



**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 création d'une
zone urbaine « équipements publics »
Route de Pieusse à Limoux (Aude)**

N°Saisine : 022314/AP

Date : 12/10/26

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.

Par courrier reçu le 13 août 2026, l'autorité environnementale a été saisie par la commune de Limoux pour avis sur le projet de de création d'une zone urbaine « équipements publics » - Route de Pieusse sur la commune de Limoux (Aude). Le dossier comprend une étude d'impact datée de mai 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 19 août 2026) par Stéphane PELAT, Marie EVEILLARD-BUCHOUX, Philippe CHAMARET, Bertrand SCHATZ, Christophe CONAN, Florent TARRISSE

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 Occitanie (ARS).

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 et sur le site internet de la commune de Limoux, autorité compétente pour autoriser le projet.

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

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

1 Présentation du projet

1.1 Contexte

La commune de Limoux souhaite réaliser une zone d'équipements publics au droit de la route (RD 104) menant à la commune de Pieusse.

Située dans le département de l'Aude, la ville comptait environ 10 500 habitants en 2023 (source INSEE). Elle fait partie de la communauté de communes du Limouxin, qui regroupait près de 28 100 habitants en 2023 (données INSEE).

La zone d'implantation du projet se situe au nord-est de la ville. L'ensemble du site s'étend sur des parcelles aujourd'hui agricoles, d'une surface d'environ 54 000 m².



Figure 1 : Localisation du site de projet au sein de la commune de Lafage (extrait de l'El, p.32)

1.2 Description du projet

Le projet d'aménagement d'équipements publics porté par la commune de Limoux localisé sur le secteur de la Route de Pieusse comprend les aménagements suivants :

- la création d'une crèche (périmètre total projet d' environ 3 230 m²) ;
- la construction d'un centre de secours et d'incendie (périmètre total projet d'environ 13 100 m²) ;
- la construction d'un boulodrome couvert (périmètre total projet d' environ 1 350 m² dont environ 660 m² correspondant au bâtiment) ;
- la création d'un stade municipal synthétique avec une tribune contenant des vestiaires (périmètre total projet d' environ 11 160 m² dont environ 950 m² couvert) ;
- la création d'environ 5 240 m² de voiries pour l'accès et la desserte du projet depuis le giratoire existant situé à l'intersection entre la route départementale RD 04 et la RD 5118 ;
- la création de chemins piétons (environ 3 635 m²) ;
- la création d'environ 125 unités de stationnements (dont 6 PMR) ;

- la création de 3 bassins de rétention des eaux pluviales (environ 3 400 m² pistes comprises) ;
- l'aménagement d'espaces verts (environ 7 300 m²) .



Figure 2 : plan de masse de la centrale- Extrait du RNT, p. 10

1.3 Cadre juridique

Le projet de zone urbaine à vocation d'équipements publics, compte-tenu de sa nature, de son importance, de sa localisation et de ses incidences potentielles sur l'environnement, entre dans le champ de l'étude d'impact au titre des rubriques n° 41 et 44 du tableau annexé de l'article R. 122-2 du code de l'environnement. En application de ces rubriques, le projet a été soumis à étude d'impact suite à un examen au cas par cas³.

2 Principaux enjeux environnementaux identifiés par la MRAe

L'analyse de l'état initial de l'environnement, abordée dans ses composantes physique, naturelle et du cadre de vie, conduit à la mise en évidence des enjeux principaux suivants :

- la consommation de l'espace ;
- la protection de la biodiversité ;
- l'insertion paysagère du projet ;
- la ressource en eau ;
- la santé humaine.

³ https://autorite-environnementale-entrepot.developpement-durable.gouv.fr/internet_2076/2022-011395-71161_2022-11395-Soumission.pdf

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. Une cartographie de superposition du projet avec les secteurs écologiques à enjeux n'est cependant pas fournie.

La MRAe recommande de compléter l'étude avec une carte de superposition du projet avec les secteurs à enjeux écologique.

Le dossier ne propose aucune étude permettant d'étayer le choix de la localisation du projet au regard des enjeux environnementaux. Par ailleurs, il ne présente aucune évaluation comparative de sites alternatifs, ce qui ne permet pas de justifier l'option retenue comme étant celle présentant le moindre impact.

Or, le projet, d'une emprise d'environ 5 ha, s'implante sur des parcelles agricoles en friche, en discontinuité du tissu urbain, dans un secteur AU aujourd'hui non urbanisé dont il constitue une première étape d'urbanisation. De plus, cette localisation présente des enjeux significatifs en matière de biodiversité et de continuités écologiques, de la ressource en eau, ainsi que de paysage, notamment du fait de la configuration ouverte du site. Au delà, le déploiement de cette zone urbanisée au cœur de la zone agricole peut générer des interactions néfastes à la santé, ainsi la création d'une crèche à proximité de parcelles agricoles susceptibles d'être traitées par des produits phytosanitaires constitue potentiellement un enjeu sanitaire qui doit être pris en compte.

La MRAe estime que la vulnérabilité environnementale du site rend indispensable la justification de son choix d'implantation.

La MRAe recommande de justifier le choix de la localisation du projet en établissant par une analyse comparative de solutions alternatives à l'échelle de la commune qu'il s'agit du site de moindre impact environnemental.

4 Prise en compte de l'environnement

4.1 Consommation de l'espace

Le projet conduit à l'artificialisation d'environ 5 ha d'espaces agricoles en friche, en discontinuité du tissu urbain existant, la RD 104 constituant une coupure d'urbanisation. Il contribue ainsi à l'extension de l'urbanisation au-delà de la RD 104 dans un secteur aujourd'hui non bâti, alors même qu'il s'inscrit dans une zone AU plus vaste destinée à accueillir à terme de nouveaux développements urbains.

Le dossier ne permet pas d'apprécier dans quelle mesure le projet a recherché à limiter la consommation d'espace, notamment par l'examen de solutions alternatives ou par la mobilisation de secteurs déjà urbanisés. L'implantation du projet est ainsi susceptible de préfigurer et d'accélérer l'urbanisation de l'ensemble du secteur AU, avec des incidences cumulées en matière de consommation d'espace.

La MRAe rappelle que la lutte contre la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers (ENAF) et l'artificialisation des sols – qui plus est, d'un secteur revêtant une certaine sensibilité environnemen-

tale à proximité d'agglomérations importantes – est un enjeu majeur qui a conduit à l'élaboration en 2020 à la Stratégie régionale en faveur d'une gestion économe de l'espace en Occitanie⁴. Ce phénomène conduit à une diminution des espaces naturels et agricoles, altère la qualité des paysages, nuit à la biodiversité et aux écosystèmes, aggrave les risques de ruissellement, éloigne les populations des centralités, notamment pour les programmes de logements, mais également les zones d'activité, accroît le coût des équipements publics, allonge les déplacements, augmente les émissions de gaz à effet de serre et rend irréversible l'imperméabilisation des sols. L'enjeu de gestion économe de l'espace est également identifié dans la loi « Climat et résilience » n°2021-1104 du 22 août 2021 visant l'atteinte, en 2050, du « Zéro artificialisation nette » (ZAN), ainsi que dans le SRADDET⁵ Occitanie qui a pour objectif une réduction de 50 % de la consommation d'espace d'ici 2030.

Par ailleurs, la MRAe relève que la communauté de communes du Limouxin est engagée depuis 2020 dans l'élaboration d'un plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi). Celui-ci fixe, dans son projet d'aménagement et de développement durables (PADD), un objectif de réduction de 40 à 50 %, de la consommation d'ENAF par rapport à la décennie précédente. Cependant, l'étude d'impact ne démontre pas la compatibilité du projet avec cet objectif de baisse de l'artificialisation des sols.

La MRAe recommande d'expliquer comment le projet d'équipements sportifs s'inscrit dans la trajectoire de limitation de la consommation d'espace et de lutte contre l'artificialisation des sols du SCOT et du PLUi en cours d'élaboration, en déclinaison territoriale de objectifs du SRADDET

4.2 Habitats naturels, faune et flore

La zone d'étude n'est directement concernée ni par un site Natura 2000 (ZSC⁶ la plus proche à 3,2 km) ni par une ZNIEFF⁷.

Toutefois, la zone d'étude empiète sur le zonage du PNA⁸ du Vautour fauve et du Lézard ocellé. Des corridors écologiques terrestres à l'échelle locale sont également directement concernés par le projet. Notamment, il existe un risque de rupture de continuité entre l'Aude et sa ripisylve et les milieux à l'est.

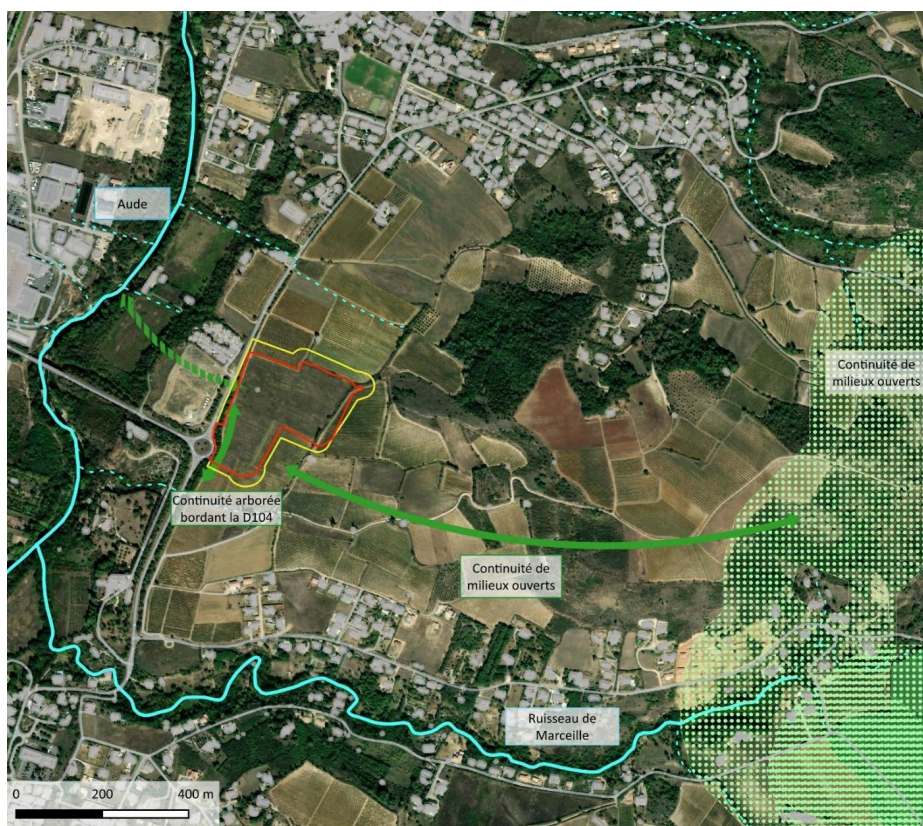


Fig.3 : continuités écologiques et localisation du projet (extrait de l'EI, p.195)

⁴ http://www.occitanie.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/srgee_vf_signee.pdf

⁵ Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires

⁶ Zone Spéciale de Conservation

⁷ Zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique

4.2.1 Espèces protégées

Des inventaires naturalistes réalisés entre avril 2024 et février 2025 ont permis de couvrir les quatre saisons et d'évaluer les enjeux écologiques du site. Ils mettent en évidence des enjeux significatifs sur le plan des chiroptères, un autre groupe d'espèces à PNA (Oreillard gris, petit Rhinolophe...), de l'herpétofaune (Lézard catalan, Couleuvre de Montpellier...) et de l'avifaune (Serin cini, Cisticole des joncs...). Les enjeux en matières floristiques sont jugés faibles (en majorité des milieux agricoles, post-culturels et anthropiques).

Le dossier présente une démarche d'évitement et de réduction des impacts sur la biodiversité qui permet d'identifier des impacts résiduels. Selon le porteur de projet, la mise en œuvre de mesures compensatoires et une demande de dérogation au régime de protection des espèces protégées sont nécessaires, les impacts résiduels demeurant notables notamment sur les chiroptères, l'avifaune et l'herpétofaune.

La MRAe considère toutefois, qu'au regard des enjeux identifiés, un renforcement des mesures d'évitement et de réduction doit être recherché prioritairement afin de limiter ou supprimer les impacts et, ainsi, éviter autant que possible le recours à la compensation et à une dérogation espèces protégées.

Par ailleurs, le dossier de demande de dérogation n'étant pas joint, il n'est pas possible à ce stade d'apprécier les mesures compensatoires envisagées ni leur adéquation aux impacts résiduels.

La MRAe recommande de renforcer en priorité les mesures d'évitement et de réduction afin de limiter ou supprimer les impacts.

Elle recommande également de préciser dans le dossier les mesures compensatoires envisagées dans demande de dérogation au régime de protection des espèces protégées.

4.2.2 Continuités écologiques

Le dossier identifie correctement les incidences du projet sur les continuités écologiques, avec l'altération et la destruction de plus de 4 ha d'espaces participant à leur fonctionnalité.

Toutefois, les mesures d'évitement et de réduction proposées apparaissent insuffisantes au regard de l'importance des surfaces et des fonctionnalités écologiques affectées et méritent d'être renforcées afin de limiter davantage la fragmentation des continuités écologiques.

La MRAe recommande d'assurer une meilleure prise en compte des continuités écologiques par le renforcement des mesures d'évitement et de réduction.

4.2.3 Natura 2000

Une évaluation des incidences Natura 2000 est jointe au dossier. Celle-ci conclut à l'absence d'incidence négative significative du projet sur les objectifs de conservation et l'intégrité des sites Natura 2000 concernés, en raison notamment de leur éloignement et de l'absence de lien écologique fonctionnel fort entre la zone de projet et les espèces ayant justifié leur désignation, en particulier les rapaces.

La MRAe prend acte de cette analyse.

⁸ Plan national d'action

4.3 Paysage

Le dossier identifie et caractérise correctement les enjeux visuels et paysagers du projet, notamment à l'échelle du paysage rapproché. Les impacts sont jugés importants dans ce territoire viticole, compte tenu notamment de l'ampleur du projet et de l'absence d'écrans visuels naturels permettant d'en limiter la perception.

Bien que les mesures de réduction définies conduisent le pétitionnaire à qualifier l'impact paysager résiduel de nul à faible, l'évaluation environnementale indique elle-même que la mesure relative à la vue depuis la colline de Pieusse reste insuffisante et que les dispositions d'intégration paysagère doivent être améliorées. La MRAe constate qu'aucune mesure corrective n'est formalisée pour remédier à ce manquement.

La MRAe recommande de renforcer les mesures d'insertion paysagère notamment par rapport au point de vue depuis la colline de Pieusse.

4.4 Ressource en eau

Concernant la ressource en eau, le projet n'est pas situé dans un périmètre de protection de captage. Toutefois, l'alimentation du secteur repose sur des ressources situées à Alet-les-Bains dont l'exploitation pour la production d'eau destinée à la consommation humaine ne serait pas, à ce stade, couverte par une autorisation préfectorale. En outre, les capacités réelles de production de ces ressources et les volumes effectivement disponibles pour l'alimentation de Limoux ne sont pas suffisamment établis, alors que l'étude d'impact retient un volume mobilisable de 2 200 m³/jour.

Dans un contexte de raréfaction de la ressource en eau, la MRAe considère que la disponibilité quantitative et la pérennité de la ressource doivent être démontrées préalablement à l'urbanisation de la zone. Elle recommande également de préciser la qualité de l'eau distribuée, notamment au regard de la présence d'une crèche, et de réévaluer les besoins en eau potable sur la base des effectifs maximaux accueillis et des consommations correspondant aux différents usages prévus. Le projet devrait par ailleurs intégrer des mesures permettant de réduire les consommations d'eau potable.

La MRAe recommande de compléter l'étude d'impact afin de :

- **démontrer la capacité réelle et pérenne des ressources alimentant le secteur à satisfaire les besoins actuels et supplémentaires liés au projet ;**
- **préciser le cadre réglementaire applicable à l'exploitation de ces ressources et leur niveau de protection ;**
- **caractériser la qualité de l'eau distribuée ;**
- **réévaluer les besoins en eau potable en fonction des usages et des effectifs réellement susceptibles d'être présents sur le site ;**
- **définir des mesures de réduction de la consommation d'eau potable.**

4.5 Qualité des milieux, risques phytosanitaires et santé humaine

Concernant la qualité de l'air, l'évaluation présentée porte principalement sur le dioxyde d'azote, notamment au travers d'une modélisation liée à l'augmentation du trafic routier. Si celle-ci conclut à un impact faible et au respect des valeurs guides de l'OMS pour ce polluant, elle ne permet pas d'appréhender l'exposition de la population à l'ensemble des polluants atmosphériques susceptibles d'être émis par le projet, notamment les PM 10 et PM 2,5.

Par ailleurs, le dossier aborde de manière sommaire le risque d'exposition aux produits phytosanitaires lié à la proximité de parcelles agricoles exploitées, alors que le projet prévoit l'implantation d'une crèche accueillant un public particulièrement sensible. Les pratiques agricoles et les conditions d'exposition potentielles des futurs usagers ne sont pas suffisamment caractérisées. Les mesures prévues pour suivre, éviter ou réduire ce risque méritent d'être précisées et renforcées, notamment au regard de la proximité des cultures et des usages futurs du site.

La MRAe recommande de compléter l'évaluation des incidences sanitaires par une analyse de l'ensemble des principaux polluants atmosphériques liés au trafic et aux activités projetées. Elle porte une attention particulière à l'implantation d'une crèche à proximité immédiate de parcelles agricoles, susceptible d'exposer les jeunes enfants et le personnel aux dérives de pulvérisation de produits phytopharmaceutiques. À ce titre, elle recommande d'approfondir la connaissance du risque d'exposition aux produits phytosanitaires et de définir les mesures permettant de protéger les usagers de la crèche.

Enfin, concernant la pollution potentielle des sols, le site étant constitué de parcelles agricoles, l'hypothèse de la présence de résidus de produits phytopharmaceutiques issus de traitements antérieurs doit être prise en compte. Cette question revêt une importance particulière compte tenu de la présence projetée d'une crèche. Les différentes voies d'exposition des jeunes enfants, notamment par contact avec les sols, ingestion involontaire de terres ou de poussières et inhalation, doivent être évaluées.

La MRAe recommande de caractériser l'état des sols au regard des usages agricoles antérieurs et d'évaluer les risques sanitaires associés à la présence éventuelle de résidus de produits phytopharmaceutiques, en particulier au droit des espaces fréquentés par les enfants de la crèche.