



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA REGION LANGUEDOC-ROUSSILLON-MIDI-PYRÉNÉES

## **Autorité environnementale** Préfet de région

### **Projet de Reconversion de l'ancienne Ecole d'Application de l'Infanterie (EAI) à Montpellier (34) présentée par la SAAM**

### **Avis de l'autorité environnementale sur le dossier présentant le projet et comprenant l'étude d'impact**

**Au titre des articles L.122-1 et suivants du code de l'environnement (évaluation environnementale)**

**N° : 2016-002084**

**Avis émis le**

**21 SEP. 2016**

**DREAL LANGUEDOC-ROUSSILLON-MIDI-PYRÉNÉES**

**Division Évaluation Environnementale Est  
520 allées Henri II de Montmorency  
34064 Montpellier Cedex 02**

**Division Évaluation Environnementale Ouest  
1 rue de la Cité administrative Bât G  
CS 80002 - 31074 Toulouse Cedex**

<http://www.languedoc-roussillon-midi-pyrenees.developpement-durable.gouv.fr>

Le Préfet de la région Languedoc-Roussillon-  
Midi-Pyrénées,

à

Monsieur le Maire

Mairie de Montpellier  
1, place Georges Frêche  
34267 MONTPELLIER Cedex 2

## Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

**Service en charge de l'Autorité Environnementale : DREAL LRMP - Direction Énergie Connaissance /  
Département Autorité Environnementale / Division Évaluation Environnementale Est**

**Contact : Eric BOUSQUET ; eric.bousquet@developpement-durable.gouv.fr**

Vous m'avez transmis le 21/07/2016, pour avis de l'autorité compétente en matière d'environnement prévu à l'article L.122-1 du code de l'environnement, le dossier de reconversion de l'ancienne Ecole d'Application de l'Infanterie (EAI) à Montpellier (34) déposé par SAAM.

L'avis de l'autorité environnementale est un avis simple. Il devra être porté à la connaissance du public et conformément à l'article R122-9 du code de l'environnement, être joint au dossier d'enquête publique ou de la procédure équivalente de consultation du public. Il sera également publié sur le site Internet de la préfecture de département et sur celui de la DREAL.

La DREAL Languedoc-Roussillon-Midi-Pyrénées a accusé réception du dossier en date du 21/07/2016.

En sa qualité d'autorité environnementale par délégation du Préfet de Région, la DREAL a disposé d'un délai de 2 mois à compter de cette date pour donner son avis sur ce projet, soit au plus tard le 21/09/2016.

Elle a pris connaissance de l'avis du Préfet de département, au titre de ses attributions en matière d'environnement, et de celui de l'agence régionale de santé (ARS).

*Il est rappelé ici que pour tous les projets, plans ou programmes soumis à évaluation environnementale ou à étude d'impact, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage et du public. Cet avis ne porte pas sur l'opportunité de l'opération mais sur la qualité de l'étude d'impact présentée par le maître d'ouvrage, et sur la prise en compte de l'environnement par l'opération. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable au projet, plan ou programme. Il vise à permettre d'améliorer sa conception, et la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent.*

*La démarche d'évaluation environnementale d'un projet doit permettre d'identifier, de décrire et d'évaluer les effets notables du projet, plan ou programme sur l'environnement et proposer des mesures pour éviter, réduire voire compenser les conséquences dommageables sur l'environnement et en assurer le suivi (L.122-1 du code de l'environnement).*

*L'autorité décisionnaire a l'obligation de fixer dans sa décision les engagements et les mesures à la charge du porteur de projet (L.122-3-1 et 5 du code de l'environnement).*

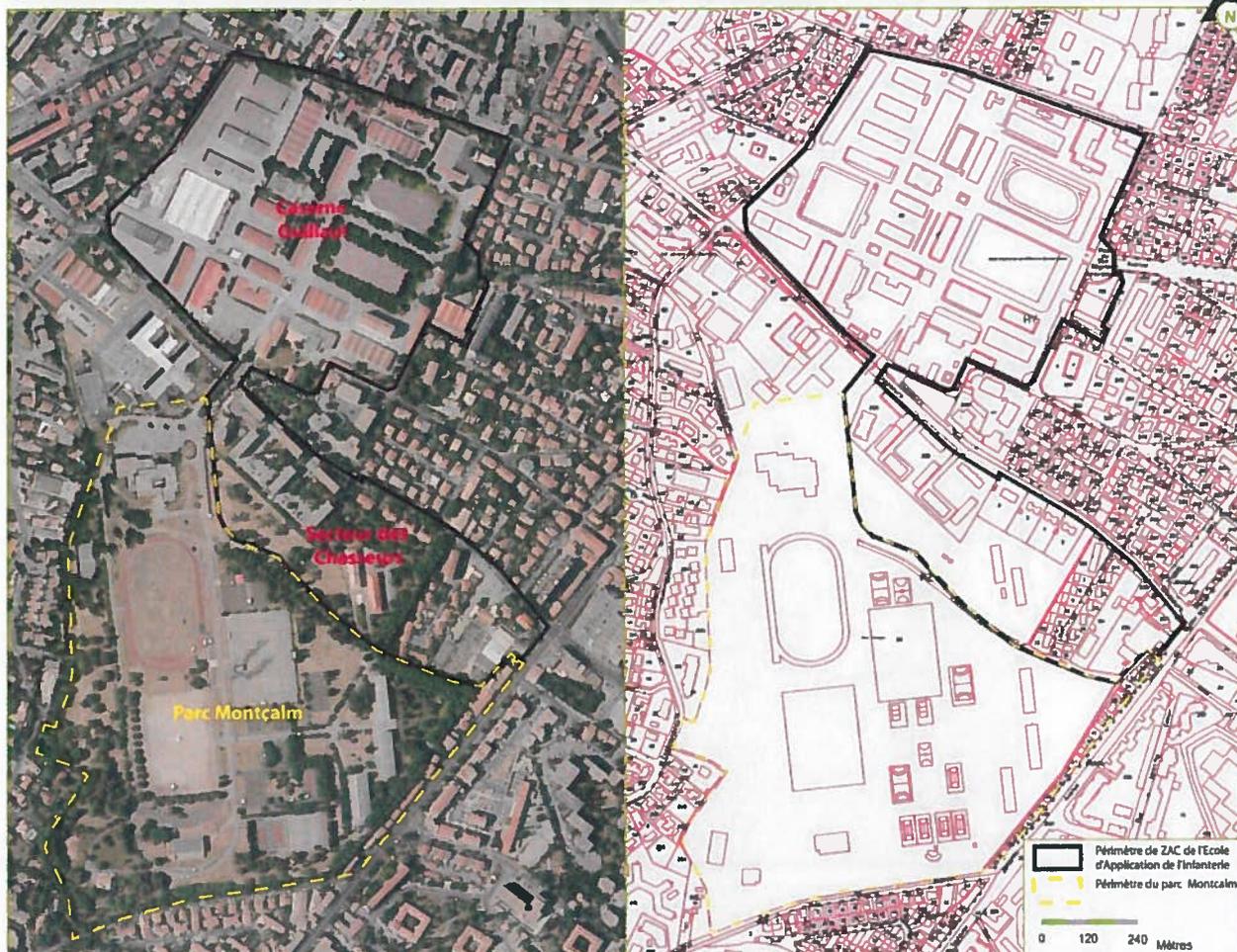
# Avis détaillé

## 1. Contexte et Présentation du projet

### Contexte

L'opération de reconversion de l'ancienne Ecole d'Application de l'Infanterie (EAI), friche militaire d'environ 40 hectares en cœur de ville, consiste à réaliser un quartier d'habitations sur les secteurs de la caserne Guillaud et des « Chasseurs » ainsi que les aménagements hydrauliques, paysagers, sportifs et ludiques du parc Montcalm<sup>1</sup>. Ces deux projets connexes, et liés, sont pilotés par la ville de Montpellier qui a confié la maîtrise d'ouvrage à la Société d'Aménagement de Montpellier Méditerranée Métropole (SA3M).

Localisation de la ZAC de l'Ecole d'Application de l'Infanterie et du parc Montcalm sur photographie aérienne et sur cadastre



Source illustration : partie 2 « résumé non technique », page 7 de l'étude d'impact

La présente saisine de l'autorité environnementale (Ae) est préalable à la décision de création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) relative à la réalisation du quartier d'habitation. Elle porte sur le dossier de création de ZAC comprenant une étude d'impact qui porte sur le projet global de reconversion de l'EAI constitué de la ZAC et de l'aménagement du parc Montcalm.

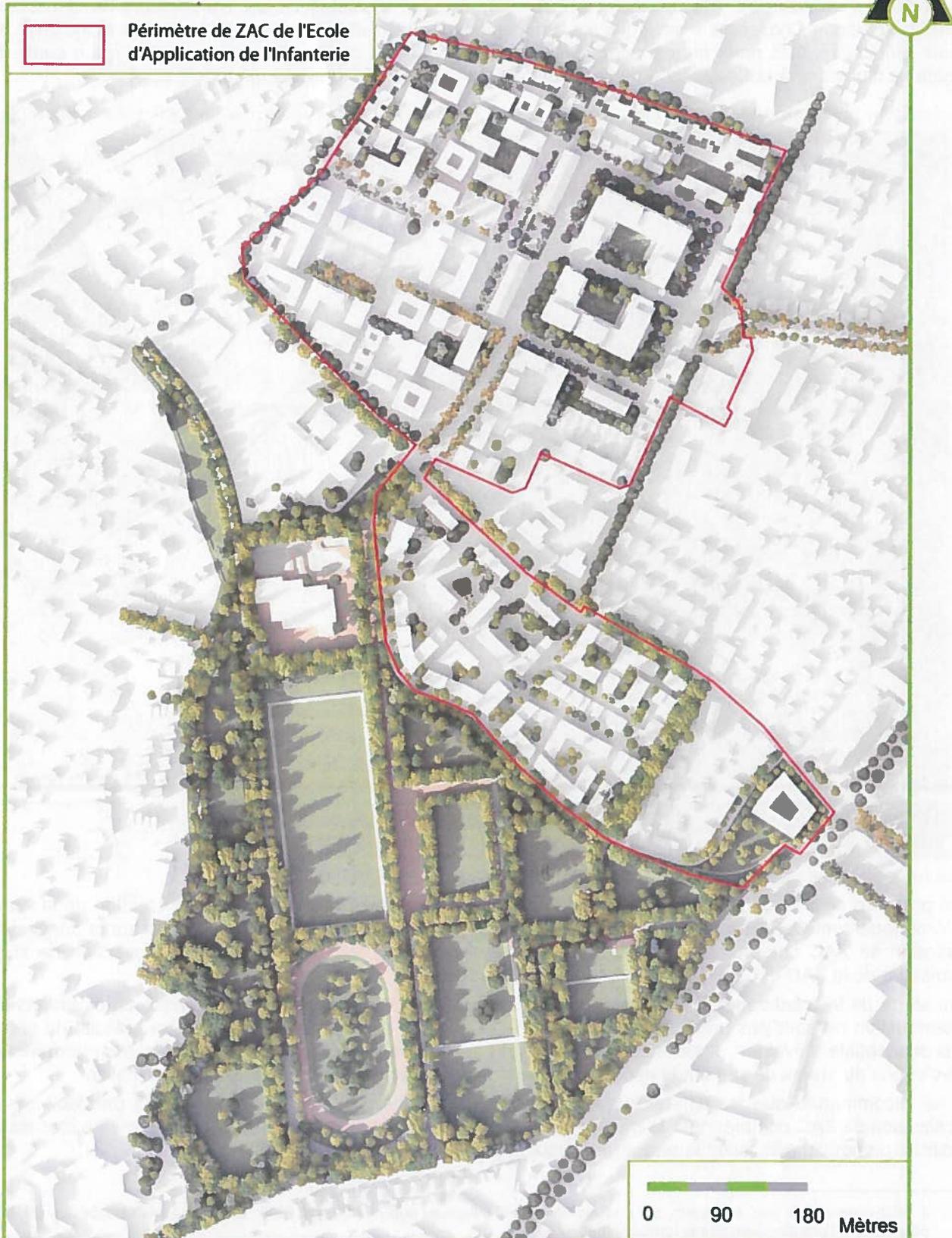
Au stade de la création de ZAC, le programme des équipements publics n'est pas arrêté et les projets de construction ne sont pas précisément définis. L'Ae relève par ailleurs que le plan masse indicatif du projet est susceptible d'évoluer<sup>2</sup>. Il s'ensuit que l'étude d'impact devra être complétée et précisée pour traduire les évolutions du projet, de ses effets et des mesures proposées au cours des études opérationnelles<sup>3</sup>.

L'Ae recommande que les différents dossiers d'instruction des procédures d'autorisations préalables à la réalisation de ZAC comprennent la même étude d'impact complétée et actualisée et que le maître d'ouvrage sollicite un nouvel avis avant la phase de consultation du public.

- 1 Il est à noter que le parc Montcalm, qui a officiellement été ouvert au public le 5 Mars 2011, était utilisé par l'armée depuis 1888 pour servir à l'entraînement et à la formation des militaires.
- 2 Comme indiqué au chapitre 3.3.3 page 41 de l'étude d'impact.
- 3 Soit les études de réalisation de la ZAC et d'aménagement du parc qui devront permettre d'obtenir l'autorisation d'urbanisme et l'autorisation unique au titre du code de l'environnement (dite procédure IOTA) nécessaires pour engager les travaux.

## Présentation des projets

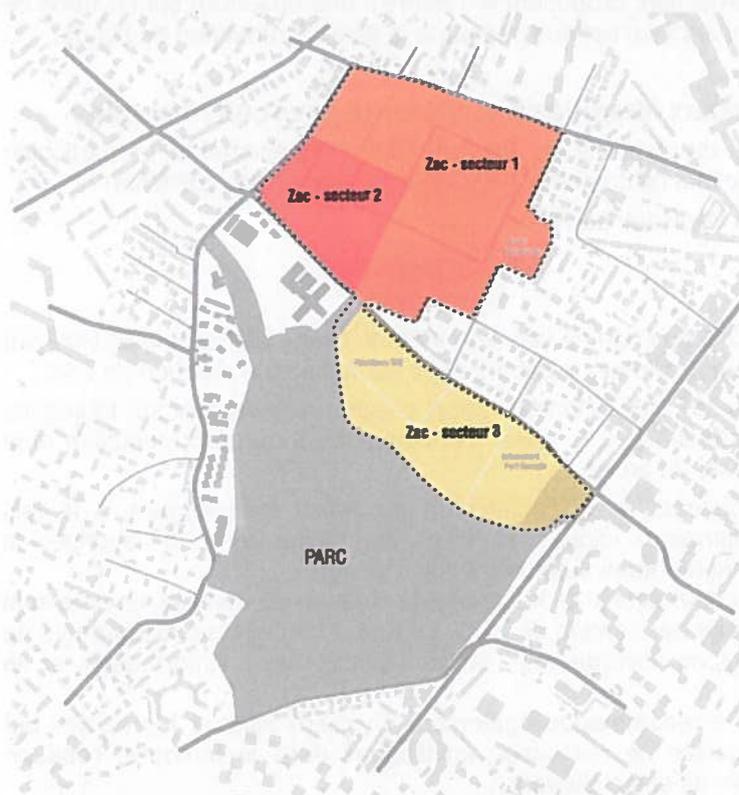
### Plan de masse indicatif de la ZAC de l'Ecole d'Application de l'Infanterie et du parc Montcalm



Source illustration : plan masse indicatif de mars 2016 présenté dans la partie 2 « résumé non technique » et au chapitre 3.3.3 pages 8 et 41 de l'étude d'impact.

## La ZAC de l'EAI (20 ha)

Le programme de construction de la ZAC, qui s'échelonne sur dix à quinze<sup>4</sup> ans, prévoit la réalisation de 214 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher portant sur la construction de 2 500 nouveaux logements (soit environ 125 logements par ha aménagés), 30 000 m<sup>2</sup> de locaux d'activités ainsi que deux équipements publics de proximité : un groupe scolaire dans le secteur Caserne et une crèche aux abords de l'ancienne chapelle.



■ **Secteur 1 (9,7 ha)**  
Environ 1260 logements,  
environ 6400 m<sup>2</sup> d'équipement public  
et environ 24 500 m<sup>2</sup> d'activités

■ **Secteur 2 (3,5 ha)**  
Environ 640 logements,  
et environ 5 500 m<sup>2</sup> d'activités

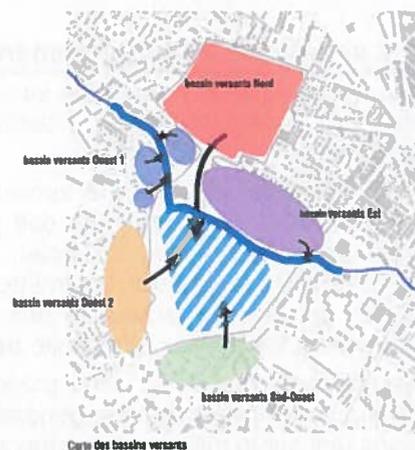
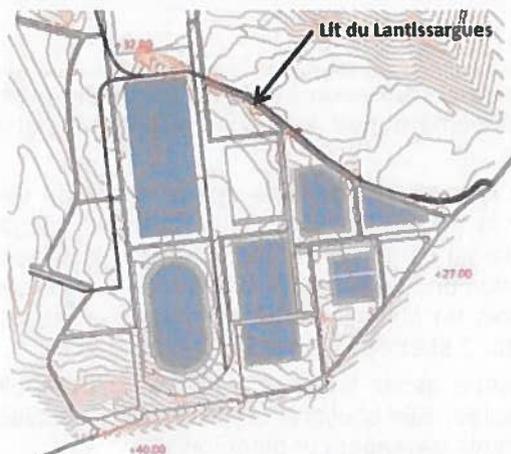
■ **Secteur 3 (7 ha)**  
Environ 600 logements

Carte de la répartition prévisionnelle du programme global des constructions par secteurs dans la ZAC de l'EAI

Source illustration : partie 4 « Programme global prévisionnel des constructions », page 48 du rapport de présentation<sup>5</sup>

## L'aménagement du Parc Montcalm (20 ha)

Le projet d'aménagement du parc Montcalm porte sur la création d'espaces qui auront à la fois des fonctions paysagères, d'usage (sports et loisirs) et hydraulique. Le remodelage de la topographie du site doit offrir un volume global de stockage de 30 000 m<sup>3</sup> d'eaux pluviales pour permettre l'écrêtement<sup>6</sup> des crues du Lantissargues avec un temps de retour décennal.



Source illustrations : à gauche, la figure présentant, page 39 de l'étude d'impact, la mixité des fonctions d'usage et hydraulique des aménagements du parc Montcalm et, à droite, le schéma présentant le traitement projeté des bassins versants page 27 du rapport de présentation.

- 4 L'étude d'impact indique page 42 (phasage opérationnel) qu'il s'échelonne sur une quinzaine d'années alors que le rapport de présentation du dossier de création de ZAC fait état, page 49, d'un échelonnement sur une dizaine d'années.
- 5 L'Ae relève que le schéma similaire proposé en partie 3 « présentation du projet » page 34 de l'étude d'impact représente des secteurs opérationnels et un programme de constructions différents (176 700 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour 2 535 logements).
- 6 L'écrêtement consiste à diminuer le débit maximum d'un cours d'eau pendant une crue en stockant provisoirement un volume d'eau de pluie, afin de protéger les biens et les personnes situés dans des secteurs vulnérables à l'aval.

Les aménagements hydrauliques du parc Montcalm permettent également la compensation de l'imperméabilisation de la ZAC (secteur Caserne notamment). Ces deux projets étant indissociablement liés par le fonctionnement de leurs ouvrages hydrauliques, ils font à ce titre l'objet d'un seul et même dossier loi sur l'eau, en cours d'instruction, qui porte à la fois sur les volumes de rétention d'eau pluviale pour compensation de l'imperméabilisation et les ouvrages d'écrêtement du Lantissargues.

S'agissant des accès au parc, il est indiqué que le parc proposera « à terme » une ouverture sur l'avenue de Toulouse, et précisé que la configuration de cet accès n'est pas connue à la date de rédaction de l'étude.

## **2. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'autorité environnementale :**

- le milieu humain, notamment la qualité du cadre de vie, la santé et les déplacements, en particulier l'accès aux modes de transport alternatifs à l'automobile (vélo, marche, transports collectifs) ;
- le milieu naturel, notamment la gestion des eaux pluviales.

## **3. Qualité de l'étude d'impact**

L'étude présente les éléments prévus au R.122-5 du code de l'environnement. Une « étude de faisabilité sur les potentiels de développement en énergies renouvelables » est annexée au dossier de création de ZAC.

Le résumé non technique, qui constitue le chapitre 2 de l'étude d'impact et porte globalement sur toutes les parties de l'étude, manque de visibilité et ne présente ni le projet d'aménagement du parc Montcalm ni le phasage prévisionnel de réalisation de l'ensemble du projet.

L'Ae recommande que le résumé soit complété et fasse l'objet d'un document indépendant, à la fois synthétique et explicite, proposant des illustrations claires et bien légendées, afin de favoriser la compréhension du projet et des enjeux environnementaux auxquels il doit répondre.

De plus, elle recommande d'harmoniser les informations et les éléments présentés dans le résumé non technique et le rapport de présentation du dossier de création de ZAC. La fusion de ces deux documents de synthèse éviterait la présentation d'informations divergentes<sup>7</sup> et favoriserait ainsi l'information et la participation du public.

Au titre de la bonne information du public, l'Ae recommande également de mieux illustrer les parties qui concernent la description du projet, des modalités de réalisation envisagées dans le temps et l'espace (phasage opérationnel) ainsi que la présentation de ses évolutions<sup>8</sup>.

Sur la forme, le rendu de l'étude est globalement homogène et des synthèses encadrées ponctuent utilement les chapitres relatifs à l'état initial, les effets et les mesures envisagées.

Les tableaux récapitulatifs concernant les enjeux (« synthèse de l'état initial du site et de son environnement » pages 181 à 186 de l'étude) d'une part, et les effets et mesures (« bilan des impacts, effets et impacts résiduels » pages 299 à 303 de l'étude) d'autre part, gagneraient également à être accompagnés d'une conclusion ciblant les principaux enjeux, effets et mesures identifiés comme déterminants pour assurer la bonne intégration environnementale du projet.

## **4. Prise en compte de l'environnement**

Le projet de reconversion de l'EAI privilégie intrinsèquement la densification à l'étalement urbain et prévoit l'ouverture d'un vaste espace constituant aujourd'hui une barrière peu favorable aux échanges inter-quartiers au Sud-Ouest de la ville dense.

Ce potentiel d'effets positifs attendus « à terme », tant sur la continuité urbaine que le cadre de vie des riverains et futurs habitants du secteur, ne doit pas obérer la nécessité d'une bonne prise en compte de l'environnement tout au long de la vie du projet. Il conviendra en particulier de bien analyser les effets des phases de mise en œuvre qui sont très contraintes (Intervention en milieu urbain, nécessité de déplacer des équipements et des personnes, risques de pollution des sols en place, volonté de maintenir l'accès aux espaces publics pendant les travaux, continuité des transports...) et envisagées sur le temps long<sup>9</sup>.

L'Ae relève favorablement que l'état initial propose une lecture assez fine des sensibilités à l'échelle de l'environnement proche du projet, qui est généralement adaptée. Elle souligne en particulier la qualité des inventaires réalisés tant sur le milieu naturel que sur les éléments paysagers et patrimoniaux.

Le manque de caractérisation des ouvrages et des modalités de réalisation à ce stade des études préalables pénalise cependant la qualification des effets et des mesures associées qui reste bien souvent générale et indicative. L'Ae recommande, à la faveur des études de réalisation, de décrire précisément le projet et les modalités de sa mise en œuvre afin de qualifier les effets et les mesures proposées.

<sup>7</sup> Divergence en particulier sur le contenu et le phasage du programme des constructions (voir notes 4 et 5 ci-dessus)

<sup>8</sup> Evolutions du projet présentées dans les parties 3 « description du projet » pages 30 à 33 et 7 « esquisse des principales solutions de substitution examinées et raison pour lesquelles le projet a été retenu » pages 313 à 317 de l'étude d'impact.

<sup>9</sup> Pour rappel, l'étude précise que la durée prévisionnelle de réalisation du programme des constructions est de dix à quinze ans.

La partie de l'étude consacrée à la pollution des sols<sup>10</sup> liste et présente des extraits des études de sol et d'évaluation du risque sanitaire menées entre 2012 et 2016. Ces études de sol ont mis en évidence une pollution des sols, notamment aux « Eléments Trace Métalliques ». L'Ae recommande d'annexer l'intégralité des rapports d'analyse mentionnés à l'étude d'impact, sans lesquels il n'est pas possible d'apprécier l'impact sanitaire du projet et de conclure valablement sur la compatibilité entre le projet et l'état de pollution des sols.

Elle recommande que l'évaluation du risque sanitaire porte également sur l'exposition des populations pendant la phase travaux (émissions de poussières), en particulier des personnels du chantier<sup>11</sup>.

L'étude présentera utilement un plan de gestion des sols en place en phase travaux afin de rendre compte des mouvements de matériaux, des quantités de déchets<sup>12</sup> à évacuer et des lieux de stockage.

De plus, l'étude rendra compte des matériaux et/ou déchets générés par les démolitions<sup>13</sup> des bâtiments engagées dès 2014 et actuellement toujours en cours.

S'agissant des transports et de la mobilité, l'étude souligne, à juste titre, que « le projet devra respecter les orientations du PDU<sup>14</sup> ». Ce respect passe en particulier par la compatibilité du projet aux objectifs du PDU, notamment de « diminuer le trafic automobile » et « de développer l'usage des transports publics, des moyens de déplacements économes et moins polluants (marche à pied, vélo) ».

En l'état, l'étude ne fait pas la démonstration de la compatibilité du projet au PDU, notamment en matière de desserte par les transports collectifs<sup>15</sup> et les voies cyclables. Elle recommande de compléter le chapitre 5.4.7.5 « les transports en commun » par « l'étude à mener par la Métropole » qui y est évoquée. L'étude complétée devra faire la démonstration de l'adéquation entre les moyens envisagés pour satisfaire les futurs besoins de mobilité du secteur EAI et les objectifs du PDU.

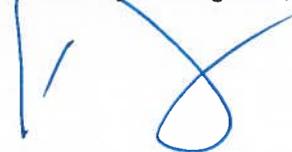
S'agissant de la qualité des eaux de surface, l'étude indique page 224 que « les principaux facteurs pouvant avoir un impact qualitatif et quantitatif sur les eaux superficielles sont l'aménagement des bassins de stockage des crues du Lantissargues et le rejet d'eaux pluviales (lié à l'imperméabilisation existante et supplémentaire) ». L'Ae relève que ces impacts et les mesures envisagées devraient être qualifiés, observation qui renvoie aux manques de définition des ouvrages et de leurs modalités de réalisation précédemment évoqués dans l'avis.

## 5. Conclusion

A ce stade des études préalables de reconversion de l'EAI, l'étude d'impact présente un état initial globalement proportionné aux enjeux du projet. Au stade des études opérationnelles, la qualité des inventaires proposés et l'apport d'éléments plus précis concernant le projet et les modalités de sa mise en œuvre, devront permettre au maître d'ouvrage de qualifier précisément les effets du projet et de justifier les mesures qu'il propose de mettre en place.

Des précisions sont notamment attendues sur l'organisation des déplacements de ce secteur, en particulier par les transports en commun et le vélo, pour démontrer la bonne intégration environnementale du projet de reconversion de l'EAI.

Pour le Préfet et par délégation,



Frédéric DENTAND

---

10 Chapitre 4.1.7.7 « sites et sols pollués » pages 64 à 69 de l'étude d'impact.

11 En l'état, l'étude conclut, page 285, que « la pollution des sols n'engendrera pas de risque sanitaire au vu des usages projetés sur le site ».

12 Un sol pollué constituant un déchet lorsqu'il est excavé et évacué.

13 Voir présentation de cette « phase préalable » de démolition page 42 de l'étude d'impact.

14 PDU est l'acronyme de « Plan de Déplacement Urbain » qui est présenté pages 150 à 152 de l'étude d'impact.

15 L'étude d'impact présente page 152 une carte montrant la desserte de la ZAC EAI par la ligne 5 du tramway qui la traverse et indique au chapitre 3.2.4 « l'évolution du projet d'aménagement » page 31 que « dans un souci de créer un véritable espace vert de 20 ha d'un seul tenant ... le projet de tramway ligne 5 est donc exclu du Parc Montcalm ».

