

PREFET DE LA REGION LANGUEDOC-ROUSSILLON

Direction régionale de l'Environnement,
de l'Aménagement et du Logement
Languedoc-Roussillon

Service Aménagement

Division Évaluation Environnementale

Nos réf. : EB/2013-069-13

Vos réf. :

Affaire suivie par : Emmanuelle BARETJE
emmanuelle.baretje@developpement-durable.gouv.fr
Tél. 04 34 46 66 90 – Fax : 04 67 15 68 00

Montpellier, le 21 FEV. 2013

Le Préfet de la Région Languedoc-Roussillon

à

Monsieur le Maire
Commune de Castelnaud-le-Lez
Rue de la Crouzette - CS 40013
34173 CASTELNAU LE LEZ Cedex

Objet : avis de l'autorité environnementale sur le dossier de création de la Zone d'Aménagement Concerté du Mas Caylus, située sur la commune de Castelnaud-le-Lez (34)

Par courrier reçu le 21 décembre 2012, vous m'avez transmis, 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 de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) du Mas Caylus, située sur la commune de Castelnaud-le-Lez.

Il s'agit d'un avis simple qui porte à la fois sur la qualité de l'étude d'impact et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet.

Il vise en particulier à éclairer le public. Il est à joindre au dossier d'enquête publique ou de la procédure équivalente de consultation du public. Il doit être également publié sur le site internet de la mairie de Castelnaud-le-Lez et sur celui de la DREAL.

1. Présentation du projet

La ZAC se situe à la limite Nord-Est de Castelnaud-le-Lez, en bordure des communes de Jacou et du Crès. Elle s'étend sur 24,5 ha (emprise du Mas Caylus de 2,5 ha hors du périmètre de la ZAC) à l'interface entre l'urbanisation existante et des zones naturelles et agricoles. En effet, le site est entouré, d'une part par des quartiers pavillonnaires au Nord et à l'Ouest, d'autre part par des espaces naturels et agricoles à l'Est et au Sud (vallon des Courtarelles). La RD 65 est également présente en bordure immédiate de la pointe Est du périmètre du projet.

La ZAC se caractérise par la présence de la ligne 2 du tramway de l'Agglomération de Montpellier qui traverse le site du Sud-Est au Nord-Ouest, et par la proximité de la station-terminus Jacou située en bordure extérieure Nord du périmètre.

Le projet prévoit la création d'environ 600 logements, dont 30% de logements sociaux et 20% de primo-accession, répartis entre habitat collectif, individuel groupé et individuel libre, ainsi que la réalisation d'un groupe scolaire pouvant accueillir environ 100 enfants.

Selon le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune, la ZAC est située essentiellement dans la zone OAU, zone à urbaniser, ainsi que pour une petite partie dans les zones naturelle 1N et agricole A. Le projet nécessitera une modification ou une révision du PLU. Par ailleurs, le projet est compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de l'Agglomération de Montpellier, qui identifie ce secteur comme un espace d'extension urbaine potentielle (densité prévue de plus de 30 logements/ha ou plus de 4 000 m² de surface de plancher pour les nouveaux projets).

2. Cadre juridique

L'autorité environnementale donne son avis sur le dossier, comprenant l'étude d'impact, dans les deux mois suivant sa réception, soit au plus tard le 21 février 2013.

3. Enjeux du territoire identifiés par l'autorité environnementale

Les principaux enjeux identifiés par l'autorité environnementale sont :

- la biodiversité, en raison de la nature des milieux présents sur le site et à proximité ;
- la qualité de vie pour les futurs habitants de la ZAC, liée aux nuisances sonores, au paysage, à la consommation énergétique, aux modes de déplacements pour desservir la ZAC et au sein même du site, ainsi qu'à la problématique eau (alimentation en eau potable et gestion des eaux usées).

4. 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* ».

En présentant successivement et séparément le contenu de l'analyse de l'état initial, des effets du projet sur l'environnement et des mesures envisagées, l'étude d'impact gagnerait en clarté et permettrait d'avoir une meilleure traçabilité des réflexions menées.

S'agissant des partis pris d'aménagement, le dossier propose deux réflexions autour de l'intégration du tram dans la composition urbaine, on regrette qu'elles n'aient pas donné lieu à des esquisses de plans d'aménagement. La justification du choix du projet met en avant à juste titre la compatibilité avec le SCOT, la présence de la ligne 2 du tram sur le site, la proximité de la RD 65 pour la desserte, la continuité avec l'urbanisation, ainsi qu'un étalement maîtrisé de l'urbanisation et la présence d'une coulée verte à proximité immédiate du site. Néanmoins, cette réflexion aurait dû tenir compte des nuisances sonores liées à la RD 65 et à la future voie de liaison permettant de relier Jacou au giratoire de la RD 65, ainsi que de l'implantation de la ZAC au cœur d'une zone de connexion biologique entre les vallées du Lez à l'Ouest et du Salaison à l'Est, qui sera donc réduite.

On relève avec satisfaction l'effort du maître d'ouvrage pour définir des modalités de suivi des mesures proposées : ces modalités semblent pertinentes et concernent les différentes composantes de l'environnement, aussi bien le milieu naturel, que la gestion hydraulique, la desserte du site ou la consommation énergétique. Le suivi des nuisances sonores aurait utilement pu être intégré.

Enfin, on note favorablement que le résumé non technique est bien illustré, mais il aurait utilement pu être réduit (67 pages à l'heure actuelle par rapport aux 187 pages de l'étude d'impact). Afin de permettre une bonne prise de connaissance globale du sujet par le public, son contenu mériterait d'être ajusté, afin qu'il traduise de façon satisfaisante la prise en compte des principaux enjeux environnementaux identifiés sur le site. En effet, certains points sont très, voire trop détaillés (mesures proposées en phase chantier, ainsi que celles liées à la pollution lumineuse et à la gestion des eaux pluviales), et font parfois l'objet de répétitions (compatibilité avec les documents d'urbanisme), tandis que d'autres gagneraient à être précisés (résultats de l'étude acoustique réalisée, effets sur le milieu naturel, mesure d'évitement des zones écologiquement très sensibles, réévaluation des impacts écologiques, justification du projet au regard de la présence de la ligne 2 du tram sur le site et de la coulée verte à proximité immédiate).

5. Prise en compte de l'environnement dans le projet

5.1. Biodiversité

On note favorablement qu'une étude détaillée et complète (analyse de l'état initial, effets du projet, et mesures) a été réalisée par le bureau d'étude naturaliste Biotopie. Les inventaires de terrain se sont déroulés de fin mars à fin août 2012 sur treize journées, la pression d'inventaire apparaît suffisante. Les différents groupes faunistiques ont été recherchés, les espèces localisées sur une

carte, et les enjeux hiérarchisés ; il en est de même pour la flore et les habitats. Les corridors écologiques ont également fait l'objet d'une analyse.

Une cartographie de synthèse des enjeux écologiques a été réalisée, et elle met en évidence localement des zones à enjeu fort. Les zones à enjeu modéré, qui représentent une surface non négligeable sur le site, concernent des habitats d'espèces communes (oiseaux et reptiles essentiellement).

Par ailleurs, l'étude d'impact souligne que la totalité du périmètre de la ZAC est incluse dans une zone de connexion écologique entre les vallées du Lez à l'Ouest et du Salaison à l'Est, d'autant plus importante qu'elle constitue le seul passage possible pour la faune (essentiellement des mammifères dont les chauves-souris) dans un rayon de 2 km au sein de ce contexte urbanisé. Il aurait été utile à ce titre de compléter la carte d'utilisation du site par les chauves-souris en y intégrant les niveaux d'activité enregistrés à chaque point d'écoute, afin d'avoir une analyse de la fréquentation de ce corridor écologique.

S'agissant des impacts, ils ont été évalués précisément espèce par espèce, et cette évaluation semble pertinente. Le risque potentiel de destruction d'individus et d'habitats d'espèces faunistiques protégées a également été évalué. Au titre de Natura 2000, il serait nécessaire de compléter la présentation des sites Natura 2000 susceptibles d'être concernés par le projet par un exposé sommaire des raisons pour lesquelles le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences potentielles sur ces sites.

On note favorablement que la principale mesure d'atténuation proposée consiste à éviter une grande partie des zones à enjeu écologique fort. Néanmoins, on regrette qu'une petite zone située en bordure Ouest du site soit détruite par le projet. Une analyse des scénarios possibles de conservation de ce milieu aurait utilement pu être menée.

En ce qui concerne les autres mesures proposées, elles sont plutôt pertinentes dans l'ensemble :

- il est prévu, avant le début des travaux, de délimiter les emprises du chantier et de mettre en défens les zones écologiques sensibles, identifiées à enjeu fort ;
- les débroussaillages, nettoyages de terrain et les premiers terrassements devront être réalisés en septembre ou en octobre, afin d'éviter les périodes sensibles de reproduction et d'hivernage des espèces faunistiques ; ces travaux devront commencer dans les parcelles jouxtant les zones urbanisées et progresser vers les zones naturelles pour faciliter la fuite de la faune terrestre et limiter ainsi les risques de destruction d'individus ;
- les trois arbres à cavités situés au Nord-Est du Mas de Caylus peuvent potentiellement servir de gîtes pour des espèces de chauves-souris ; le maître d'ouvrage s'engage à les couper en juin-juillet, tard le soir (ou éventuellement tôt le matin), afin de réduire les risques de destruction de chauves-souris arboricoles ;
- il est envisagé de maintenir et d'améliorer les possibilités de déplacement de la faune le long du corridor écologique situé au Sud de la ZAC en supprimant les éclairages et en plantant des haies le long du chemin de Caylus (bordure Sud de la ZAC), de la voie de raccordement au rond-point de la RD 65 et au niveau des bassins de rétention. Il serait nécessaire à ce titre de vérifier que le chemin actuel passant sous le pont de la RD 65 permet bien la traversée des chauves-souris, dans la mesure où sur la ZAC, les haies seront plantées, afin de guider les chauves-souris en direction de ce passage. Malgré ces mesures, l'autorité environnementale constate que le projet entraînera une réduction de la largeur du corridor écologique existant entre les vallées du Lez et du Salaison, et qu'en particulier la voie de raccordement au rond-point de la RD 65 prévue au Sud-Est de la ZAC contribuera à une fragmentation supplémentaire des habitats.

Par ailleurs, on relève avec satisfaction que les impacts ont été réévalués après mise en oeuvre des mesures d'atténuation. L'étude d'impact conclut à la nécessité de demander une demande de dérogation pour destruction d'individus d'espèces faunistiques protégées (en particulier, reptiles dont le Seps strié, et amphibien), bien que le risque potentiel de destruction d'individus en phase travaux reste très faible, au regard des mesures d'atténuation préconisées. Il est également souligné qu'un impact résiduel modéré demeure vis-à-vis de la destruction d'habitat d'espèce du Seps strié (habitat non protégé).

Des mesures compensatoires sont à juste titre envisagées, les pistes de réflexion sont très rapidement évoquées. Même s'il est indiqué que ces mesures seront précisées ultérieurement

dans le cadre de la demande de dérogation (au titre de la destruction d'individus), elles ne sont pas décrites dans l'étude d'impact.

5.2. Qualité de vie pour les futurs habitants de la ZAC

S'agissant du bruit, on note favorablement que les nuisances sonores liées à la présence de la RD 65 et de la ligne de tram ont été évaluées à partir de plusieurs données : carte de bruit établie par la Direction Départementale des Territoires et de la Mer de l'Hérault, secteurs affectés par le bruit issu du classement sonore des infrastructures, et étude acoustique basée sur des mesures et des modélisations de l'état initial et de l'état projeté après aménagement. A ce titre, il aurait été utile de superposer la carte de bruit et le périmètre du projet ; il en est de même pour la carte des secteurs affectés par le bruit. Il en ressort valablement que l'ambiance sonore est soutenue dans les secteurs proches de la RD 65, à savoir les pointes Est et Sud de la ZAC, et que le passage du tram a un impact sonore significatif à proximité du tracé de la ligne.

On relève avec satisfaction que le projet a été réfléchi, afin de limiter l'exposition de nouvelles populations au bruit des infrastructures existantes (RD 65 et ligne de tram), future (voie de liaison permettant de relier la ZAC à Jacou en bordure Est du site) ou recalibrée (chemin de Caylus) : aucune construction au niveau des pointes Est et Sud de la ZAC, qui sont réservées respectivement pour un bassin de rétention et la voie de raccordement de la ZAC au giratoire de la RD 65 ; pré-verdissement du linéaire de tram ; limitation à 30 km/h des voies de desserte ; implantation des premiers bâtiments en bordure immédiate des secteurs de bruit modélisés entre 55 dB et 60 dB, synonyme d'ambiance sonore d'assez bonne qualité et d'absence de gêne ; suppression de la voie de liaison interne Est-Ouest initialement prévue (suite à la modélisation des nuisances sonores engendrées par le transit vers le groupe scolaire). Il conviendrait de s'assurer à ce titre que la voie de liaison interne Nord-Sud envisagée ne devienne pas une voie de desserte régulière du groupe scolaire.

Enfin, on regrette que certaines conclusions de l'étude acoustique figurant en annexe n'aient pas été reprises dans l'étude d'impact : la justification de la non-nécessité d'une isolation acoustique des bâtiments au regard des niveaux sonores attendus, et l'analyse des modifications éventuelles des ambiances sonores pour les populations riveraines.

Concernant le paysage, le dossier souligne à juste titre la situation particulière du site à l'interface entre ville et nature, caractérisée par des éléments paysagers à préserver et à valoriser : coulée verte au Sud de la ZAC s'étirant du Lez jusqu'au Salaison, Espaces Boisés Classés dont le Mas Caylus, espaces naturels boisés et pinèdes, alignement d'arbres à l'Ouest du Mas de Caylus. Il est précisé également que le site est visible depuis la RD 65.

Afin de limiter les impacts sur le paysage qualifiés de forts, on note favorablement que la hauteur maximale retenue pour les logements groupés et collectifs a été ajustée de R+4 à R+3, suite à une campagne photos réalisée avec des ballons qui a permis de déterminer l'impact visuel en fonction de la hauteur des constructions envisagées. L'implantation des différents logements est également prévue pour favoriser une meilleure intégration du quartier à l'urbanisation existante (habitat collectif au centre de la ZAC autour du tram, puis individuel groupé et individuel libre quand on s'éloigne du centre). On regrette qu'une analyse des scénarios possibles de conservation de l'espace naturel boisé situé en bordure Ouest du site n'ait pas été menée. Le traitement paysager de l'interface de la ZAC avec la coulée verte aurait également mérité une réflexion plus poussée. A ce titre, des photomontages de l'aménagement prévu auraient utilement pu être réalisés, afin de simuler l'insertion paysagère du projet dans son environnement urbain et naturel.

En outre, afin de mieux maîtriser la consommation énergétique, on relève avec intérêt que la disposition des bâtiments a fait l'objet d'une réelle réflexion, suite à une étude menée sur les vents, et que le projet prévoit l'utilisation d'énergies renouvelables (en particulier, la géothermie).

En ce qui concerne la desserte viaire de la ZAC, l'étude d'impact indique valablement qu'elle sera à développer, vu la situation particulière du site au nord de la RD65, dans une zone pavillonnaire quasi-déconnectée du reste de la commune. Il est ainsi prévu la création d'une voie de raccordement de la ZAC au giratoire de la RD 65 et d'une voie de liaison permettant de relier la ZAC à Jacou, ainsi que l'élargissement du chemin de Caylus. Un projet de dédoublement de la RD 65 est également en cours. Ces mesures semblent de nature à absorber l'augmentation des trafics routiers générés par le projet et la nouvelle voie de liaison (estimations faites).

S'agissant de la desserte de la ZAC par les transports en commun, le dossier met en avant la présence du tram interconnecté avec deux lignes de bus. Il conviendrait de préciser les conditions d'accès à la station Jacou pour les futurs habitants de la ZAC.

Quant aux cheminements doux, on note favorablement la mise en place d'un schéma des circulations douces sur la commune. Cependant, il aurait été utile de montrer plus clairement comment le projet s'inscrit dans ce réseau, en particulier à travers le plan d'aménagement prévu et ses connexions avec son environnement immédiat.

Concernant la problématique eau, le dossier ne fait pas la démonstration que les ressources seront suffisantes pour couvrir les besoins en eau potable générés par la ZAC, ainsi que le traitement des effluents supplémentaires.

6. Conclusion

L'autorité environnementale constate que l'étude d'impact prend bien en compte globalement les principaux enjeux environnementaux identifiés sur le site. En effet, l'aménagement prévu pour la ZAC intègre dans l'ensemble les composantes naturaliste et paysagère, les problématiques liées aux nuisances sonores, à la desserte du site, ainsi qu'à l'orientation des bâtiments en fonction du vent.

Néanmoins, une analyse des scénarios possibles de conservation de l'espace naturel boisé situé en bordure Ouest du site et identifié comme zone à enjeu écologique fort, aurait utilement pu être menée. De même, la présence à proximité immédiate au Sud de la ZAC d'un corridor écologique entre les vallées du Lez à l'Ouest et du Salaison à l'Est devrait faire l'objet d'une réflexion plus poussée, en termes d'insertion paysagère et de prise en compte de la fragmentation supplémentaire de cet ensemble naturel. Le projet mériterait également d'être précisé quant aux conditions d'accès à la station Jacou pour les futurs habitants de la ZAC, et son intégration dans le réseau de voies douces prévues sur la commune.

Par ailleurs, l'autorité environnementale recommande de s'assurer de la disponibilité suffisante des ressources pour l'alimentation en eau potable et le traitement des eaux usées de la ZAC, et d'ajuster le contenu du résumé non technique.

Pour le Préfet et par délégation,

~~Le Directeur Régional Adjoint
de l'Environnement, de l'Aménagement
et du Logement Languedoc-Roussillon~~

Francis CHARPENTIER

