

**Lotissement Les portes du soleil Perpignan (66) demande de Permis d'Aménager PA 066 136 24
P0012 | Mémoire en réponse à l'avis de la MRAE n°2025AP041 du 26/03/2025**

Point n°3.1 « Périmètre de l'étude d'impact et description du projet » de l'Avis MRAE

La MRAE recommande de compléter l'étude d'impact afin qu'elle porte sur l'ensemble du projet prévu sur le secteur de « La Vigneronne ».

Réponse du Maître d'ouvrage

Le secteur de « La Vigneronne » se développe sur une superficie totale de 6 ha environ.

Le périmètre opérationnel correspond à l'emprise du projet de lotissement « La Vigneronne » (nom commercial « Les portes du soleil »), qui concerne une superficie cadastrée de 33 128 m², qui couvre la moitié Ouest du secteur du même nom.

La moitié Est du secteur de « La Vigneronne » abrite une habitation entourée d'un grand terrain entièrement clôturé dont la propriétaire habite les lieux et n'est pas vendeuse. Ainsi, il n'y a pas de projet sur cette partie Est.

L'état initial a été réalisé sur l'ensemble du secteur « La Vigneronne », cependant en l'absence de projet sur la moitié Est, le porteur de projet a souhaité que les volets impacts et mesures associées soient uniquement réalisés sur le périmètre opérationnel qu'il maîtrise.

Point n°3.1 « Périmètre de l'étude d'impact et description du projet » de l'Avis MRAE

La MRAE recommande de fournir une description précise de la phase chantier du projet, avec l'ensemble des opérations induites, leurs ampleurs et leurs modalités de réalisation.

Elle recommande de mettre à jour l'évaluation environnementale des incidences de cette phase chantier ainsi que les mesures « ERC » proposées en conséquence.

Réponse du Maître d'ouvrage

Comme indiqué dans le paragraphe 5.1.2 de l'étude d'impact : « Le chantier :

Le chantier se déroulera sur environ plusieurs mois et devrait comporter des travaux de natures variées : travaux de libération des emprises, de génie civil, de voirie, de pose de réseaux, etc.

Le planning définitif des opérations sera précisément calé au stade des études détaillées de projet.

Chronologiquement, le chantier consistera en divers travaux :

- La libération des emprises qui va consister en :
 - La mise en place du balisage des zones de chantier en présence d'un écologue avec l'entreprise réalisant les travaux afin de limiter les secteurs d'interventions aux seules emprises nécessaires au cheminement des engins et aux surfaces de travail.
 - La mise en défens de la ripisylve de La Basse par la pose d'une clôture rigide de type barrières Héras.
 - La démolition des bâtiments et structures qui concerne le hangar désaffecté, l'habitation abandonnée, ainsi que le quai existant. Les matériaux de démolition seront triés et évacués vers des filières agréées. Dans la mesure du possible, si leur qualité le permet, certains pourront être réutilisés après traitement (concassage, etc.).
 - Le débroussaillage des espaces rudéraux situés sous emprise. Ce dernier sera réalisé par bandes d'Ouest vers l'Est afin de permettre la fuite des espèces éventuellement présentes vers les prairies sèches au milieu desquelles se trouve l'habitation.
- La réalisation des travaux de terrassement.
- Les travaux de mise en place des réseaux humides : eau potable, assainissement, eaux pluviales.
- Les travaux de mise en place des réseaux secs : électricité, télécom, éclairage public.
- Les travaux de voirie.
- Les travaux de création des espaces verts et la mise en place de la signalisation.

Point n°3.2 « Prise en compte des enjeux environnementaux de la zone d'étude » de l'Avis MRAE
Préservation du cadre de vie et de la santé humaine

La MRAE recommande que l'étude d'impact soit complétée et enrichie avec des études et des analyses réalisées à l'échelle du site et spécifiquement dédiées aux thématiques suivantes :

- la pollution des sols ;
- les nuisances sonores et la pollution de l'air eu égard à la proximité des infrastructures de transport et des zones industrielles ;
- le risque de transport de matières dangereuses ;
- le trafic routier induit par le projet et ses conséquences sur la santé humaine et les conditions de circulation (congestion) .

L'évaluation environnementale des incidences du projet et la démarche « ERC » devront être mises à jour en conséquence.

Réponse du Maître d'ouvrage

▪ **Pollution des sols**

Des analyses de la qualité des matériaux des bâtiments à démolir, ainsi que des sols seront réalisées préalablement aux travaux de démolition et de terrassement.

Ainsi, les matériaux de démolition, ainsi que les déblais liés aux terrassements seront traités selon leurs qualités : réemploi, ISDI, CET, etc.

▪ **Les nuisances sonores et la pollution de l'air eu égard à la proximité des infrastructures de transport et des zones industrielles**

Une étude d'impact acoustique « Etat des lieux » a été réalisée en 2017 le bureau d'études ACOUSTIQUE SERIAL pour le compte de la mairie de Perpignan. Cette dernière est annexée au présent mémoire.

Ci-dessous des extraits synthétisant les résultats obtenus :

Durant la campagne de mesures, il a été réalisé 6 points nommés A, B, C, D, E, F.



Les points de mesures caractérisant l'environnement sonore (état des lieux environnemental) dans les secteurs exposés à terme aux projets, correspondent aux points A, B, C, D, F. Ils ont été réalisés conformément à la norme NF S 31-010.

Ces points de mesures vont permettre de confirmer le type de zone d'ambiance présente sur différents secteurs du projet.

D'une manière générale, la voie ferrée est présente sur l'ensemble du secteur d'étude. Afin de la caractériser, nous avons mené une étude détaillée sur le point le plus exposé.

En plus de caractériser l'ambiance sonore existante sur cette partie du secteur d'étude, le point E permet de caractériser la contribution ferroviaire en ce point.

Point n°3.2 « Prise en compte des enjeux environnementaux de la zone d'étude » de l'Avis MRAE
Préservation du cadre de vie et de la santé humaine

En regard des niveaux sonores mesurés, nous pouvons fournir les éléments suivants :



Sur la majorité des points de mesure (A à D), on note un écart jour/nuit de 5dB(A). Cet écart augmente à l'est du site (point E et F) du fait de l'éloignement avec l'A9 structurante.

- **Le risque de transport de matières dangereuses**

Perpignan est concernée par le risque de transport de matières dangereuses par voie routière (A 9, N 116, D 900, D 914, D 617), ferroviaire ainsi que par la présence de conduite de gaz à haute pression secteur Château-Roussillon, haut du Mas Vermeille, Las Cobas, Mas Delfau.

Un arrêté municipal interdit le transport de matières dangereuses par voie routière sur certains axes de la commune, sauf desserte locale.

Le projet est bordé au Sud par la voie ferrée.

Les lots les plus au Sud sont séparés de la voie ferrée par la voie principale qui sera accompagnée d'un double alignement d'arbres de haute tige. Un arbre de haute tige sera planté pour deux places de stationnement. Les arbres ont été disposés à plus de 6 mètres de la limite légale de la voie ferrée.

Sachant que les premiers lots se localisent à une distance de 20 m de la voie ferrée, et que la vitesse des trains est réduite sur le tronçon situé en bordure du projet, le risque lié au transport de matière dangereuse est d'autant plus limité.

- **Le trafic routier induit par le projet et ses conséquences sur la santé humaine et les conditions de circulation (congestion)**

Estimation des déplacements générés par l'opération :

Sur la commune de Perpignan 58,1 % de la population a un emploi, dont 25,1 % travaillent hors de la commune de résidence, et dont 73,7 % utilisent la voiture.

Soit sur les 320 habitants, 80 habitants travaillent hors de Perpignan et 59 seront amenés à circuler sur les routes départementales en dehors de la commune.

De plus, la part des véhicules électriques et hybrides est de plus en plus importante, d'autant qu'au départ les véhicules sont en mode électrique et donc neutre. À noter également, l'interdiction à 2035 de vente des véhicules thermiques, la hausse du prix des carburants et les réglementations des ZFE à horizon 2025 pour les agglomérations de + de 150 000 habitants [Agglo perpignan], devraient concourir à renouveler le parc de véhicules anciens et polluants par des véhicules plus vertueux et entraîner une réduction des émissions de polluants.

L'incidence sur les flux routiers sera donc négligeable.

La desserte en cheminement doux et piste cyclable, ainsi que la proximité d'arrêt de bus permettront de favoriser l'usage de mode de déplacements doux.

Qualité de l'air/GES :

En phase chantier, les principaux polluants émis par les moteurs des engins, notamment diésel, sont les NOx, CO, HAP, particules et métaux lourds. Vue la localisation des zones habitées par rapport au projet, les risques de diffusion des émissions de gaz d'échappement correspondent aux tramontanes de faibles vitesses (1 à 7 m/s) qui représentent 28 % des

Point n°3.2 « Prise en compte des enjeux environnementaux de la zone d'étude » de l'Avis MRAE
Préservation du cadre de vie et de la santé humaine

observations annuelles. L'ensemble des engins de chantier va émettre des gaz d'échappement qui seront diffusés selon la direction et la vitesse du vent. Une vitesse réduite permettra de diminuer les émissions de polluants.

De plus, l'aménageur s'assurera que l'entreprise en charge des travaux respecte les normes quant aux émissions de gaz d'échappement de ses engins de chantier.

En phase de vie du nouveau quartier, l'ensemble des véhicules des habitants va émettre des gaz d'échappement qui seront diffusés selon la direction et la vitesse du vent.

A noter l'interdiction à 2035 de vente des véhicules thermiques, la hausse du prix des carburants et les réglementations des ZFE à horizon 2025 pour les agglomérations de + de 150 000 habitants [Agglo de Perpignan Méditerranée], devraient concourir à renouveler le parc de véhicules anciens et polluants par des véhicules plus vertueux et entraîner une réduction des émissions de polluants.

Puits de carbone/qualité de l'air/santé :

Pour rappel, un puits de carbone est un réservoir naturel ou artificiel qui stocke le CO₂ en dehors de l'atmosphère.

Par le mécanisme de photosynthèse, les forêts captent 15% des émissions de CO₂ produites par l'Homme en captant du CO₂ et en le stockant sous forme de bois. La quantité de carbone absorbé dépend de la variété de l'arbre, de son implantation, de son âge...

Ainsi, le maintien de la ripisylve de La Basse, ainsi que la réalisation des aménagements paysagers du lotissement vont permettre de conserver et de renforcer le puits de carbone naturel existant sur le site. Les espèces qui constituent la palette végétale retenue pour la réalisation des aménagements paysagers ne sont pas allergènes.

Ces arbres permettent l'absorption du CO₂ à raison de 10 à 40 kg de CO₂ absorbés par arbre et par année.

Gestion du bruit ambiant

Comme indiqué précédemment, la part des véhicules électriques et hybrides est de plus en plus importante. Ces derniers génèrent moins de bruit que les véhicules thermiques. Ainsi, le bruit généré par la circulation automobile à proximité du lotissement devrait tendre vers une réduction.

Conditions de circulation

L'opération d'aménagement sera desservie depuis Le carrefour situé à l'intersection des chemins du Foulon (depuis l'Avenue de Prades) et du Pas de la Pailla. Cette voie constituera à terme, après urbanisation de la partie Est de la zone AU1, un boulevard qui viendra se connecter à la Rue de la Vigneronne. Dans le cadre de cette opération, une attente est donc prévue à l'Est du projet.



Cette voie longe la voie ferrée et est calibrée pour permettre la circulation de tout type de véhicules, et est accompagnée de chaque côté de stationnements longitudinaux et d'un cheminement mixte pour inciter l'usage des modes de déplacements doux, notamment en direction du centre-ville.

Au regard de l'importance de ce futur boulevard, le choix a été fait de ne desservir aucun lot individuel.

Comme indiqué précédemment, sur les 320 habitants, 80 habitants travaillent hors de Perpignan et 59 seront amenés à circuler sur les routes départementales en dehors de la commune.

Point n°3.2 « Prise en compte des enjeux environnementaux de la zone d'étude » de l'Avis MRAE
Préservation de la ressource en eau souterraine dans le contexte de changement climatique

La MRAE recommande que l'étude d'impact démontre l'adéquation entre les besoins de la population et la ressource en eau dans un contexte d'urbanisation croissante et de changement climatique.

Elle recommande en outre que l'étude analyse les effets du changement climatique sur le territoire et démontre la prise en compte de ces effets dans le projet.

À défaut, l'ensemble du projet devra être réinterrogé et l'objectif d'accueil de population qu'il se fixe devra être conditionné à des mesures opérationnelles d'approvisionnement en eau à partir d'une autre ressource que la nappe du Roussillon.

Réponse du Maître d'ouvrage

- **Adéquation besoins/ressources**

Comme indiqué dans l'étude d'impact dans le paragraphe 5.3.2.2 : Impacts liés à la consommation en eau potable – adéquation besoins/ressources :

La zone sera raccordée au réseau de distribution d'eau potable de la ville de Perpignan. La ressource en eau sollicitée concerne à la fois les aquifères peu profonds et les nappes profondes du Pliocène.

Le site est déjà desservi par le réseau AEP de la ville. La reprise des réseaux et leur extension seront réalisées dans les règles de l'art. Ces travaux feront l'objet des contrôles imposés et notamment de tests d'étanchéité et d'une désinfection pour le réseau AEP, avant leur mise en service.

Le SAGE¹ des Eaux Nappes du Roussillon, prévoit qu'aucun nouveau prélèvement ne soit effectué dans les nappes du Pliocène par rapport aux prélèvements de 2010.

L'apport d'environ 320 habitants (1,96 habitants/logement) prévu va générer des besoins en eau potable pour la population de l'ordre de 51,2 m³ par jour (sur une base de 160 L par habitant et par jour²), soit environ 18700 m³/an.

Les travaux réguliers de modernisation du réseau (canalisations, réservoirs) réalisés ces dernières années ont permis d'atteindre un rendement suffisant et garantissent une desserte suffisamment dimensionnée pour accueillir le développement prévu dans le PLU.

Le potentiel de réduction des consommations municipales (part des abonnés ayant une consommation > 2000 m³/an uniquement) est évalué à 19 % pour la commune de Perpignan³. Ainsi, **le gain potentiel est estimé à 134000 m³ pour Perpignan. Ce gain couvre très largement les besoins en eau potable générés par le projet.**

Le projet de mobilisation du forage de Cases de Pène prévoit l'alimentation des UDI du secteur Agly Salanque du périmètre de PMMCU (Baixas, Calce, Espira de l'Agly, Peyrestortes et Rivesaltes) depuis ce captage.

Une des variantes propose d'alimenter en sus l'UDI Perpignan moyen service rive Gauche. Le cas échéant, cette solution permettrait également de répondre aux besoins futurs des collectivités interconnectées avec le service de Perpignan : Bahó, Cabestany, Le Soler, Canohès / Toulouges, Pia, Saint Estève, Saint Félix d'Avall, Villeneuve la Rivière.

Les essais de pompage du forage de Cases de Pène ont démontré une capacité de pompage de 300 m³/h soit 6 000 m³/j sur 20 heures. Sur la base d'une production sur 20 h/j, le volume annuel maximum produit pourrait atteindre théoriquement 2190000 m³/an.

Les besoins supplémentaires de la commune de Perpignan à l'horizon 2030 sont potentiellement importants selon l'hypothèse SCOT et représentent 522000 m³ (SCOT).

Dans le cadre de la Délégation de Service Public de la gestion de l'eau potable et de l'assainissement sur son territoire, PMMCU a demandé aux candidats d'étudier et de chiffrer plusieurs « grandes actions », dont l'interconnexion des réseaux d'alimentation en eau potable des communes de Cases-de-Pène, Espira de l'Agly, Baixas, Peyrestortes, Rivesaltes et Perpignan, afin d'assurer des possibilités de secours mutuel.

Les travaux de maillage et d'interconnexion ont été engagés.

La commune de Perpignan est alimentée principalement par 2 adducteurs :

- Adducteur Rive Droite (ø700 F) :
 - Ressources mobilisées :
 - En permanence : Puits P1 à P10, Forages C1-1, C1-2, C3-1 et C3-2 et C5 ;
 - En appoint : forage de Els Horts, forage de Mas Bruno, forage de Bir Hakeim
 - Stockages :
 - Intermédiaire : Réservoir de Mas Conte (3 000 m³)
 - De tête : réservoir sur tour Puig Joan en équilibre avec le réservoir du Serrat d'en Vaquer et de Bellevue (moyen service) et bâches Puig Joan (bas service).

¹ Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux

² Source : Annexes sanitaires du PLU de Perpignan

³ Schéma de sécurisation des besoins en eau potable de la Plaine du Roussillon aux horizons 2017-2030-2050

**Point n°3.2 « Prise en compte des enjeux environnementaux de la zone d'étude » de l'Avis MRAE
Préservation de la ressource en eau souterraine dans le contexte de changement climatique**

- Adducteur Rive Gauche (ø500 F)
 - Ressource :
 - En permanence : NF1, NF2, C4
 - En appoint : forage de Bir Hakeim, forage d'Aimé Giral, Forage Pedre Ferral
 - Stockage :
 - Intermédiaire : Réservoir de Mas Gravas (600 m³)
 - De tête : bâches Puig Joan (bas service) qui permet d'alimenter la bâche du Moulin à Vent et par pompage le château d'eau du Moulin à Vent (haut service).

Un système permet de réguler l'alimentation de ces 2 adducteurs en fonction des niveaux d'eau dans les réservoirs et du débit disponible sur chaque adducteur (alimentation en ligne du quartier de Saint Charles/Cité Parisot et sécurisation des communes en amont de Perpignan).

En cas de niveau bas observés au niveau d'un réservoir sur tour de Puig Joan ou des bâches Puig Joan, les forages pliocènes sont mobilisés.

Le tableau ci-dessous synthétise les ressources en eau potable mobilisées par Perpignan, les volumes prélevés en 2010 ainsi que les volumes autorisés⁴.

LIBELLE_OUVRAGE	Type de nappe captée	Volumes prélevés en 2010 (m ³ /an)	Volumes autorisés			UDI alimentée en			
			m3/h	m3/j	m3/an	permanent	appoint		
PUITS P1 MAS CONTE	QUATERNaire	3 481 600	432	10 368	3 300 000	Perpignan 12 000 000 m ³ /an ⁽¹⁾ au global	Cabestany Bompas (en cours) Le Soler Pézilla la Rivière Pia St Estève St Feliu d'Avall Toulouges Villeneuve la Rivière		
PUITS P2 MAS CONTE	QUATERNaire								
PUITS P3 MAS CONTE	QUATERNaire								
PUITS P4 MAS CONTE	QUATERNaire								
PUITS P5 MAS CONTE	QUATERNaire								
PUITS P6 MAS CONTE	QUATERNaire								
PUITS P7 MAS CONTE	QUATERNaire								
PUITS P8 MAS CONTE	QUATERNaire								
PUITS P9 MAS CONTE	QUATERNaire								
PUITS P10 MAS CONTE	QUATERNaire								
FORAGE C1-1 "CAMP DE LA BASSE"	QUATERNaire	2 020 700	349,2	15 552	4 320 432				
FORAGE C1-2 "CAMP DE LA BASSE"	PLIOCENE	743 800	108						
FORAGE C3-1 "CAMP REDOUN"	QUATERNaire	291 400	75,6						
FORAGE C3-2 "CAMP REDOUN"	PLIOCENE	755 100	115,2						
FORAGE MAS GRAVAS C4-1	PLIOCENE	1 297 600	182	11 836,8	4 320 432				
FORAGE C5 "MAS CONTE"	PLIOCENE		115,2						
F2 "ELS HORTS"	PLIOCENE	711 000	151,2						
F2 DANS NAPPE PARC DES SPORTS	PLIOCENE	276 400	45						
FORAGE NF1 MAS GRAVAS	PLIOCENE	294 500	108	2 592					
FORAGE NF2 MAS GRAVAS	PLIOCENE	953 100	144	3 356					
FORAGE LA PEDRE FERRAL	PLIOCENE	43 900	61,2	470					
FORAGE STADE AIME GIRAL	PLIOCENE	493 800	108	2 592					
FORAGE SQUARE BIR HAKEIM	PLIOCENE	4 700	108	2 592					
FORAGE EN NAPPE MAS BRUNO	PLIOCENE	908 900	126	3 024					

Les travaux réguliers de modernisation du réseau (canalisations, réservoirs) réalisés ces dernières années ont permis d'atteindre un rendement suffisant et garantissent une desserte suffisamment dimensionnée pour accueillir le développement prévu dans le PLU.

Le scénario retenu dans le PLU est compatible avec la disponibilité actuelle de la ressource en eau potable.

⁴ Schéma de sécurisation des besoins en eau potable de la Plaine du Roussillon aux horizons 2017-2030-2050

Point n°3.2 « Prise en compte des enjeux environnementaux de la zone d'étude » de l'Avis MRAE
Préservation de la ressource en eau souterraine dans le contexte de changement climatique

▪ Prise en compte du changement climatique dans le projet

Comme indiqué dans l'étude d'impact dans le paragraphe 5.3.4.2 : Impacts liés au changement climatique :

La création du lotissement La Vigneronne ne modifiera pas les conditions climatiques. Ces dernières sont prises en compte dans les aménagements paysagers par le choix d'espèces indigènes adaptées aux conditions locales (sécheresse, vent, etc.) et peu consommatrices d'eau.

Plusieurs aménagements au sein du lotissement œuvreront en faveur du climat :

- Réalisation d'une voie douce mixte piétons/cycles en limite Nord parallèle à La Basse, ainsi que d'un cheminement doux en position centrale selon un axe Sud-Nord, ainsi que de trottoirs le long des voies internes permettra de faciliter l'usage des modes de déplacements doux, dont l'usage du vélo vers le centre-ville de Perpignan notamment. Ce réseau se connectera au réseau communal et extra-communal.
- Limitation de la vitesse dans le quartier à 30 km/h et création d'espaces partagés pour les voies tertiaires.
- Installation de bornes de recharges électriques sur le stationnement public pour faciliter l'usage des véhicules électriques et le covoiturage.
- Utilisation de matériaux recyclés en structure de voirie pour réduire les prélevements en carrière.
- Préservation de la ripisylve de La Basse, et donc de ses effets positifs sur le climat notamment : puits Carbone.

Rappelons que le projet va engendrer une désimperméabilisation du site, réduisant ainsi l'îlot de chaleur urbain.

Comme indiqué dans l'étude d'impact dans le paragraphe 5.3.4.3 : Mesures associées :

MEO2 - Evitement et mise en défens de la ripisylve de La Basse : le projet évite l'ensemble de la ripisylve de La Basse qui se développe en bordure Nord du futur lotissement. Cet élément linéaire boisé, hormis ses fonctions en faveur de la biodiversité, constitue le puits Carbone principal du site.

MR03 - Adaptation du projet au changement climatique : Au niveau du plan du projet, il s'agit d'orienter autant que possible les parcelles dans le sens Nord-Sud afin de favoriser les implantations bioclimatiques des constructions. Les logements sociaux sont dans l'obligation d'installer des systèmes de production d'eau chaude solaire. Dans le cahier des préconisations environnementales annexé à l'acte de vente, les systèmes de production d'énergie renouvelable et les conceptions bioclimatiques, sont encouragées.

MR04 - Proposition d'alternatives à la voiture : Les voies de déplacements doux présentent au sein du projet et en connexion avec les voies créées ou en projet vers le centre, permettent également d'encourager les habitants à réduire leur usage de la voiture.

De plus, il existe un arrêt de bus au Nord du projet, sur l'autre rive de la Basse, qui sera directement relié au futur quartier par la création d'une passerelle. Il s'agit de l'arrêt « Cité Saint-Assiscle » constitutif du terminus de la ligne B « Massilia – Cité Saint-Assiscle ».

Actuellement, l'arrêt le plus proche est l'arrêt « Raisins » situé sur la rue Henri de Lacaze Duthiers, à environ 700 mètres du futur quartier.

La fréquence de desserte de cette ligne est de trois à quatre services par sens aux heures de pointe du matin et du soir, soit un bus toutes les 15 à 20 minutes en moyenne.

Enfin, le secteur est situé à proximité directe de la gare de Perpignan et de la gare de bus. En effet, la gare est située à 15 minutes à pied et à 3 minutes en voiture du futur quartier.

Il est également appelé que la construction, principale contributeur de gaz à effet de serre, est dorénavant encadrée par la Réglementation Environnementale 2020 (RE2020) dans un objectif de réduire l'impact sur le climat.

Celle-ci va devenir de plus en plus contraignante par paliers (2025 / 2028 et 2031) avec un abaissement progressif des seuils d'émission des gaz à effet de serre. Cette réglementation vise à inciter à recourir à des modes constructifs bas carbone, des matériaux stockant du carbone, à une conception bioclimatique, à limiter le recours aux énergies fossiles et l'utilisation de systèmes peu consommateurs d'énergie. La RE2020 fixe notamment des exigences compatibles avec l'engagement de la France visant la neutralité Carbone à l'horizon 2050, avec la diminution des émissions des maisons neuves d'au moins 35% en 2031 par rapport à 2022. À titre d'exemple, une maison RE2020 dans le lotissement « Les portes du soleil » émettra 10 fois moins de tonnes de CO2/an qu'une maison moyenne existante chauffée au gaz (source : « Respecter la RE2020 pour construire sa maison », ADEME, novembre 2022).

Au-delà de la RE2020, chaque acquéreur de terrain se verra recevoir un cahier des prescriptions environnementales (CPE) récapitulant les obligations environnementales, les bonnes pratiques et les conseils pour participer à la lutte contre le réchauffement climatique notamment sur les thèmes suivants : l'approche bioclimatique des constructions, la gestion de

Point n°3.2 « Prise en compte des enjeux environnementaux de la zone d'étude » de l'Avis MRAE
Préservation de la ressource en eau souterraine dans le contexte de changement climatique

l'énergie et les énergies renouvelables, la gestion de l'eau potable, la gestion des eaux pluviales, la gestion des déchets, la gestion des espaces verts et libres, le chantier de construction.

Pour inciter les acquéreurs à utiliser des énergies renouvelables l'aménageur ajoutera au cahier des prescriptions environnementales la phrase suivante : « Le recours aux énergies renouvelables est fortement encouragé. En cas d'utilisation de l'énergie solaire (principe actif ou passif) soit en façade, soit en toiture, une adaptation des règles architecturales pourra être admise pour permettre le bon fonctionnement du système choisi. »

De plus, afin de sensibiliser les constructeurs à la démarche de développement durable, il sera inscrit plusieurs préconisations concernant l'approche environnementale.

PRÉCONISATIONS :

Des préconisations, dans un objectif de sensibilisation des usagers à l'économie d'énergie dans leur comportement au quotidien, peuvent être données aux constructeurs afin de limiter des consommations excessives ou produire de l'énergie à partir de sources renouvelables :

- Réduire les besoins de chauffage en respectant la réglementation thermique dans la conception des bâtiments (isolation, positionnement des ouvertures...).
- Assurer le confort l'été en privilégiant les systèmes passifs (brises soleil, ventilation naturelle...) plutôt que les installations de climatisation ou de rafraîchissement.
- Privilégier les systèmes de production d'énergie environnementale performants et des sources d'énergie moins polluantes (panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, géothermie, aérothermie, ...).
- Privilégier l'utilisation d'énergies renouvelables en fonction des usages : solaire, biomasse...
- Réduire les consommations électriques par l'utilisation d'appareils et équipements économes en énergie, l'adaptation de l'utilisation et du fonctionnement des équipements et appareils en fonction des besoins, la mise en place de système domotique intelligent.