



Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA REGION LANGUEDOC-ROUSSILLON

## **Autorité environnementale** Préfet de région

**Dossier de création modificatif – Extension de la ZAC Eurêka  
Commune de Castelnaud-le-Lez (34)  
porté par la Communauté d'Agglomération de Montpellier**

**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° : 2013-000650

EB/NL 431/13

**Avis émis le 09 AOUT 2013**

Le Préfet de la région Languedoc-Roussillon,

à

Monsieur le Président de l'Agglomération de  
Montpellier  
Communauté d'Agglomération de Montpellier  
Place de Zeus  
34000 MONTPELLIER

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

**Service en charge de l'Autorité Environnementale : DREAL LR - Service Aménagement / Division  
Évaluation Environnementale**

**Rédacteur de l'Avis : Emmanuelle BARETJE**

emmanuelle.baretje@developpement-durable.gouv.fr

Vous m'avez transmis le 11/06/2013 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 création modificatif concernant l'extension de la ZAC Eurêka située sur la commune de Castelnau-le-Lez.

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 11/08/2013.

L'avis de l'autorité environnementale est un avis simple. Il devra être porté à la connaissance du public et conformément à l'article R122-14 du code de l'environnement, être joint au dossier d'enquête publique ou de la procédure équivalente de consultation du public lors de la phase de concertation. Il sera également publié sur le site Internet de la Communauté d'Agglomération et sur celui de la DREAL.

La DREAL 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 l'amélioration de sa conception, et la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent.*

# Avis détaillé

## 1. Contexte et présentation du projet

Le projet consiste en une modification du programme d'aménagement initial de l'extension de la ZAC Eurêka, afin d'y intégrer une part de logements qui représentera environ 13 % de la surface de plancher. A ce titre, le dossier de création initial de l'extension de la ZAC Eurêka est modifié (dossier de création approuvé en novembre 2008, Déclaration d'Utilité Publique délivrée en février 2012 et programme d'équipements publics avec le dossier de réalisation approuvé en mars 2012). C'est ce dossier de création modificatif, comprenant une actualisation de l'étude d'impact qui fait l'objet du présent avis de l'autorité environnementale.

L'extension de la ZAC Eurêka s'étend au Sud-Est de la commune de Castelnaud-le-Lez, sur une surface d'emprise de 39 ha avec une consommation réelle d'espace au sol de 23,5 ha, la surface restante étant destinée à des parcs paysagers, des bassins de rétention et des vergers.

La ZAC se situe à l'interface entre terres agricoles et zones d'activités existantes, en particulier les parcs de Castelnaud 2000, de Jean Mermoz et un pôle de cliniques localisés à l'Ouest du périmètre du projet, ainsi que la ZAC Eurêka existante située de l'autre côté de la rue du Mas de Verchant au Sud du périmètre du projet. La Lironde (cours d'eau non pérenne au droit du projet) traverse le site du Nord au Sud en bordure Est.

Le site se compose de deux secteurs :

- le secteur dit « Verchant » à l'Est du Boulevard Philippe Lamour (rue de la Vieille Poste) ;
- le secteur dit « les Cauquilloux » à l'Ouest du Boulevard Philippe Lamour.

Il s'agit d'une opération d'aménagement à vocation mixte, qui vise principalement à augmenter la capacité d'accueil des espaces dédiés aux activités économiques et services associés existants sur la ZAC Eurêka initiale. Elle aura également vocation à accueillir le Pôle Régional de Gérontologie (PRG), projet conçu par l'Agence Régionale de Santé et la Communauté d'Agglomération de Montpellier, en lien avec la commune de Castelnaud-le-Lez : le PRG est « un ensemble d'équipements, services et activités dédiés aux personnes âgées depuis la prévention jusqu'à l'accompagnement en fin de vie, afin de mettre en synergie compétences, services et innovation ».

L'extension de la ZAC Eurêka est intégrée dans le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la Communauté d'Agglomération de Montpellier, plus particulièrement dans le secteur « Millénaire – Sablassou » : « l'enjeu de ce site réside dans la mise en oeuvre d'un projet urbain d'excellence conciliant une intensification volontariste des valeurs économiques et résidentielles avec la pérennisation des valeurs paysagères et agricoles toutes proches ».

Le projet est concerné par la zone 1AU du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune, zone non urbanisée dans l'attente de l'établissement d'un projet d'aménagement d'ensemble sur la totalité de la zone et de la réalisation des équipements nécessaires, et destinée à une urbanisation à court terme essentiellement pour des activités économiques. Une modification simplifiée du PLU est en cours, afin d'autoriser les logements dans la ZAC.

Ce dossier a fait l'objet d'une réunion de cadrage préalable en date du 18 janvier 2013.

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

Les principaux enjeux sont :

- la problématique eau (gestion des eaux pluviales et alimentation en eau potable) ;
- le paysage, lié à la situation du site à l'interface entre terres agricoles et zones urbanisées ;
- le milieu naturel, en raison de la nature des milieux présents sur le site ;
- les modes de déplacements pour desservir la ZAC et au sein même du site.

## 3. Qualité de l'étude d'impact

Formellement, l'étude d'impact comporte bien les éléments prévus par l'article R.122-5 du code de l'environnement.

Est également présente l'étude de faisabilité prévue par l'article L.128-4 du code de l'urbanisme, « sur les potentialités de développement en énergies renouvelables, en particulier sur l'opportunité de la création ou du raccordement à un réseau de chaleur ou de froid ayant recours aux énergies renouvelables et de récupération »

L'autorité environnementale souligne la bonne qualité de l'étude naturaliste, et de l'étude d'incidences Natura 2000 qui conclut valablement à l'absence d'incidences notables sur les sites Natura 2000 concernés. Cependant, l'étude naturaliste gagnerait en clarté en présentant une réévaluation globale des impacts (résiduels) après mesures d'évitement et de réduction, plutôt que de distinguer, d'une part les impacts après mesures d'évitement, et d'autre part les impacts après mesures de réduction. En outre, il conviendrait de

séparer les mesures de réduction des mesures d'accompagnement qui ne visent pas directement à limiter les effets, et de ne prendre en compte pour la réévaluation des impacts que les mesures de réduction.

S'agissant de l'analyse des effets cumulés avec d'autres « projets connus » non encore réalisés au sens du Code de l'environnement, on note favorablement que l'étude d'impact présente une carte de localisation de ces différents projets par rapport à l'extension de la ZAC Eurêka. Les différentes composantes de l'environnement ont été analysées. Concernant plus particulièrement le milieu naturel, l'étude d'impact indique que les effets cumulés sont réduits, dans la mesure où chaque projet prévoit la mise en place de mesures pour atténuer les différents risques de perturbation des milieux naturels. L'autorité environnementale estime que cette analyse devrait traiter plus globalement de la consommation et la fragmentation d'espaces naturels et agricoles entraînées par le cumul de différents projets en zone péri-urbaine, d'autant plus que ce point est identifié dans le volet naturaliste annexé à l'étude d'impact.

En ce qui concerne les partis pris d'aménagement, on relève avec satisfaction que le projet actuel, en comparaison avec le projet initial, prend mieux en compte les enjeux naturalistes liés à la Lironde : cela se traduit par un recul plus important des constructions par rapport à ce cours d'eau. Néanmoins, l'évolution des plans de masse présentés mériterait d'être clarifiée.

L'autorité environnementale souligne l'effort du maître d'ouvrage pour définir des modalités de suivi des mesures proposées et de leurs effets : ces modalités semblent pertinentes et concernent aussi bien le déroulement du chantier, le milieu naturel, que la gestion des eaux pluviales et le trafic. Il aurait été opportun de prévoir, après réalisation de la ZAC, un suivi de la desserte du site, en particulier de l'utilisation des transports en commun et des cheminements doux. Il serait utile de reprendre dans l'étude d'impact les modalités de suivi de la faune proposées par le bureau d'études naturalistes, afin de vérifier l'efficacité des mesures mises en place.

Par ailleurs, le résumé non technique, bien qu'illustré, mériterait d'être complété, afin de permettre une bonne prise de connaissance globale du sujet par le public.

Plus particulièrement sur le milieu naturel, l'état initial aurait utilement dû évoquer les inventaires réalisés (nombre et dates), le corridor écologique présent (la Lironde), ainsi que la Huppe fasciée (qui va faire l'objet de mesures compensatoires). Il serait judicieux de reprendre la carte de synthèse des enjeux écologiques. Quant aux effets sur le milieu naturel, le résumé non technique devrait préciser les impacts sur les espèces faunistiques, en particulier, les risques de destruction d'individus, et une conclusion d'absence d'incidences notables sur les sites Natura 2000 concernés serait à ajouter. En outre, le résumé non technique souffre de la présentation un peu compliquée de l'étude d'impact concernant les mesures et les impacts résiduels. Il aurait été intéressant également de reprendre ici les éléments de comptabilité du projet avec le SCOT et le PLU.

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

##### **4.1. Problématique eau (gestion des eaux pluviales et alimentation en eau potable)**

L'étude d'impact souligne que le site du projet n'est pas concerné par les zones inondables du Plan de Prévention des Risques Inondation de la Basse Vallée du Lez et de la Mosson, approuvé le 04/12/1998. Néanmoins, il est concerné par les risques de débordement de la Lironde, suite à des ruissellements pluviaux.

A ce titre, un dossier Loi sur l'Eau a déjà été réalisé dans le cadre de l'extension de la ZAC Eurêka initiale, et un arrêté préfectoral en date du 5 septembre 2011 autorise au titre de la Loi sur l'Eau le programme de travaux pour l'aménagement de cette ZAC.

S'agissant de l'alimentation en eau potable, le dossier indique que le Syndicat Mixte de Garrigues Campagne alimentant à l'heure actuelle la commune ne pourra pas répondre à la totalité des besoins supplémentaires générés par la ZAC. Il est précisé que deux raccordements sont proposés, d'une part un raccordement sur le réseau existant en cohérence avec les potentialités du réseau et de la ressource, d'autre part un raccordement sur le réseau de Montpellier à partir des ressources de l'Agglomération de Montpellier (source du Lez disponible).

Cependant, le dossier aurait dû utilement estimer les besoins supplémentaires générés par la ZAC et démontrer l'adéquation entre ces besoins et les ressources disponibles envisagées.

##### **4.2. Paysage**

L'étude d'impact identifie valablement le paysage comme un enjeu modéré, en raison de la situation du projet à l'interface entre zones urbanisées et espaces agricoles. On note favorablement que les choix d'aménagement permettent une bonne intégration de la ZAC dans son environnement paysager. En effet, le projet prévoit :

- d'une part des îlots urbains compacts en continuité de l'urbanisation présente : sur le secteur dit «les Cauquilloux» des bâtiments à vocation de tertiaire ou d'activité au contact des zones d'activités

- existantes, et sur le secteur dit «Verchant», des bâtiments d'habitation principalement en bordure du parc, le Pôle Régional de Gérontologie étant installé au cœur du projet ;
- d'autre part, un vaste espace vert à la limite entre le site et les espaces agricoles : parc associé à des bassins de rétention et d'écroulement de la Lironde, sur la partie Est en bordure de la Lironde, et verger sur la partie Nord en bordure du boulevard Philippe Lamour.

#### **4.3. Milieu naturel**

L'étude naturaliste présente une cartographie de synthèse des enjeux liés à la faune qui met en évidence des enjeux majoritairement moyens sur le site, et assez forts localement, en particulier le long de la Lironde et à la pointe Sud-Ouest du secteur dit «Verchant » qui regroupe des fourrés mixtes et des milieux arborés. En effet, ces habitats sont utilisés comme axes de déplacement et gîtes arboricoles potentiels pour les chauves-souris, ainsi que zones de reproduction, d'alimentation et de repos pour la faune. Plus particulièrement concernant la Lironde, elle sert aussi de corridor écologique, mais à valeur limitée pour les espèces en raison de son état de conservation et de son usage comme fossé agricole.

Le dossier souligne que la majorité des espèces contactées sont communes et ne présentent pas d'enjeu fort de conservation.

Des mesures d'atténuation sont proposées, afin de limiter les impacts du projet sur la perte d'habitats d'espèces et la destruction d'individus : elles semblent pertinentes dans l'ensemble.

On note favorablement que la principale mesure consiste à éviter les milieux naturels sensibles écologiquement, à savoir la Lironde. En effet, il est envisagé de conserver et de restaurer ce cours d'eau, dans le respect de la valorisation déjà prévue dans l'arrêté préfectoral d'autorisation au titre de la Loi sur l'Eau du programme de travaux pour l'aménagement de l'extension de la ZAC Eurêka initiale. En particulier, une bande tampon de 10 à 15 m sera mise en place de part et d'autre de son lit mineur. Il est également prévu une gestion différenciée des espaces non urbanisés en fonction des enjeux écologiques identifiés depuis les premières constructions jusqu'à la Lironde. Cependant, les modalités d'intervention sur ces milieux mériteraient d'être précisées.

L'autorité environnementale regrette qu'une analyse des scénarios de conservation des fourrés mixtes et des milieux arborés situés à la pointe Sud-Ouest du secteur dit «Verchant » n'ait pas été menée. A ce titre, la superposition de la carte de synthèse des enjeux liés à la faune et du plan de masse de la ZAC aurait utilement pu être réalisée.

Par ailleurs, des mesures d'atténuation sont également envisagées en phase travaux : la délimitation des zones de chantier par un écologue, ainsi que l'adaptation de la période de travaux et le phasage des différentes opérations (défrichage et dévégétalisation, travaux sur la Lironde, démolition du bâti) pour respecter les périodes sensibles du cycle biologique des espèces faunistiques. Il est précisé dans le dossier que le phasage des opérations de défrichage et dévégétalisation concernent uniquement les arbres du verger et la végétation des jardins attenants aux maisons, les autres milieux présentant un enjeu globalement moindre pour la faune commune. Ce point mériterait d'être clarifié, dans la mesure où l'adaptation du calendrier des travaux devrait concerner en priorité les zones à plus fort enjeu écologique, ce qui ne semble pas être le cas ici. Il conviendrait en particulier de s'assurer que les travaux de défrichage et dévégétalisation liés aux bassins prévus à proximité de la Lironde n'auront pas d'impacts sur les individus d'espèces faunistiques.

Les impacts ont été valablement réévalués après mise en oeuvre des mesures : ils sont négligeables à peu élevés, sauf pour la Huppe fasciée où l'impact résiduel demeure assez élevé, en raison d'une perte trop importante de ses habitats de chasse qui met en péril le couple contacté. Une mesure compensatoire est proposée à juste titre, à savoir la gestion des espaces non urbanisés au sein du périmètre du projet en faveur de la biodiversité. Cependant, les modalités de gestion mériteraient d'être définies à ce stade, sans attendre le dossier de réalisation de la ZAC qui, lui, pourra les décrire plus précisément.

On relève avec satisfaction que des mesures d'accompagnement sont aussi prévues, à savoir mise en place de gîtes pour les chauves-souris, mise en place de nichoirs pour les oiseaux, création de petits talus enherbés et de murets de pierres sèches non maçonnés pour les reptiles, et création de petites dépressions humides de faible profondeur au fond des bassins d'écroulement des eaux de la Lironde pour les amphibiens.

#### **4.4. Modes de déplacements pour desservir la ZAC et au sein même du site**

On note favorablement qu'une étude de trafic a été réalisée : elle porte sur les axes de desserte du projet et sur les carrefours giratoires situés autour de la ZAC. Il en ressort qu'à l'heure actuelle, les niveaux de trafic sur les axes principaux sont déjà importants, et que deux giratoires sont déjà saturés (giratoire RD 613 – Déviation Est de Montpellier plus au Nord de la ZAC, et giratoire B.Franklin situé juste en périphérie de la ZAC au Sud).

Une estimation des déplacements et des trafics générés par le projet a été menée. Elle est à juste titre échelonnée dans le temps, en fonction de l'avancement de la réalisation de la ZAC, du prolongement de la

Déviation Est de Montpellier (DEM) et de la mise en service du Transport en Commun en Site Propre (TCSP). L'étude d'impact conclut que le trafic supplémentaire générée par le projet à terme sera compensé par le report de trafic vers la DEM. Il conviendrait de s'assurer que les hypothèses de circulation émises liées en particulier à l'utilisation de la DEM reflètent bien la réalité.

Par ailleurs, le dossier n'évoque pas la présence d'un passage à niveau au bout de l'avenue Marcel Dassault qui permet de relier la RD 613 au projet. Ce passage à niveau pourrait être problématique en fonction de l'augmentation de trafic généré par le projet et de l'itinéraire emprunté. Ce point mériterait d'être complété.

S'agissant de la desserte du site par les transports en commun, l'étude d'impact indique qu'à l'heure actuelle plusieurs lignes de bus de l'agglomération de Montpellier desservent le projet. Néanmoins, les arrêts se situent à proximité du rond-point B.Franklin, situé hors de la ZAC au Sud.

Par ailleurs, il est précisé que le projet bénéficiera du TCSP prévu au Plan de Déplacement Urbain, et dont l'échéance de réalisation sera liée à celle du projet urbain. Le plan de masse de la ZAC a bien pris en compte cet élément en matérialisant la future ligne le long du boulevard Philippe Lamour et un arrêt prévu au Sud du périmètre donnant sur des places.

En ce qui concerne les cheminements doux, le dossier souligne que des voies douces sont présentes tout le long du boulevard Philippe Lamour, ainsi que sur des rues proches, permettant ainsi de relier le site au centre ville de Montpellier et de Castelnau-le-Lez.

On note favorablement que le projet prévoit l'aménagement de cheminements doux, cependant il aurait été utile que le plan de masse les indique.

## **5. Conclusion**

L'autorité environnementale souligne que le projet a bien pris en compte les enjeux environnementaux liés au paysage et au milieu naturel, ainsi que les contraintes hydrauliques du site.

Cependant, l'autorité environnementale recommande :

- de préciser les modalités de gestion des espaces non urbanisés au sein du périmètre du projet ;
- de prendre en compte la présence d'un passage à niveau sur une voie d'accès (plutôt secondaire) à la ZAC ;
- de matérialiser sur le plan de masse les cheminements doux prévus.

Pour le Préfet et par délégation,

**Le Directeur Régional**

**Didier KRUGER**