



**MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale
OCCITANIE

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

Avis sur le projet de zone d'aménagement concerté (ZAC) « Les Grangettes » sur la commune de Cers (Hérault)

N°Saisine : 010880/AP

Date : 23/02/26

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 22 décembre 2025, l'autorité environnementale est saisie par la commune de Cers pour avis sur le projet de création d'une ZAC à vocation résidentielle « Les Grangettes » à Cers. Le dossier comprend une étude d'impact datée de octobre 2025.

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) Occitanie¹.

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

Cet avis a été adopté en collégialité électronique conformément aux règles de délégation interne à la MRAe (décision du 25 août 2025) par Philippe CHAMARET, Christophe CONAN, Stéphane PELAT, Éric TANAYS, et Annie VIU.

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

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

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

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

Il est également publié sur le portail de l'autorité environnementale².

¹ Téléservice pour la transmission des demandes : <https://evaluation-environnementale.developpement-durable.gouv.fr>

² <https://evaluation-environnementale.ecologie.gouv.fr/>

SYNTHÈSE

La commune de Cers (département de l'Hérault) envisage la création d'une ZAC, « *Les Grangettes* », à vocation résidentielle à l'est de la commune, dans des zones principalement agricoles et naturelles, sur une superficie d'environ 9,6 ha. L'étude d'impact porte sur la phase de création de la ZAC.

L'étude fournie est de qualité suffisante pour l'identification des enjeux. Toutefois, au stade de la création de la ZAC, la description du projet et des modalités de réalisation n'est pas pleinement connue et ne permet pas d'apprécier l'ensemble de ses incidences au regard de l'environnement sur le site d'implantation. L'étude d'impact devra être actualisée et complétée au stade de la réalisation pour traduire les évolutions du projet, de ses effets sur l'environnement et des mesures envisagées pour les éviter, les réduire, voire les compenser.

La MRAe recommande que l'insertion paysagère du projet soit approfondie afin de garantir notamment la protection du canal du Midi.

La MRAe recommande également de renforcer l'étude de faisabilité sur le développement en énergies renouvelables afin de poser des prescriptions claires et opérationnelles en matière de transition énergétique. La promotion des mobilités actives et des transports en commun doit être plus volontariste.

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

1 Présentation du projet

1.1 Contexte

La commune de Cers (2 500 habitants) se situe dans l'aire d'attraction de Béziers (figure 1). Elle fait partie de la communauté d'agglomération Béziers Méditerranée qui regroupe 17 communes.

Dans le cadre du programme de développement urbain de son village, elle envisage la création d'un nouveau quartier à vocation d'habitat dans le secteur « Les Grangettes » (figure 2). La ZAC, d'une superficie d'environ 9,6 ha, se situe dans le prolongement des secteurs habités à l'est de Cers.

Le maître d'ouvrage indique que le projet s'insère dans une démarche permettant de répondre aux enjeux suivants :

- créer un quartier d'habitat et d'équipement privilégiant la qualité de vie et le bien vivre ensemble ;
- préserver et renforcer les éléments de biodiversité majeurs et le paysage, éviter l'étalement urbain ;
- répondre aux enjeux de mobilité à l'échelle de la commune et plus largement du sud de la communauté d'agglomération.



Figure 1 : localisation de la commune de Cers. Extrait de l'EI page 15



Figure 2 : localisation du site « Les Grangettes » au sein de la commune de Cers (extrait du RNT, p.5)

1.2 Description du projet

Le projet s'inscrit dans un secteur occupé par des espaces agricoles (vigne, friches agricoles, grandes cultures et oliviers) et naturels (garrigues).

L'objectif de la ZAC est de réaliser environ 190 logements (figure 3) dont 25 % minimum en logements sociaux. Le plan d'aménagement retenu pour la ZAC se développe sur une emprise de 9,5 ha et comprend :

- 136 maisons individuelles 4 façades, en R+1 ;
- 30 logements collectifs, en R+2 ;
- 21 maisons individuelles en bande en R+1.



Figure 3 : plan de masse de la ZAC
Extrait du RNT, p. 6

1.3 Procédure

Le projet de ZAC « Les Grangettes », compte-tenu de sa nature, de son ampleur, de sa localisation et de ses incidences potentielles sur l'environnement, entre dans le champ de l'étude d'impact au titre de la rubrique 39° du tableau annexe de l'article R.122-2 du code de l'environnement, qui soumet à étude d'impact après examen au cas par cas les projets de « *travaux et constructions qui créent une surface de plancher supérieure ou égale à 10 000 m² et dont le terrain d'assiette couvre une superficie inférieure à 10 hectares* ».

Le maître d'ouvrage s'est engagé volontairement dans l'élaboration d'une étude d'impact et a procédé conséquemment à la saisine de la MRAe pour avis sur le dossier de création de ZAC présentant le projet.

L'approbation de l'acte de création de ZAC par la commune de Cers, autorité décisionnaire, n'autorise pas, à elle seule, la réalisation du projet³.

À ce stade des études de conception, le programme des équipements publics n'est pas arrêté et les projets de construction ne sont pas pleinement définis. Il s'ensuit que l'étude d'impact devra être actualisée et complétée pour traduire les évolutions du projet, de ses effets sur l'environnement et des mesures envisagées pour les éviter, les réduire voire les compenser.

1.4 Articulation du projet avec les documents de rang supérieur

Concernant les documents cadre, la commune de Cers est concernée par le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Biterrois, approuvé en août 2023. Le SCoT définit Cers comme un « *pôle relais* », en « *commune rabattable* », et en « *pôle d'échange multimodal potentiel* ». Ce classement de Cers cible la commune comme un lieu privilégié pour l'accueil de la population, ce qui implique notamment des prescriptions et des recommandations en matière de démographie, d'habitat et de logement social.

Par ailleurs, le SCoT institue pour la commune de Cers une densité moyenne minimale d'habitat de 22 logements par hectare pour l'urbanisation des zones AU. Avec la construction de près de 190 logements sur la zone opérationnelle I-AUz (7.85 ha) conduisant à une densité de 24 log/ha, l'objectif du SCoT pour les zones « à urbaniser » est respecté, en adéquation avec l'orientation B8.4.

La ville de Cers est également dotée d'un plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 24 septembre 2024. Le secteur de projet est classé en zone à urbaniser (I-AUz pour la partie à vocation principale d'habitation) et Nz pour la partie s'inscrivant en zone de naturalité préservée.

La ZAC est donc compatible avec le projet d'urbanisation porté dans le PLU.

2 Principaux enjeux environnementaux identifiés par la MRAe

Le projet prévoit l'urbanisation d'un secteur naturel et agricole. L'analyse de l'état initial de l'environnement, abordée dans ses composantes physique, naturelle et du cadre de vie, conduit à mettre en évidence des enjeux principaux suivants :

- la protection de la biodiversité ;
- l'insertion paysagère du projet ;
- le développement des énergies renouvelables et l'adaptation au réchauffement climatique ;
- le développement des modes actifs de mobilité et des transports en commun.

³ L'acte de réalisation de la ZAC, les permis de construire pour les futurs bâtiments, possiblement une autorisation environnementale au titre de la « *loi sur l'eau* » en application du code de l'environnement.

3 Qualité de l'étude d'impact

Formellement, l'étude d'impact (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 font également l'objet d'une hiérarchisation permettant d'identifier les différentes sensibilités du projet.

Les enjeux naturalistes sont gradués en fonction de leur sensibilité par rapport au projet, ce qui est positif. Pour une meilleure visualisation des enjeux, une cartographie de superposition du projet avec les secteurs écologiques à enjeux est à fournir.

La MRAe recommande de fournir une carte de superposition du projet avec les enjeux écologiques.

Concernant la justification du choix d'implantation, il ressort de l'étude d'impact que les principales raisons du choix de localisation sont :

- les limites communales à l'ouest du village ;
- l'existence d'une voie ferrée au nord du village constituant une coupure d'urbanisation ;
- l'existence d'un plan de prévention des risques naturels d'inondations (PPRI) qui grève le territoire au sud et limite les possibilités de développement.

Par ailleurs l'étude d'impact fait état d'un faible potentiel de densification, insuffisant pour satisfaire la demande de nouveaux logements (notamment en termes de mobilisation de dents creuses). La MRAe relève que le centre-ville contient 100 logements vacants faisant l'objet d'une politique de résorption.

4 Prise en compte de l'environnement

4.1 Habitats naturels, faune et flore

Le projet s'inscrit dans un territoire à forts enjeux naturalistes. Le périmètre de la zone d'étude est concerné par la ZNIEFF⁴ « Plaine de Béziers-Vias » qui se situe à moins de 500 mètres. Le périmètre de projet est également compris dans une ZPS⁵ et se situe à proximité (moins de 4 km) de deux autres sites Natura 2000 (ZSC⁶). Huit PNA⁷ sont présents à proximité directe de l'aire d'étude portant sur des espèces d'oiseaux (Aigle de Bonelli, Outarde canepetière, Pie-grièche et Faucon crécerellette), des Odonates (libellules) et des reptiles (Emyde lépreuse et Lézard ocellé).

4.1.1 Espèces protégées

Le volet naturel de l'étude d'impact s'appuie d'une part sur les données bibliographiques et d'autre part sur 10 passages de terrain pour les investigations faunistiques et floristiques entre août 2015 et juin 2016. Les données ont été actualisées lors d'inventaires complémentaires effectués en 2021-2022.

Différentes cartographies présentent des enjeux très faibles à forts recensés au sein du secteur du projet. Des mesures visant à éviter ou réduire les impacts sont également présentées. Cependant, les impacts résiduels demeurent forts pour des habitats et espèces patrimoniales (principalement le Lézard ocellé et le Psammodrome d'Edwards et dans une moindre mesure la flore, les insectes, les reptiles, les chiroptères et les oiseaux).

⁴ Zone naturelle d'intérêt floristique et faunistique

⁵ Zone de protection spéciale

⁶ Zone spéciale de conservation

⁷ Plan national d'actions

De fait, l'étude conclut à la nécessité de déroger à la stricte protection des espèces et mentionne comme mesure de compensation une acquisition d'environ 42 ha d'espaces aux caractéristiques écologiques similaires soumis à des mesures de gestion. L'étude d'impact indique qu'une demande de dérogation auprès du CNPN⁸ est en cours.

Dans l'ensemble, les mesures d'évitement, de réduction et de compensation sont définies avec un niveau de précision adapté (notamment les modalités de mise en œuvre sont prévues).

4.1.2 Natura 2000

Une évaluation des incidences Natura 2000 est fournie et porte sur les ZSC « *La Grande Maire* » et « *Plateau de Roquehaute* » désignées au titre de la directive Habitats, et la ZPS « *Est et Sud de Béziers* », désignée au titre de la directive Oiseaux. S'agissant des ZSC, les impacts sont jugés faibles et l'étude conclut à l'absence d'incidences significatives sur l'état de conservation des habitats naturels et des espèces d'intérêt communautaire. Ainsi, le projet d'urbanisation se situe à une distance significative de ces sites (1,8 et 3,3 km). Concernant la ZPS, les incidences brutes sont également jugées faibles et font de surcroît l'objet d'un traitement à la faveur des « *mesures d'atténuation* » prises au titre des espèces protégées et qui permettent de limiter davantage ces impacts (dérangement d'espèces, effet d'emprise).

4.2 Paysage

De par sa position en frange d'urbanisation et en entrée de ville, le futur quartier doit optimiser son intégration paysagère et environnementale. Pour rappel, le projet de ZAC s'inscrit dans un secteur proche du canal du Midi (zone sensible). Dans cette zone, les enjeux d'aménagement concernent principalement la lisibilité de la silhouette urbaine et des entrées de ville ainsi que la préservation des vues emblématiques vers les villes, bourgs et villages depuis le canal et réciproquement. La qualité paysagère de ces espaces est essentielle pour préserver les ambiances rurales des abords du canal.

En réponse, l'étude d'impact présente des mesures de réduction à vocation paysagère visant l'insertion du projet dans l'espace sensible du canal du Midi, identifié comme l'enjeu paysager principal. Elles reposent sur des principes d'urbanisation en continuité avec l'existant, sur le maintien des structures végétales et topographiques ainsi que sur des aménagements paysagers et architecturaux adaptés.

Toutefois, la MRAe considère que l'efficacité de ces mesures pour préserver les perceptions et les covisibilités avec le canal du Midi n'est pas pleinement démontrée, faute de traduction opérationnelle précise. Il convient de compléter l'étude d'impact par une analyse paysagère objectivée, incluant une évaluation des covisibilités et la définition complète des modalités de mise en œuvre et de suivi des mesures proposées.

La MRAe recommande :

- de compléter l'étude paysagère pour rendre compte, à l'aide de simulations appropriées à différents niveaux d'observation (montages photographiques, schémas d'ambiance...), de l'insertion du projet dans son environnement sensible proche ;**
- le cas échéant, d'ajuster les mesures d'insertion paysagère en fonction de l'identification consolidée des incidences du projet sur le paysage.**

⁸ Conseil national de la protection de la nature

4.3 Lutte contre le réchauffement climatique et promotion des énergies renouvelables

Une étude de faisabilité sur l'approvisionnement en énergies renouvelables du projet est réalisée en application de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme.

L'étude d'impact esquisse des solutions de réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES) et de développement des énergies renouvelables (photovoltaïque et solaire sur toiture, pompe à chaleur en aérothermie, biomasse).

Il est également indiqué que les constructions de la future ZAC respecteront la réglementation environnementale 2020 (RE 2020) qui vise à diminuer l'impact énergétique et environnemental des bâtiments neufs, ce qui constitue en fait une obligation réglementaire.

Dans un contexte de transition énergétique, la MRAe souligne l'intérêt de ces démarches et recommande que ces orientations soient renforcées et opérationnelles en étant intégrées dans les prescriptions constructives des futurs bâtiments, notamment au niveau du dossier de réalisation de la ZAC.

De plus, les principales dispositions en matière de maîtrise de la consommation d'énergie et d'émissions de GES doivent figurer dans un cahier des charges à destination des promoteurs et des acheteurs de parcelles commercialisées.

La MRAe recommande de renforcer, en cohérence avec les objectifs nationaux⁹ et locaux, au plus tard au stade de la réalisation de la ZAC, les dispositions en matière de promotion des énergies renouvelables et de réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES) notamment en les intégrant dans les prescriptions constructives des futurs bâtiments.

4.4 Gestion des déplacements, promotion des modes actifs et des transports en commun

Le dossier évalue l'impact du projet en termes de trafic routier : en prenant une base raisonnable de 1,5 voitures par logement, c'est près de 260 véhicules nouveaux sur la commune qui contribueront à l'accroissement du trafic existant. Cette hausse du trafic induite par le projet de ZAC doit conduire le porteur de projet à envisager le développement des modes alternatifs à l'utilisation individuelle de la voiture particulière.

S'agissant des modes actifs, il est mentionné que le projet vise à prioriser les déplacements des piétons et des cycles. À cet effet, il est prévu :

- un réseau de voies douces, mails piétonniers et liaisons piétonnes, formant des parcours sécurisés et ombragés ;
- des espaces de circulation apaisée en cœur de quartier avec des voies à sens unique ;
- le maintien de chemins ruraux au sein de l'espace naturel ;
- des connexions viaires et piétonnes vers les quartiers périphériques, le centre village et les espaces naturels de proximité.

La MRAe salue l'édiction, au sein du projet, de principes généraux favorisant le développement des mobilités actives, qui traduisent une prise en compte des enjeux de santé publique, de réduction des émissions de gaz à effet de serre et d'amélioration du cadre de vie.

⁹ Objectifs qui sont établis par la loi de transition énergétique pour la croissance verte (LTECV) du 18 août 2015, notamment réduire les émissions de gaz à effet de serre (GES) de 40 % en 2030 par rapport à la référence 1990, porter la part des énergies renouvelables à 32 % de la consommation finale d'énergie en 2030 et à 40 % de la production d'électricité.

Toutefois, la MRAe relève que ces principes demeurent d'un niveau globalement général et générique ne permettant pas d'en apprécier la traduction opérationnelle. En particulier, l'étude d'impact ne précise pas les modalités concrètes de mise en œuvre de ces orientations, notamment en termes de continuités cyclables et piétonnes, de hiérarchisation des voiries, de sécurisation des cheminements, de raccordement aux réseaux existants et de phasage de leur réalisation.

La MRAe recommande de préciser les modalités concrètes de mise en œuvre opérationnelle des orientations prises pour favoriser le développement des mobilités actives afin de garantir leur effectivité.

Concernant le volet transports collectifs, il apparaît que le secteur ne présente pas de desserte en transports en commun. L'urbanisation du site « *Les Grangettes* » accentuera la demande de transports en commun. Or, aucune démarche de développement de tels transports n'est évoquée et le dossier ne présente aucune mesure concrète en faveur de ces transports en commun, notamment l'étude d'une desserte directe de la ZAC avec la mise en place d'un arrêt de bus à proximité immédiate voire au sein de l'aménagement.

La MRAe souligne les enjeux d'une desserte efficace en transports en commun du site de projet, notamment vis-à-vis de l'agglomération Biterroise¹⁰. Il importe de mettre en place des lignes de bus attractives et de qualité afin de gérer les mouvements pendulaires et diminuer l'usage individuel de la voiture particulière et les émissions de gaz à effet de serre qui en résultent.

La MRAe recommande de développer les moyens de desserte de la ZAC par les transports en commun et de préciser le calendrier de mise en œuvre, afin d'offrir une alternative de qualité à l'usage individuel de la voiture particulière, notamment au regard des déplacements pendulaires avec l'agglomération Biterroise.

¹⁰ 48 % des trajets domicile-travail des Cersois s'effectuent entre Béziers et Cers