait en contradiction avec le principe de limiter l'imperméabilisation dans des zones déjà soumises à un risque de ruissellement important.

La commune précise que le programme intègre une opération d'habitat résilient au risque inondation avec des bâtiments « îles » construits sur des talus dans les espaces de rétention dont le rez-de-chaussée seront aménagés en stationnement sous pilotis.

De plus, la construction de logements dans le plus grand bassin de rétention paysager viendrait considérablement impacter la capacité volumétrique de celui-ci et par conséquent limiter l'impact sur les débits en direction de l'ICPE Sibelco.

L'augmentation de la hauteur des constructions viendrait également en contradiction avec les recommandations visant à intégrer le projet dans le paysage. En effet, des constructions plus hautes deviendraient alors visibles depuis le grand paysage et le site classé de la Gardiole.

La MRAe indique que l'implantation des constructions ne s'appuie pas sur les facteurs environnementaux tels que l'ensoleillement, les vents dominants et le bruit pour proposer des constructions plus

adaptées au changement climatique, plus sobres en consommation d'énergie et mieux protégées des nuisances dans l'environnement.

Elle recommande également de revoir les formes et dispositions des bâtiments afin de proposer des constructions permettant d'atteindre des performances environnementales optimales.

La commune précise que l'implantation des constructions tient compte de la topographie contraignante du site et du risque ruissellement. Elle rappelle qu'une grande partie des constructions disposent déjà d'une orientation nord/sud ou sud-ouest/nord-est. La recherche d'orientations bioclimatiques plus optimisées des logements reste néanmoins possible dans le cadre des études ultérieures de conception.

La MRAe recommande de reprendre le programme en veillant à améliorer les formes urbaines, à densifier le site, afin d'augmenter la densité de population tout en préservant davantage d'espaces naturels et limitant l'imperméabilisation des sols.

La commune rappelle que les aménagements hydrauliques paysagers représentent plus de la moitié de la surface des Nieux. Ces zones ne seront pas imperméabilisées.

De plus, sur les zones constructibles, l'emprise au sol du bâti sera limitée afin de préserver une perméabilité importante et ne pas aggraver le phénomène de ruissellement.

Une densification du site ne pourrait être qu'en hauteur mais cela viendrait en contradiction avec l'intégration paysagère demandée dans ce même avis (non-visibilité depuis le massif de la Gardiole).

La MRAe constate que l'optimisation de la mutualisation des zones de stationnement, par exemple en les regroupant en entrée du

quartier, et l'intégration d'un usage ambitieux des modes de déplacement actif dans le projet doit permettre de réduire de manière substantielle les surfaces imperméabilisées.

La MRAe recommande d'optimiser la mutualisation des zones de stationnement et d'intégrer un usage ambitieux des modes de déplacement actifs, afin de réduire les impacts par les voiries et les circulations motorisées.

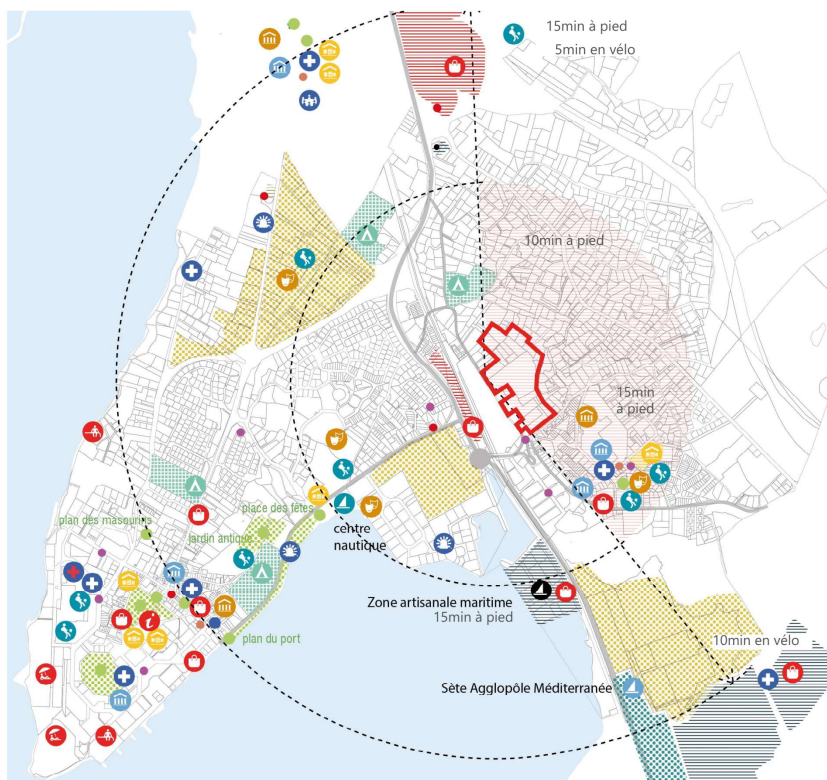
La commune précise que l'entrée du quartier est un point bas hydraulique qui recueille les eaux pluviales provenant de l'amont ainsi que les débits de fuite des bassins de rétention du projet. Dans ce contexte, il n'est pas envisageable de mettre en place un vaste parking même semi-perméable à l'entrée du quartier.

Toutefois, une mutualisation des stationnements liés aux logements collectifs et intermédiaires pourra être étudiée dans le cadre de la poursuite des études sur le projet pour limiter le nombre d'accès sur le domaine public.

L'objectif ambitieux du projet en matière de modes doux repose sur le positionnement central et urbain du site.

La Commune précise que ce positionnement permettra à ses futurs habitants de bénéficier de la proximité de services et de commerces et favorisera l'usage des modes doux pour ces usages.

Le site est également relié à la voie verte intercommunale reliant la commune à Balaruc-les-Bains et à Sète. La principale zone commerciale de l'agglomération est notamment à 5 min en vélo en passant par la voie verte comme le montre le schéma à droite (page 245). Le centre-ville de Sète et la gare sont à moins de 15 min en vélo.



Extrait du diagnostic de l'étude de programmation - 2022

De plus, le site se trouve à proximité immédiate des transports en commun (page 266). Les Nieux se trouvent à moins de 200 m d'arrêts de bus au niveau desquels il est possible de prendre 6 des 9 lignes de bus qui desservent la commune.

Cette desserte sera également renforcée dans les années à venir par la mise en place de la ligne de bus à haut niveau de service de la RD2.

La commune précise qu'une étude de trafic a été réalisée afin de quantifier l'impact du projet sur la circulation.

Cette étude a pris en compte les valeurs de l'INSEE sur la part modale de la voiture (90%), le taux d'occupation des véhicules (1,1) et le taux d'emploi de la commune (64%) et les flux supplémentaires liés à la présence de quelques commerces sur le site des Nieux.

Considérant ces hypothèses, le projet apportera 160 véhicules en heures de pointe du matin et 190 en heure de pointe du soir. Les voiries ne seraient pas saturées et les carrefours conserveraient des réserves de capacité de plus de 60% aux heures de pointe.

La commune précise que cette hypothèse est la plus défavorable car elle n'intègre pas de report modal. En effet, cette simulation a été estimée sur la base d'une continuité des pratiques modales actuelles.

Elle ne prend donc pas en compte le report modal induit par le projet du bus à haut niveau de service de l'agglomération ou encore les aménagements en faveur des modes doux qui seront réalisés dans le cadre du projet.

En cas de report modal plus important, hypothèse réaliste, si l'on considère l'impact des projets cités précédemment sur les pratiques modales, ces estimations de trafic seront à revoir à la baisse.

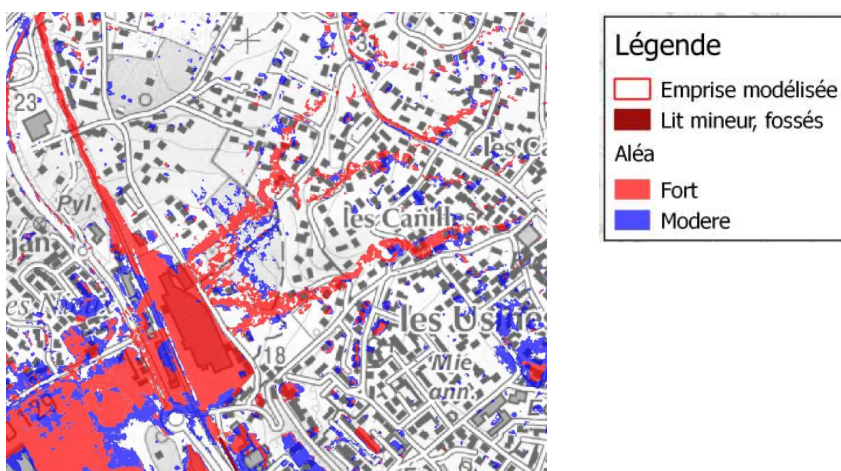
Les conclusions de cette étude seront intégrées à l'étude d'impact.

MILIEU PHYSIQUE, RESSOURCE EN EAU, RISQUE INONDATION, POLLUTION DES SOLS ET DE L'AIR

La MRAe indique le site, actuellement non aménagé, fait office de zone de rétention avec la présence de plusieurs remblais de hauteurs variables, et est donc fortement soumis au risque d'inondation par ruissellement.

La commune indique que le site n'est pas une zone de rétention (à l'exception de la zone humide) mais une zone de ruissellement comme le montrent les cartographies réalisées dans le cadre du SLGRI et les modélisations hydrauliques réalisées dans le cadre de l'étude de programmation urbaine.

De plus, l'étude géotechnique réalisée sur le site a mis en avant la nature argileuse des sols qui rend difficile l'infiltration et favorise naturellement le ruissellement sur le site.



Extrait SLGRI - Aléas épisode centennal - 2019

Les conclusions de ces études seront mises davantage en avant dans l'étude d'impact.

La MRAe indique que les eaux pluviales rejoignent ensuite le site de SIBELCO (exploitation de minéraux, soumise à autorisation au titre des ICPE) soit par le réseau pluvial du chemin soit par surverse.

Le commune précise qu'il n'y a pas de réseau pluvial sur le tronçon du chemin d'Aymes au droit du site de SIBELCO.

Si la MRAe évalue favorablement les aménagements hydrauliques proposés, elle considère que les études techniques conduites auraient dû proposer dès à présent des solutions techniques intégrant le site ICPE de SIBELCO.

La commune précise que des études complémentaires plus techniques devaient être réalisées pour préciser des solutions sur l'emprise de l'entreprise Sibelco. Celles-ci ont été réalisées à l'automne 2024. Avec l'accord de l'entreprise Sibelco, des relevés complémentaires ont été réalisés.

Les études de faisabilité, qui ont ensuite été menées, ont permis de proposer des solutions techniques permettant de canaliser les eaux à travers la parcelle de l'usine. Des discussions sont également en cours avec l'agglomération pour recalibrer et améliorer le fonctionnement du fossé pluvial situé de l'autre côté de Sibelco.

La MRAe indique qu'en l'état, la création des aménagements hydrauliques conduira à une aggravation des ruissellements en point bas alors que le site ICPE connaît d'ores et déjà des difficultés à gérer les eaux pluviales.

La commune précise que le projet n'aggrave pas la situation et qu'au contraire, il améliore la gestion des eaux pluviales. Les modélisations réalisées sur le projet retenu le démontrent (Etude hydraulique du scénario retenu - page 14 et 15).

Le principe de non-aggravation de la situation hydraulique à l'aval sera assuré, quelle que soit l'occurrence de pluie :

- au droit du chemin d'Aymes, les débits et les volumes d'eau rejetés seront très fortement réduits pour les occurrences fréquentes à courantes (10 ans) et modérément réduits pour une occurrence rare telle que l'occurrence centennale

Impact du projet au droit du chemin d'Aymes		
Occurrence	Gain sur le débit de pointe rejeté	Gain sur le volume d'eau rejeté
2 ans	-79%	-86%
5 ans	-72%	-82%
10 ans	-66%	-76%
100 ans	-23%	-51%

Extrait de l'étude hydraulique -2021-2022

- Au droit du fossé de SIBELCO, cet impact hydraulique positif est moindre, car il est également pris en compte les débits rejetés par les deux exutoires créés dans le fossé aval. Néanmoins, l'impact est notable pour les occurrences fréquentes à courantes.

Impact du projet au droit du fossé de SIBELCO		
Occurrence	Gain sur le débit de pointe rejeté	Gain sur le volume d'eau rejeté
2 ans	-34%	-11%
5 ans	-35%	-15%
10 ans	-31%	-12%
100 ans	-4%	-13%

Extrait de l'étude hydraulique -2021-2022

Compte tenu de ces éléments, la commune confirme que le projet n'engendre pas d'aggravation de la situation hydraulique de l'ICPE située en contre bas grâce aux bassins de rétention en cascade qui permettent d'écarter partiellement les eaux pluviales.

Les conclusions de cette étude seront intégrées et mises en avant dans l'étude d'impact.

La MRAe indique que les bâtiments projetés au sud-est du site sur des remblais, certes hors d'eau pour l'occurrence centennale, sont entourés de zones inondables par ruissellement dont l'aléa est aggravé par le projet (cf. figure n°3).

Le commune précise que, sans constructions en point bas, il ne serait pas possible d'atteindre la densité minimale prévue dans le SCoT. En effet, c'est aux points bas du site que se trouvent les capacités constructives les plus importantes car il est possible de construire en hauteur sans impacter de manière importante le grand paysage.

Toutefois, les points bas du site sont aussi des bassins de rétention. C'est pour cela, que les bâtiments « îles » ont été

imaginés comme des constructions résilientes et dont la vulnérabilité au phénomène d'inondation sera extrêmement limitée. Construits sur des terre-pleins hors d'eau, ces bâtiments resteront sécurisés lors d'occurrence centennale.

De plus, en cas d'occurrences supérieures, les espaces de stationnement situés au rez-de-chaussée seront aménagés sur pilotis afin de laisser passer les eaux pour permettre une transparence hydraulique indispensable pour de telles occurrences.

La MRAe indique que l'étude hydraulique précise également « qu'il n'a pas été réalisé de vérification de la faisabilité technique du projet hydraulique d'un point de vue VRD ». Elle considère que la réflexion sur les mesures de réduction doit être finalisée dès le stade de l'étude d'impact.

La MRAe recommande la recherche d'un site moins vulnérable aux risques de ruissellement. À défaut, la MRAe recommande de reprendre l'étude hydraulique réalisée en intégrant au programme d'aménagement les solutions techniques permettant de maîtriser sur le site ICPE de SIBELCO l'apport en eau pluviale supplémentaire afin de ne pas aggraver le risque inondation existant (aléa fort).

À la suite, l'étude d'impact doit décrire et garantir la faisabilité technique des ouvrages et des aménagements qui seront mis en place afin d'apporter une solution durable pour la maîtrise du risque inondation de l'aire d'étude.

La commune rappelle que l'étude d'impact est basée sur des études de programmation dont le niveau de précisions est déjà supérieur au niveau de précision habituel d'un programme notamment en matière d'étude hydraulique.

Toutefois, la commune a souhaité aller plus loin car les problématiques hydrauliques du site étaient une contrainte majeure pour son aménagement.

De même, la commune rappelle qu'elle ne dispose pas d'autres sites pour réaliser ce projet.

Concernant le réseau à créer sur le chemin d'Aymes et la traversée du site de Sibelco, des études complémentaires plus techniques devaient être réalisées pour s'assurer de la faisabilité technique. Elles comprenaient notamment de la géodétection et des levés topographiques complémentaire sur le site de Sibelco.

Suite à l'étude de programmation, ces études ont été réalisées à l'automne 2024 et ont permis de vérifier la faisabilité technique de ces aménagements.

Les conclusions de ces dernières études seront intégrées dans l'étude d'impact.

Enfin, l'étude d'impact n'évalue pas les incidences du programme sur la disponibilité de la ressource en eau (gestion quantitative de la ressource). Il n'est pas démontré que l'arrivée de nouvelles populations est compatible avec la ressource disponible à l'échelle de la commune et du milieu dans lequel s'effectuent les prélèvements.

La MRAe recommande d'explicitier la garantie d'adéquation entre les besoins en eau, la ressource disponible et les prélèvements autorisés avant la mise en œuvre du programme.

La commune précise qu'elle a fait la demande auprès du SAEP afin de s'assurer que le projet était en adéquation avec la disponibilité de la ressource en eau. Une attestation lui a été transmise pour le préciser. Les conclusions de ce document

seront intégrées dans l'étude d'impact et l'attestation sera annexée à celle-ci.

La MRAe indique le projet est localisé à proximité immédiate d'un site ayant hébergé une activité de raffinage et aujourd'hui occupé par une exploitation de minerais non ferreux (SIBELCO), ce qui peut conduire à une pollution des sols et à l'émission de poussières dans l'air, provoquant l'exposition des zones voisines à ces polluants.

Il est précisé que l'étude d'impact ne fournit aucune donnée précise sur l'état de ces milieux. C'est pourquoi la MRAe juge opportun de conduire une étude recherchant d'éventuelles pollutions des sols, ainsi qu'une campagne de mesures de la qualité de l'air afin de garantir que les futurs habitants et usagers de ce quartier ne seront pas exposés à des poussières issues de l'activité d'extraction de minerais non ferreux ou de sols pollués.

La commune précise que le site actuel de Sibelco n'a jamais été occupé par des activités de raffinage. Elle rappelle que le site des Nieux était encore exploité en terres agricoles dans les années 1930 comme en témoigne la photographie ci-après.

En revanche, le site se situe effectivement à 200 m de l'ancien site de la Raffinerie du Midi.

La commune rappelle que l'étude d'impact indique bien que le secteur des Nieux n'est pas un secteur d'information des sols (SIS) et précise quels sont les 2 SIS présents sur la commune à savoir l'ancienne Raffinerie du Midi et l'ancien site CEDEST (5.4.2.5 - Secteur d'information des sols - page 272).

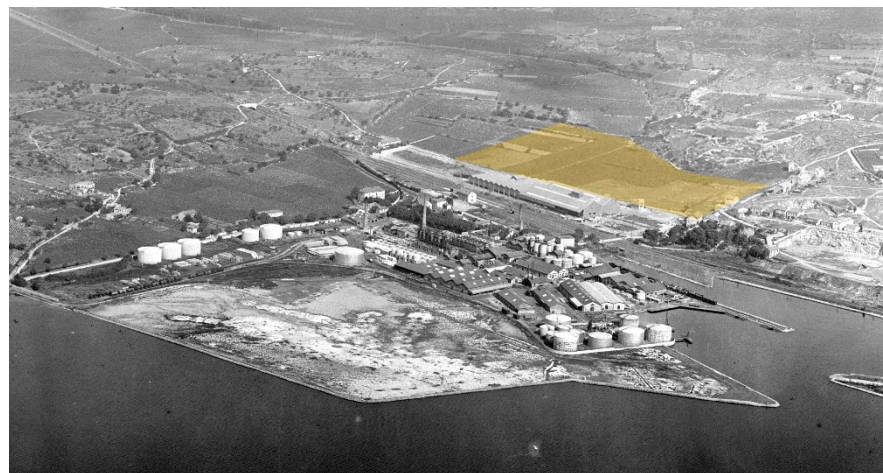


Photo IGN - 1930

Compte tenu de la proximité de l'ICPE Sibelco, la commune a fait réaliser une étude initiale de diagnostic de sols. Cette étude n'avait pas vocation à être exhaustive mais bien à donner de premiers éléments.

Il en ressort qu'aucune anomalie n'est apparue au niveau des 3 sondages réalisés qu'il s'agisse d'hydrocarbures, d'HAP, de BTEX ou de métaux (arsenic, chrome, nickel, plomb, zinc, cadmium, cuivre). Ces sondages restent ponctuels et ne peuvent offrir une vision complète du site.

Des investigations complémentaires seront donc nécessaires. Celles-ci seront réalisées ultérieurement à un stade de conception plus avancé du projet.

La commune s'engage à intégrer les données de cette première étude dans l'étude d'impact.

Concernant les mesures de qualité de l'air liées à l'usine Sibelco, la commune précise que les services de l'état réalisent régulièrement des inspections qui analysent notamment les émissions de poussières de l'usine.

Le dernier contrôle réalisé le 1^{er} mars 2023 a montré que les concentrations de poussières émises étaient conformes à la réglementation en vigueur (inférieur ou égal à 30 mg/m³).

Par ailleurs, la commune précise également que la réglementation impose à l'entreprise de réaliser une surveillance de la qualité de l'air par la mesure des retombées de poussières dans le voisinage. Ces mesures mettent en avant un empoussièrment moyen annuel faible. Toutefois, l'empoussièrment est un peu plus élevé au sud du site (à l'opposé des Nieux) en raison de sa position en aval aéraulique et plus particulièrement en période de faible pluviométrie.

Les résultats de l'usine Sibelco étant jugés à ce jour satisfaisant par les services de l'état, la commune n'a pas à ce jour réalisé d'études pour vérifier ces éléments.

Des mesures de qualité de l'air seront réalisées ultérieurement en phase de conception.

PRESERVATION DES MILIEUX NATURELS ET DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

La MRAe indique la totalité de la zone est identifiée dans le schéma de cohérence territoriale (SCoT) comme un cœur de biodiversité (appelé dans le SCoT « cœur de nature terrestre »).

La commune pense qu'il doit y avoir une confusion. Le secteur des Nieux ne se trouve pas dans un réservoir de biodiversité.

En revanche, le site de Président (ancienne usine CEDEST), situé au sud-est des Nieux, se trouve dans un cœur de nature terrestre comme le montre l'extrait de plan ci-après.



Extrait du DOO du SCoT du Bassin de Thau

La MRAe recommande de revoir à la hausse l'appréciation du niveau d'incidences du projet qui conduira à altérer les fonctionnalités écologiques de ce réservoir de biodiversité pour une grande partie de la faune terrestre et volante entre le bassin de Thau et la montagne de la Gardiole.

La commune s'engage à réévaluer le niveau des incidences du projet.

La MRAe recommande de revoir l'implantation des bâtiments et des circulations afin de permettre de créer des conditions favorables au maintien d'un réservoir de biodiversité (notamment avifaune) durant la phase de travaux et durant la phase d'exploitation.

La commune précise que des mesures de réduction des impacts sont bien intégrées dans l'étude d'impact. Le phasage de l'opération permettra de conserver des espaces en défens favorable à l'avifaune le temps de la réalisation de la première phase. Puis, les aménagements paysagers de la phase 1 permettront la faune progressivement un retour de la faune sur ces emprises sur ces emprises lorsque les travaux des phases suivantes débiteront.

Malgré un risque de destruction d'individus modéré pour les espèces d'oiseaux nicheurs, la MRAe estime que la séquence d'évitement, puis de réduction ne permet pas de conclure à des risques de mortalité faibles pour la Fauvette mélanocéphale, la Huppe fasciée, le Serin cini, le Gobemouche gris et le Verdier d'Europe.

Ce risque suffisamment caractérisé de destruction d'individus doit conduire à la mise en place de mesures compensatoires. La MRAe estime que des mesures compensatoires doivent figurer dans l'étude d'impact.

La commune précise qu'un dossier destruction d'espèces protégées est en cours d'élaboration. Des mesures compensatoires vont être ajoutées dans l'étude d'impact.

La MRAe recommande de revoir à la hausse l'appréciation du niveau des incidences résiduelles pour les espèces d'oiseaux nicheuses et pour les habitats naturels auxquelles elles sont inféodées.

La commune s'engage à réévaluer le niveau des incidences résiduelles sur ces espèces.

La MRAe indique que l'évaluation environnementale doit être également complétée par une demande de dérogation à la

destruction d'espèces protégées puisque le projet est générateur d'une dette nette du point de vue de la biodiversité

La commune précise que dossier de demande de dérogation à la destruction d'espèces protégées est en cours d'élaboration.

La MRAe estime que les enjeux de conservation sur les chiroptères doivent être caractérisés comme modérés et non faibles. Elle indique que la présence du Minioptère de Schreibers devrait justifier d'un niveau d'enjeu fort de conservation. La destruction d'habitats de chasse, de repos et de transit conduit la MRAe à évaluer les impacts bruts comme modérés pour les espèces présentes et non « faibles ».

La MRAe recommande de revoir à la hausse l'appréciation des enjeux de conservation des espèces observées (avifaune et chiroptères) compte tenu du niveau de patrimonialité et des enjeux retenus pour ces espèces par la communauté scientifique d'Occitanie. Elle recommande en conséquence de relever le niveau des impacts bruts et des impacts résiduels.

La commune s'engage à réévaluer le niveau des incidences résiduelles sur ces espèces et à relever le niveau des impacts bruts et des impacts résiduels.

La MRAe recommande de proposer des habitats compensateurs (milieux ouverts, semi-ouverts et boisés à proximité du projet), de réhabiliter et d'intégrer dans le cadre d'un plan de gestion écologique qui définira les modalités techniques de mise en œuvre et de suivi dans le temps pour garantir la pérennité de la qualité écologique. Les parcelles qui seront retenues doivent permettre un gain de biodiversité à la fois pour l'avifaune des milieux ouverts et semi-ouverts et pour les espèces de chauves-souris inventoriées.

La commune précise qu'elle a bien intégrée la nécessité de proposer des habitats compensateurs et un plan de gestion qui devra permettre de gain de biodiversité pour les espèces impactées. Un travail de prospection est actuellement en cours avec le service Espaces Naturels de l'agglomération et le Conservatoire des Espaces Naturels.

LE BRUIT, LA POLLUTION DE L'AIR ET LES DEPLACEMENTS

Afin de réduire l'impact sonore pour les futurs usagers du nouveau quartier, le bureau d'études en acoustique VENATHEC propose plusieurs solutions acoustiques afin de réduire les nuisances sonores. Il est à noter qu'aucune mesure sonore (action) n'est obligatoire puisque la réalisation du programme ne sera pas de nature à dépasser les seuils réglementaires.

Il est proposé :

- la mise en œuvre d'enrobés acoustiques ;
- une limitation de la vitesse de circulation à 30 km/h ;
- la mise en œuvre d'un merlon ou butte de terre ;
- la mise en œuvre d'un écran acoustique ;
- un éloignement et une orientation adaptés du bâti par rapport aux voies de circulation ;
- un dispositif de renforcement de façade (double vitrage acoustique, entrée d'air acoustique, VMC double flux).

La MRAe recommande qu'elles soient intégrées dans le règlement du programme afin de garantir leur réalisation.

La commune suivra les recommandations de cette étude dans la mesure du possible et précise qu'elle souhaite privilégier celles

relatives à la vitesse et au renforcement en façade plus adaptées au milieu urbain et au fonctionnement hydraulique du site.

La MRAe recommande de garantir la réalisation des mesures acoustiques proposées dans l'étude acoustique, en les intégrant dans le règlement du programme d'aménagement de la zone des Nieux.

La commune précise que ces mesures seront intégrées ultérieurement dans le règlement de la ZAC au moment de l'élaboration du dossier de réalisation de ZAC.

Afin de favoriser l'usage des modes doux et de réduire la place de l'automobile sur l'espace public, la MRAe juge préférable de mutualiser le stationnement à l'échelle de l'opération, par exemple en le regroupant à l'entrée du quartier pour réduire les flux au sein du quartier.

Comme indiqué précédemment, la commune rappelle que l'entrée du quartier est un point bas hydraulique qui recueille les eaux pluviales provenant de l'amont ainsi que les débits de fuite des bassins de rétention du projet. Dans ce contexte, il n'est pas envisageable de mettre en place un vaste parking même semi-perméable à l'entrée du quartier.

Par ailleurs, un accès véhicule au logement restera nécessaire pour garantir l'accès PMR (impossible sans voirie compte tenu de la pente naturelle du site), celui des secours ou encore pour les déménagements.

Toutefois, une mutualisation des stationnements liés aux logements collectifs et intermédiaires pourra être étudiée dans le cadre de la poursuite des études sur le projet pour limiter le nombre d'accès sur le domaine public.

La MRAe estime qu'en l'état, rien ne permet de déterminer de manière objectivée les conséquences du projet en termes de trafic routier, ni les conséquences du projet sur la pollution de l'air d'origine routière.

La commune précise qu'elle a réalisé une étude de trafic pour évaluer les impacts sur le trafic routier induits par le projet. Les résultats de cette étude seront intégrés dans l'étude d'impact. En revanche, cette étude n'intégrait pas les impacts sur la pollution de l'air d'origine routière.

La MRAe indique que le dossier ne comporte pas de mesure de la qualité de l'air et recommande de fournir les données concernant la qualité de l'air compte tenu de la présence à proximité d'axes routiers structurants (RD600, RD2 et autoroute) et si nécessaire de prévoir des mesures permettant de limiter les effets sur la santé humaine pour les futurs occupants.

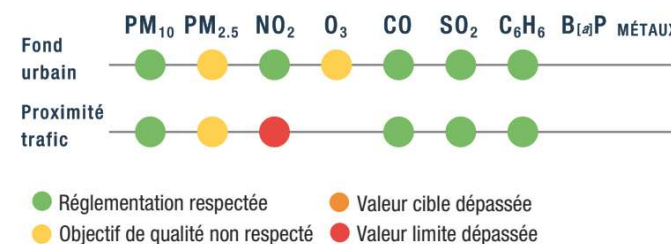
La commune ne dispose pas à ce jour d'études sur la qualité de l'air sur son territoire. Toutefois, l'évaluation ATMO Occitanie 2022 concernant le territoire de Sète Agglopolé Méditerranée permet d'apporter quelques éléments de réponse sur le sujet.

En 2022, dans un contexte de reprise des activités humaines, la qualité de l'air en Occitanie reste meilleure qu'elle ne l'était avant la crise sanitaire.

Les concentrations de dioxyde d'azote évaluées sur certains secteurs, à proximité de voies à forte circulation, dépassent la valeur limite pour la protection de la santé. Des enjeux existent également concernant les concentrations de particules fines (PM2.5) qui ne respectent pas l'objectif de qualité, comme dans la plupart des agglomérations d'Occitanie.

De manière générale, une baisse des émissions de particules fines, du dioxyde de soufre, des gaz à effet de serre et des oxydes d'azote. Toutefois, on note une hausse de l'ammoniac (principalement lié à l'agriculture et au traitement des déchets).

Situation réglementaire

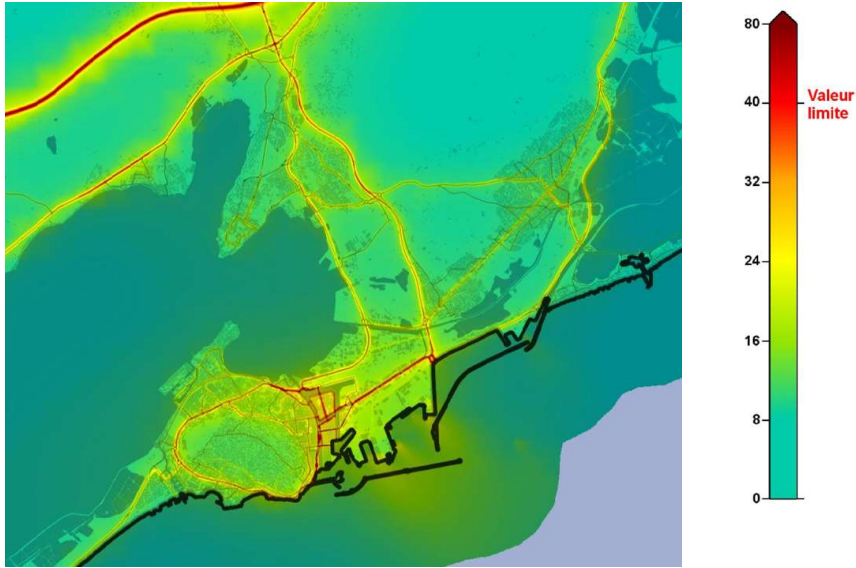


Extrait étude ATMO Occitanie - 2022

Le trafic routier est responsable de 46 % des émissions d'oxydes d'azote sur le territoire de Sète Agglopolé Méditerranée. Les plus fortes concentrations en dioxyde d'azote se rencontrent donc au voisinage d'axes de circulation majeurs.

Concernant les particules fines, sur le territoire de Sète Agglopolé Méditerranée, les zones touchées par les concentrations les plus élevées se trouvent dans les environnements proches d'axes routiers importants. L'activité portuaire est également à l'origine d'une partie des concentrations de particules en suspension.

Ces données seront intégrées à l'étude d'impact.



Extrait étude ATMO Occitanie - Exposition au dioxyde d'Azote - 2022
Données 2019

La commune précise que les aménagements et les projets en faveur des mobilités douces (voie verte, développement de nouvelles pistes cyclables, etc.) et des transports en commun (bus à haut niveau de service entre Sète et Balaruc-le-Vieux sur la RD2) devraient avoir un effet favorable sur les pollutions atmosphériques liées à la circulation automobile.

Elle s'engage également à faire réaliser des études sur la qualité de l'air sur le site du projet dans le cadre de la poursuite des études sur le projet et à analyser son impact. En cas d'impact sur la qualité de l'air, la commune s'engage à étudier la mise en place de mesures d'évitement et de réduction spécifiques.

LUTTE CONTRE LE RECHAUFFEMENT CLIMATIQUE ET PROMOTION DES ENERGIES RENOUVELABLES

La MRAe rappelle la nécessité de prendre en compte les dispositions de l'article L. 171-4 du Code de la construction et de l'habitation, qui obligent à doter les toitures et parkings d'équipements producteurs d'énergies renouvelables.

La MRAe relève que le programme, après avoir présenté les avantages et inconvénients des différentes sources d'énergies, n'arrête pas un choix pour les différents éléments bâtis.

Comme l'indique la MRAe dans son analyse, le choix des sources d'énergies du projet sera pris ultérieurement. Aussi, le type d'énergie renouvelable privilégié n'a pas été précisé à ce stade du projet. Toutefois, compte tenu de niveau d'ensoleillement du territoire, il est probable que la source solaire soit privilégiée.

Concernant le stationnement public, la commune souhaite privilégier la végétalisation dans un objectif de lutte contre les îlots de chaleur urbains.

La MRAe indique que le programme ne prévoit pas d'ambitions claires en matière de sobriété énergétique, de lutte contre les îlots de chaleur ou de végétalisation des parcelles et qu'il doit être complété d'orientations sur le sujet afin qu'elles puissent être transposées dans le règlement de la ZAC.

La commune précise qu'elle souhaite que le projet fasse l'objet d'une labellisation environnementale et que par conséquent ces éléments seront pris en compte de manière plus approfondis dans le cadre du dossier de réalisation de la ZAC.

La commune indique que les mesures environnementales applicables aux parcelles seront notamment détaillées dans le

cahier de prescriptions architecturales urbaines et paysagères de la ZAC. Elles seront principalement tournées vers des mesures d'économie d'eau et d'énergie, de production d'énergie renouvelable.

Concernant les îlots de chaleur urbains (ICU), le projet a été aménagé de manière à éviter ce phénomène. En effet, la proportion d'espaces verts publics est plus importante que la moyenne des projets d'aménagement de cette nature (2,6 ha soit près 42 % de la superficie du site). Ils sont principalement constitués par les corridors hydrauliques paysagers traversant le site, de la zone humide et de l'espace boisé préservé.

De plus, à cet aménagement public s'ajoutera, l'obligation fixée dans le règlement du PLU de cette zone à urbaniser, de conserver un minimum de 20% d'espaces perméables dans les lots à bâtir. L'ensemble de ces aménagements permettra de lutter efficacement contre le phénomène des ICU de faire des Nieux un îlot de fraîcheur.

La MRAe recommande de réaliser un bilan des émissions de gaz à effet de serre (GES) du programme durant la phase de travaux et durant la phase d'exploitation. En cas de bilan négatif, elle recommande d'intégrer dans le règlement de la zone des mesures d'évitement, de réduction voire de compensation permettant d'atténuer les effets sur le changement climatique.

La commune précise que cette évaluation des émissions de gaz à effet de serre (GES) du projet, durant la phase de travaux et durant la phase d'exploitation, sera réalisée ultérieurement dans le cadre du dossier de réalisation de ZAC sur la base d'un niveau de définition du projet plus avancé.

La commune souhaitant que ce projet fasse l'objet d'une labellisation environnementale, l'utilisation de matériaux

biosourcés et locaux, le développement des modes actifs de déplacement ou encore l'intégration de panneaux photovoltaïques et/ ou de production d'eau chaude en toiture sera recherchée. Ces mesures devraient permettre de limiter les émissions de GES.

En cas de bilan négatif, des mesures ERC seront proposées dans le cadre de la mise à jour de l'étude d'impact.

La MRAe recommande de prendre des engagements fermes sur les mesures de compensation qui seront retenues pour parvenir à l'objectif de neutralité carbone à l'horizon 2050.

La commune s'engage à étudier le coût carbone des mesures compensatoires qui seront retenues.

La commune souhaite préciser qu'elle est engagée dans la lutte contre le changement climatique de par ses actions et ses projets comme par exemple : l'autoconsommation collective photovoltaïque des équipements publics, la réutilisation des eaux issues de l'unité de valorisation des eaux de rinçage des thermes, la désimperméabilisation et la végétalisation des cours d'école, la rénovation énergétique des équipements publics, le permis de végétaliser, le budget vert, l'extinction nocturne de l'éclairage public, etc.

LE PAYSAGE ET LE PATRIMOINE

La MRAe indique que l'évaluation environnementale ne procède pas à une réelle évaluation des impacts paysagers et sur le cadre de vie du projet. Elle précise notamment que le projet conduira à altérer les vues depuis le massif de la Gardiole vers l'étang de Thau.

La commune précise que le site des Nieux sont situés au niveau d'une cassure topographique relativement importante ce qui ne le rend pas visible depuis l'amont.

De l'autre côté, l'usine Sibelco crée un obstacle majeur à la visibilité sur le site depuis l'étang de Thau. Les vues sur ce site depuis le grand paysage sont donc quasi inexistantes.

Les prises de vue présentées à la page suivante permettent d'en faire la démonstration.

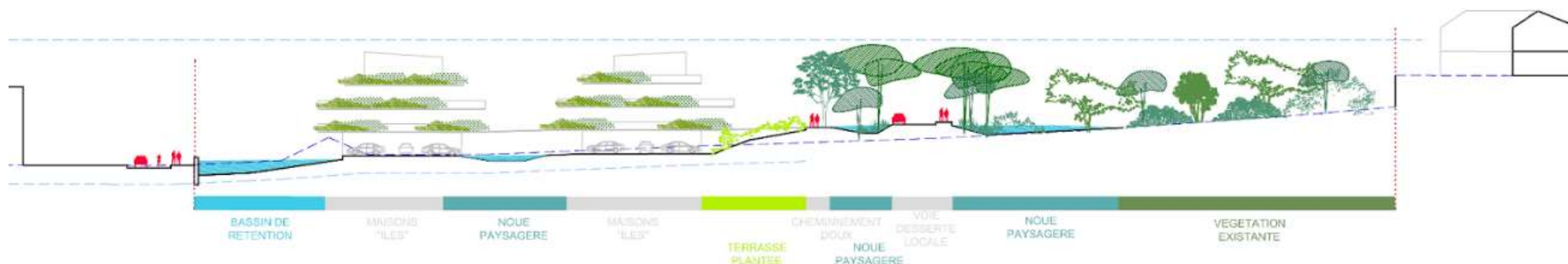
La commune s'engage de compléter l'étude d'impact avec ces éléments.

La MRAe s'interroge sur les évolutions des perceptions visuelles induites par le projet depuis les sites patrimoniaux inscrits et classés. Dans ce cas, des mesures d'intégration paysagère et architecturale complémentaires (notamment les dimensions du programme) doivent être proposées pour en atténuer les principales incidences.

De plus, elle indique que la réalisation du programme impactera le cadre de vie du bâti résidentiel de proximité en comblant le dernier espace de respiration visuel qu'offre cet espace naturel typique de la végétation méditerranéenne.

La commune précise que le projet a été conçu de manière à préserver les vues depuis l'amont du site en veillant à ce que la hauteur des constructions s'adapte en fonction de l'altimétrie.

Ainsi, les secteurs en partie haute du site n'excèdent pas le R+1 afin de s'intégrer dans le paysage et de ne pas dépasser la hauteur des constructions existantes.



Coupe extraite de l'étude de programmation urbaine des Nieux - 2021 2022

A l'inverse, des constructions plus hautes prendront place en bas de la pente. Leur hauteur raisonnable en R+3 (12 m environ) ne dépassera pas la hauteur des silos de l'usine Sibelco (19 m) et le 1er étage des maisons situées en amont du site. La coupe présentée précédemment permet de mieux appréhender ce principe au niveau des constructions « îles » en R+3.

De plus, la commune rappelle que le projet prévoit de maintenir près de 0,26 ha d'espaces naturels qui seront mis en défens, de réhabiliter 0,26 ha de zone humide et d'aménager 2 ha d'espaces verts qui seront gérés de manière raisonnée afin de conserver un cadre paysager cher aux riverains du secteur.

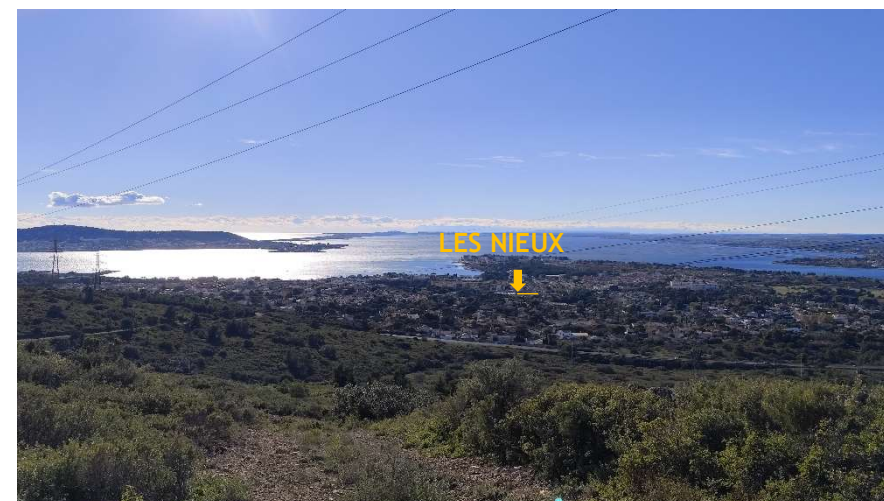
Consciente du changement climatique et de la raréfaction de la ressource en eau, la végétation mise en place dans le cadre du projet sera adaptée au climat méditerranéen.

La MRAe recommande de procéder à une meilleure description des principaux impacts générés par le programme sur le paysage, le cadre de vie et le patrimoine bâti aux abords du projet ainsi qu'à une échelle plus large de 5 km.

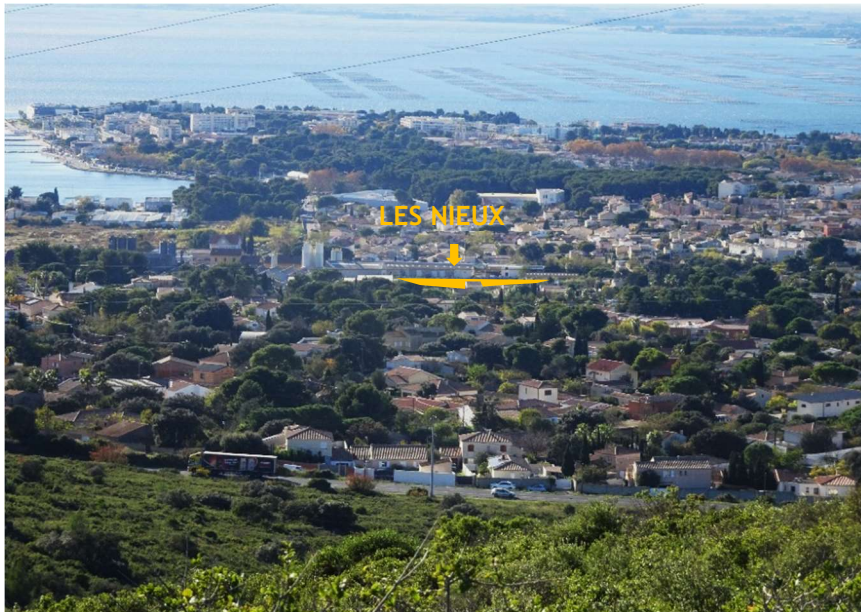
La commune s'engage à décrire davantage le projet et son impact sur le grand paysage bien que celui-ci soit relativement restreint compte tenu de la topographie du site et de la programmation du projet précédemment décrite. Les photos montrent les vues sur le site depuis l'un des sommets du massif de la Gardiole.



Vue depuis le sommet de La Devèse dans le massif de la Gardiole

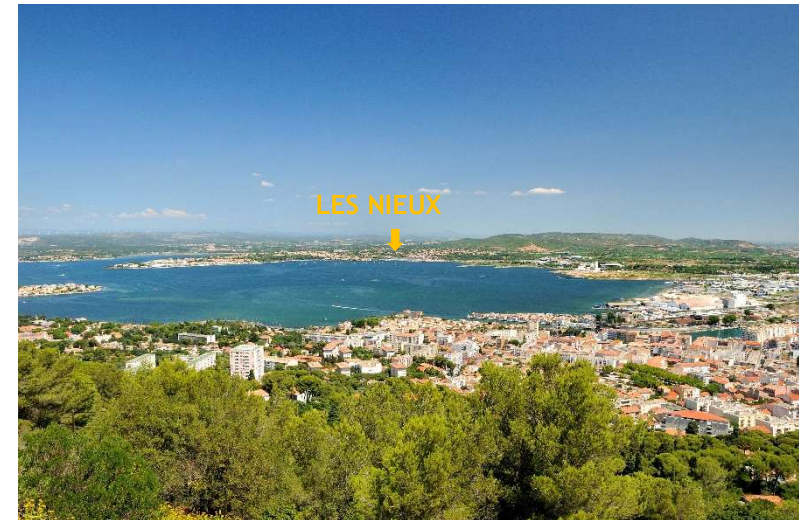


Vue zoomée depuis le sommet de La Devèse dans le massif de la Gardiole

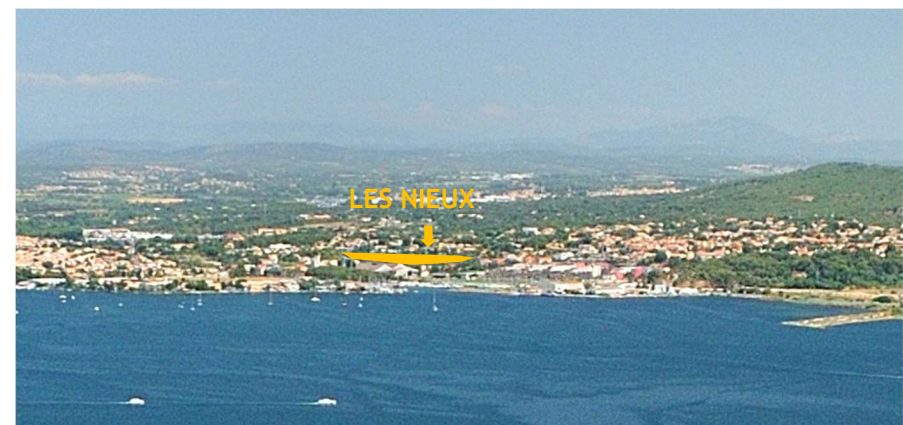


*Vue zoomée depuis La Devèse
dans le massif de la Gardiole*

Le site est également peu visible depuis le mont Saint Clair, seul autre point haut du territoire duquel le site des Nieux peut être visible.



Vue depuis le sommet du mont Saint Clair



Vue zoomée depuis le sommet du mont Saint Clair

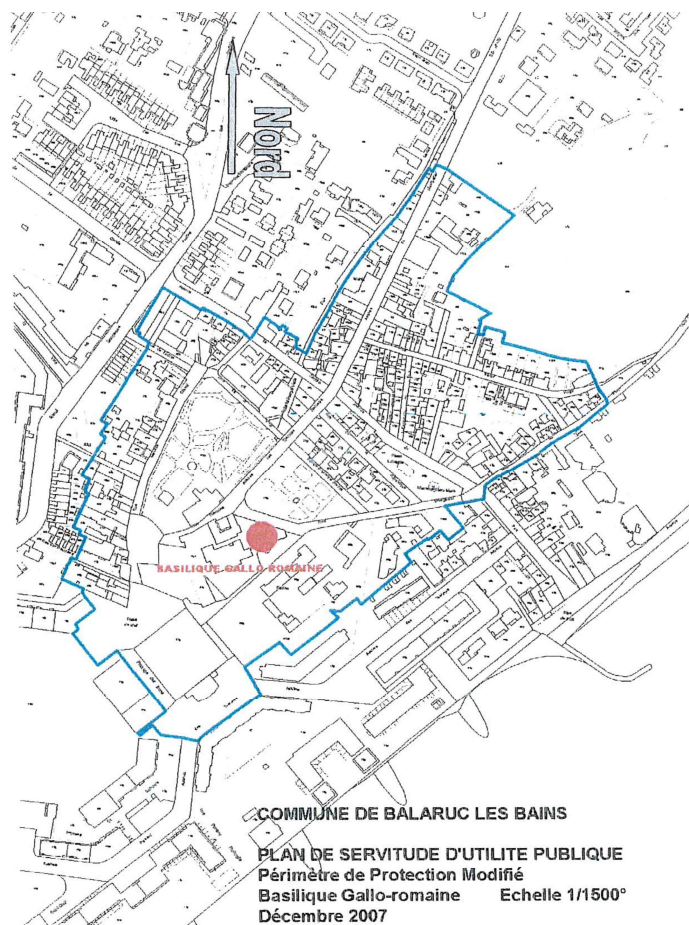
Afin de s'assurer de l'insertion paysagère du site dans son environnement, des insertions du projet dans son environnement ont été réalisées dans le cadre de l'étude de programmation. Ces vues prises depuis le toit de l'usine Sibelco en direction de la Gardiole (1), depuis la rue des Acacias (2) ou

depuis le haut du site en direction du Mont Saint Clair (3) montrent bien que la hauteur des constructions n'engendre que très peu d'impact sur le grand paysage notamment en raison de la situation topographique naturelle des Nieux.

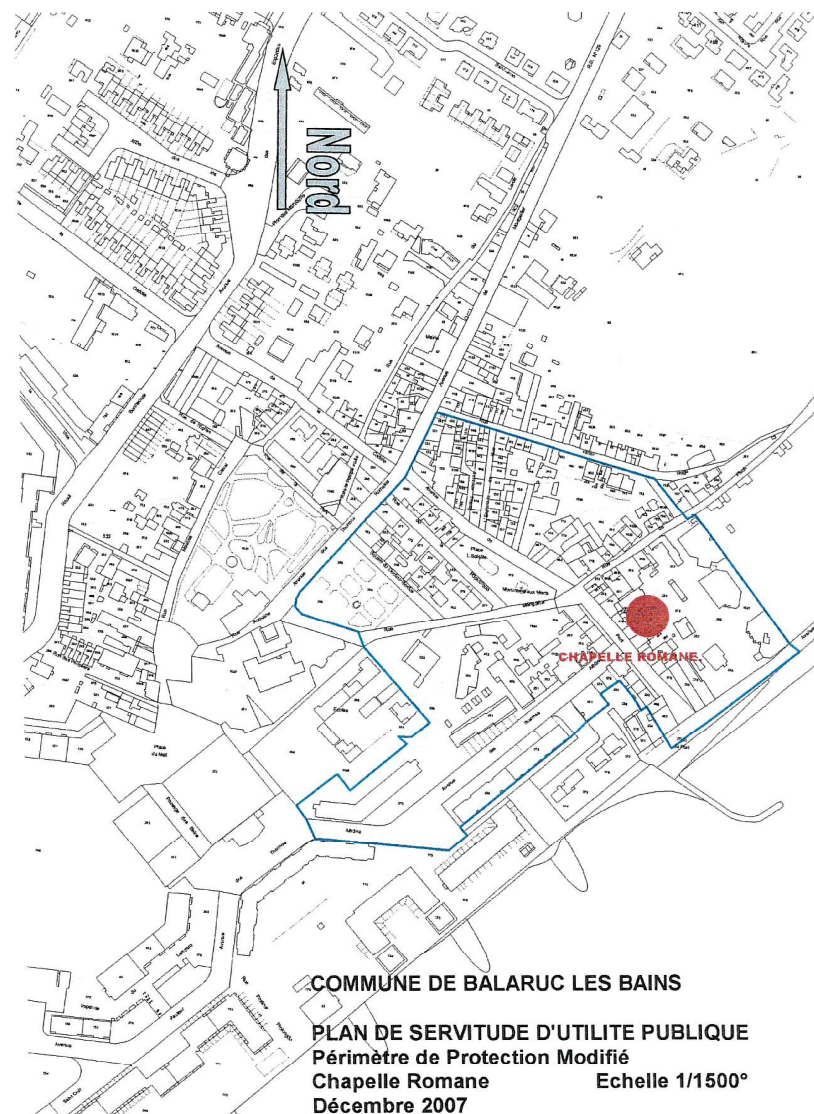


Insertions paysagères - Etude de programmation urbaine 2022 - 2023

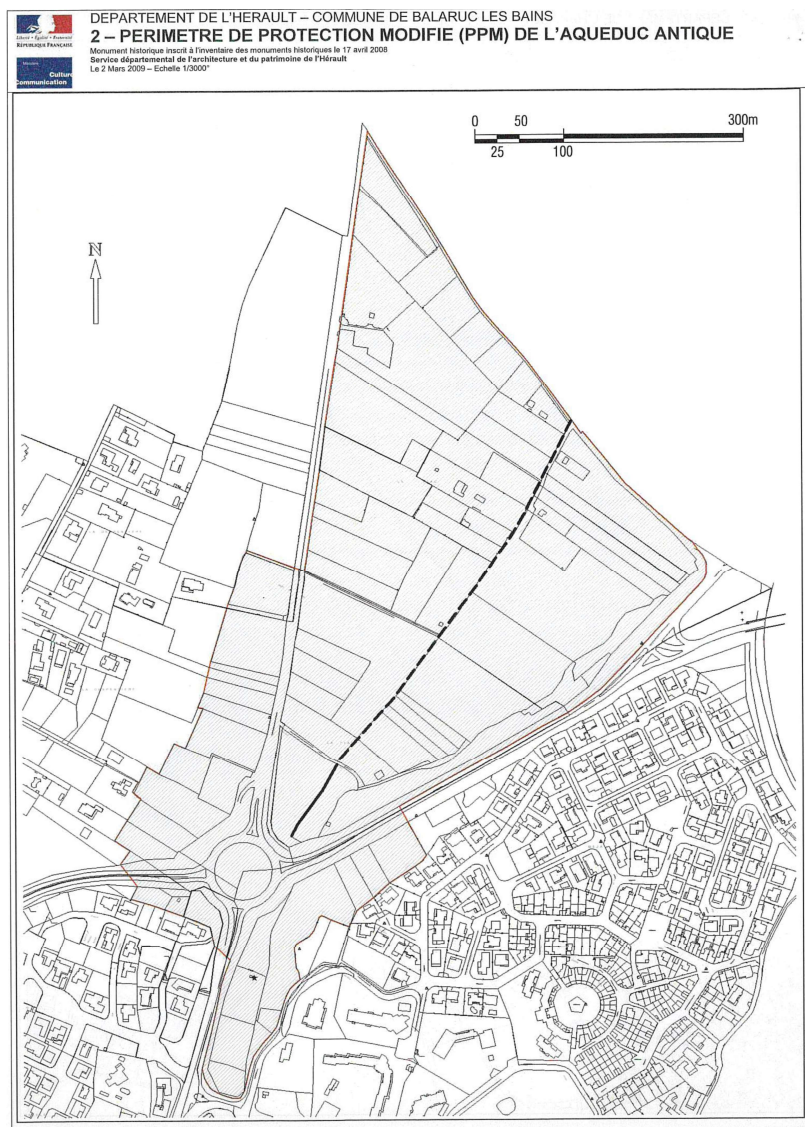
Concernant le patrimoine bâti, le site du projet n'est pas visible depuis les bâtiments inscrits au patrimoine présents sur la commune comme en atteste les périmètres de protection de la basilique gallo-romaine, de la chapelle Notre Dame d'Aix et de l'aqueduc antique ci-après.



Plan du périmètre de protection de la basilique gallo-romaine



Plan du périmètre de protection de Notre Dame d'Aix



Plan du périmètre de protection de l'aqueduc antique

Les photographies suivantes prises depuis les différents monuments inscrits de la commune en direction du projet permettent également de le démontrer.



Vue depuis la basilique gallo romaine



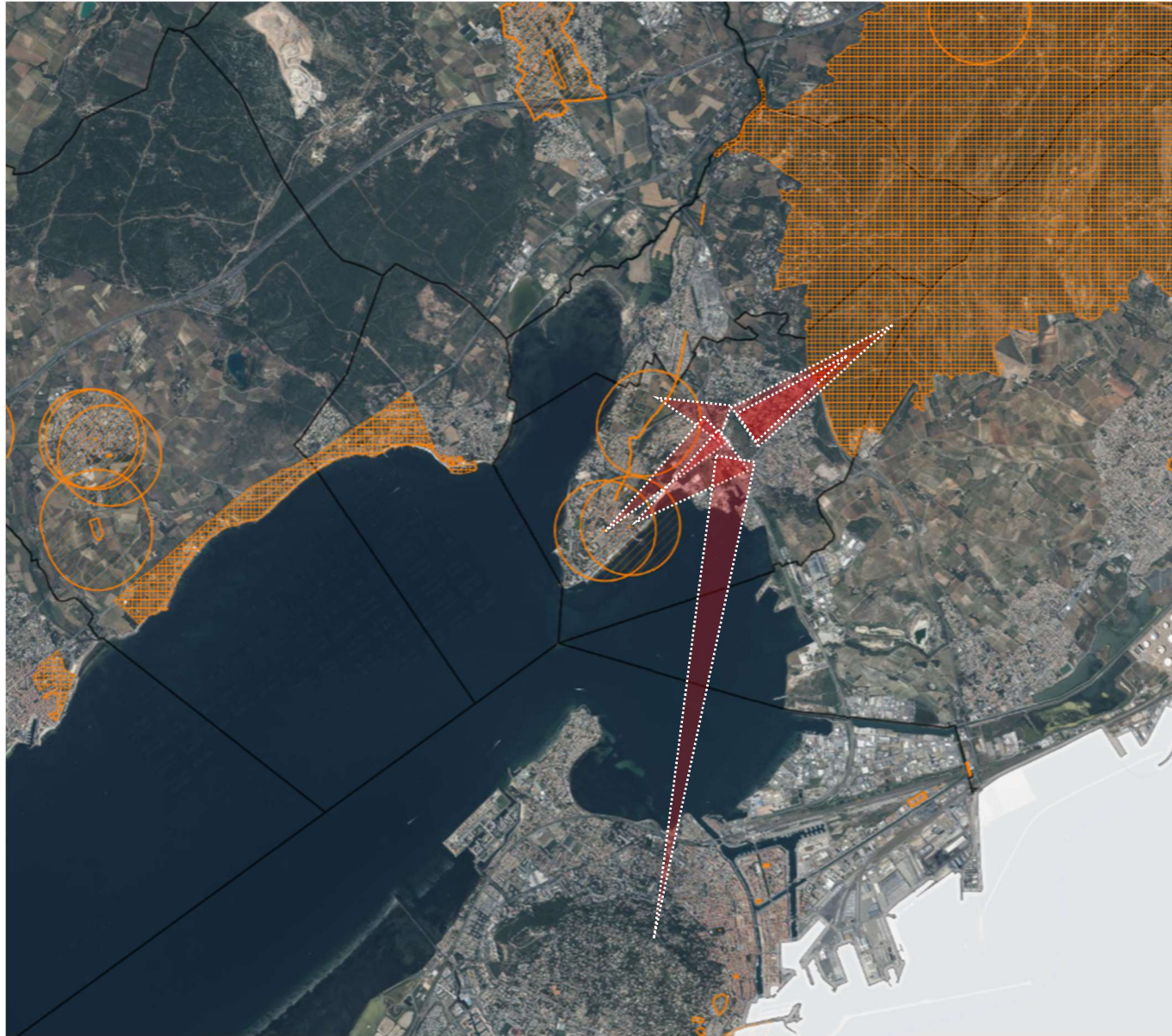
Vue depuis la chapelle Nord Dame d'Aix



Vue depuis l'aqueduc antique sur le site de la Fiau

La MRAe recommande de renforcer les mesures d'intégration paysagère et architecturale pour minimiser les incidences résiduelles depuis le site classé.

La commune précise qu'elle portera une attention particulière à l'intégration paysagère et architecturale dans la poursuite du projet comme cela a été le cas dans le cadre de l'élaboration du programme. Toutefois, celle-ci n'aura pas d'impact sur les vues depuis le site classé du massif de la Gardiole car celui-ci est à peine visible depuis ce dernier.



Localisation des points de vue présentés précédemment

CONCLUSION

La commune rappelle que pour définir la programmation du projet des Nieux, elle s'est attachée à trouver un juste équilibre entre ses obligations en matière de construction de logements notamment social ou en encore de densité et la prise en compte des nombreuses contraintes du site (écologiques, hydrauliques, viaires, vues, etc.).

Il est également important de rappeler que pendant toute la durée d'élaboration du programme de l'opération, celui-ci a fait l'objet d'une concertation publique et particulièrement sur les questions de densité, de cadre de vie et de hauteurs de construction pour aboutir à un projet le plus consensuel possible.

La commune souhaite appuyer sur le fait que le projet des Nieux s'inscrit dans une démarche de développement durable du territoire dans le sens où il s'insère dans le tissu urbain existant et non en extension sur des zones naturelles et agricoles. Cela permettra aux futurs habitants du quartier de bénéficier d'infrastructures viaires, de transports urbains, d'équipements publics existants ainsi que des commerces et des services de proximité.

Le projet actuel propose également des solutions concrètes pour ralentir et canaliser les eaux de ruissellement en provenance de l'amont pour améliorer la situation hydraulique sur le site de l'ICPE situé en aval et par conséquent la dispersion de matières en suspension dans la lagune de Thau lors des épisodes pluvieux.

Enfin, le futur quartier des Nieux conservera également de nombreux espaces verts et de nature tels que le talus boisé mis en défens, la zone humide qui sera réhabilitée ainsi que l'ensemble des espaces de rétention paysagers. Aussi, ces

surfaces qui représentent près de la moitié du site, permettront de proposer un cadre de vie agréable à ses futurs habitants, un refuge pour la biodiversité mais aussi de lutter efficacement contre les îlots de chaleur.