



*Liberté • Égalité • Fraternité*

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

**PRÉFET DE LA REGION LANGUEDOC-ROUSSILLON**

## **Autorité environnementale** **Préfet de région**

**Dossier de création de la ZAC Ode Acte 2 -  
Opération d'aménagement d'ensemble ODE à la mer  
Montpellier Nature Urbaine -  
Communes de Pérols et Lattes (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**

**N° : 2013-000767**

EB/VL 553/13

**Avis émis le 09 OCT. 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 09/08/2013 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 de la ZAC Ode Acte 2 située sur les communes de Pérols et Lattes.

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 09/10/2013.

L'avis de l'autorité environnementale est un avis simple. Il devra être porté à la connaissance du public et conformément à l'article R122-9 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 Président 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).

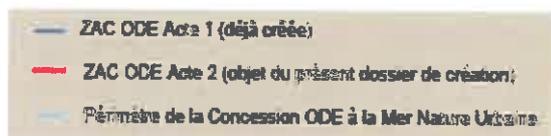
*Il est rappelé ici que pour tous les projets, plans ou programmes soumis à évaluation environnementale ou à étude d'impact, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage et du public. Cet avis ne porte pas sur l'opportunité 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. Présentation et contexte du projet

La ZAC Ode Acte 2 s'inscrit en tant que seconde phase d'aménagement (à la suite de la ZAC Ode Acte 1 créée en juillet 2013) dans l'opération d'ensemble de la Route de la Mer, renommée ODE à la Mer Nature Urbaine. Il s'agit d'un programme de reconquête urbaine et commerciale d'un territoire de 250 ha, situé dans le secteur Sud du périmètre de l'agglomération de Montpellier, sur les communes de Lattes et de Pérols, le long de la route de la mer, entre Montpellier et le littoral. Cette opération d'ensemble a pour objectifs le renouvellement urbain du tissu économique existant vieillissant, caractérisé par un bâti et des aménagements dégradés, ainsi que par une accessibilité piétonne difficile. Il est prévu la recomposition et la modernisation de l'armature et des formes de distributions commerciales, l'introduction de logements (entre 5 500 et 6 000 pour la ZAC Ode Acte 2) autour des stations de transport en commun dans le cadre d'une mixité fonctionnelle et sociale, ainsi que la modernisation ou la création d'équipements publics. L'opération d'aménagement d'ensemble ODE à la Mer Nature Urbaine est située au Sud d'un autre grand projet d'ensemble, Oz Nature Urbaine autour de la nouvelle gare TGV-Montpellier Sud de France, dont la première ZAC Oz 1 a fait l'objet d'un avis de l'autorité environnementale.

### Projet de périmètre ZAC ODE Acte 2



La ZAC Ode Acte 2 s'étend sur 112 ha environ, dont 70,5% de renouvellement urbain, 17% d'extension urbaine et 12,5% de zones naturelles préservées. Le site est traversé du Nord au Sud par l'avenue Georges Frêche (anciennement RD21 – Route de la Mer / Route de Carnon), et d'Ouest en Est par la RD 189 et la RD 172. Il se situe à proximité du Parc des expositions, de la RD 66 à l'Est et de l'aéroport Montpellier-Méditerranée.

Le périmètre de la ZAC intègre les centres commerciaux existants de Carrefour Grand Sud et d'Auchan Plein Sud-Bir Hakeim, les quartiers commerciaux du Fenouillet Nord et du Solis, ainsi que la zone humide de l'Estanel et ses pourtours.

L'opération d'aménagement d'ensemble ODE à la Mer Nature Urbaine fait partie des sites stratégiques du Schéma de Cohérence Territoriale de l'Agglomération de Montpellier.

La ZAC Ode Acte 2 nécessite une mise en compatibilité du règlement des deux Plans Locaux d'Urbanisme des communes concernées, pour permettre la réalisation du projet.

Ce dossier a fait l'objet d'une présentation en réunion avec l'autorité environnementale en date du 23 juillet 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-gestion des eaux usées) ;
- le milieu naturel, en raison de la présence d'une zone humide sur le site ;
- les modes de déplacements pour desservir la ZAC et au sein même du site ;
- les nuisances sonores, liées à la proximité d'infrastructures bruyantes et de l'aéroport de Montpellier-Méditerranée.

## **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.

Les possibilités de développement des énergies renouvelables ont fait l'objet d'une réflexion dans le cadre de l'étude de faisabilité prévue par l'article L.128-4 du code de l'urbanisme : on note favorablement qu'un tableau de synthèse présente pour chacune des ressources envisagées, les avantages, les inconvénients, les perspectives réglementaires, ainsi que les zones optimales potentiellement concernées au sein de la ZAC.

Le dossier indique que des prospections complémentaires naturalistes au niveau de la zone humide sont prévues en septembre, en raison entre autres des difficultés rencontrées par le maître d'ouvrage pour accéder à la zone humide de l'Estanel, propriété privée. Il est souligné à juste titre que ces données complémentaires seront intégrées au dossier et permettront de préciser le volet naturaliste (dont la définition de mesures compensatoires éventuelles). L'autorité environnementale estime que ces données complémentaires ne seront pas de nature à remettre en cause les choix d'aménagement du maître d'ouvrage, dans la mesure où le projet préserve d'ores et déjà la zone humide et ses abords immédiats. La présente étude d'impact est donc suffisante pour permettre à l'autorité environnementale de se prononcer.

Par ailleurs, une cartographie de localisation des gîtes arborés potentiels des chauves-souris a été à juste titre réalisée. Il serait utile que pour les autres espèces observées, les localisations constatées soient également cartographiées.

L'autorité environnementale relève avec satisfaction que la justification du parti pris d'aménagement vis-à-vis des enjeux environnementaux a été correctement menée. En effet, le dossier met en avant la faible consommation d'espaces naturels et agricoles : seuls deux secteurs vont faire l'objet d'un développement urbain, ce qui représente 17% de la surface totale du projet (environ 19 ha). Il est également précisé que le projet prend en compte la situation hydraulique existante du site et l'imperméabilisation supplémentaire liée aux nouveaux aménagements, ainsi que la préservation de la zone humide.

On relève avec satisfaction l'effort du maître d'ouvrage pour définir des modalités de suivi des mesures proposées et de leurs effets : ces modalités concernent aussi bien le déroulement du chantier, que le milieu naturel (il serait utile de préciser les mesures de gestion et de suivi de la zone humide et de la faune associée) et la gestion des eaux pluviales. 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, ainsi que des nuisances sonores.

Par ailleurs, l'étude d'impact présente à juste titre l'opération d'ensemble ODE à la Mer Nature Urbaine comme un programme d'aménagements constitué de deux ZAC (Ode Acte 1 et Acte 2), dont la réalisation sera au début échelonnée dans le temps, puis se fera de manière simultanée. Le dossier apprécie les impacts de l'ensemble de l'opération : ils sont similaires pour les deux ZAC et correspondent aux principaux enjeux environnementaux identifiés précédemment. L'autorité environnementale note favorablement que les deux dossiers de création des ZAC ont été produits successivement sans délai, ce qui permet de mener une réflexion globale sur l'ensemble du périmètre.

Le résumé non technique permet en l'état une bonne prise de connaissance globale du sujet par le public. Néanmoins, il serait judicieux de reprendre ici la carte de synthèse des enjeux écologiques, ainsi que des cartes de localisation de l'opération d'ensemble ODE à la Mer Nature Urbaine avec la ZAC Ode Acte 1 et des infrastructures routières présentes sur le site ou à proximité immédiate. Il serait également utile de présenter dans ce document la justification du projet vis-à-vis des enjeux environnementaux.

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

### **4.1. Gestion des eaux pluviales et alimentation en eau potable-gestion des eaux usées**

On note favorablement qu'un schéma directeur d'aménagement hydraulique a été réalisé sur l'ensemble de l'opération ODE à la Mer Nature Urbaine, et qu'à ce stade du projet, le dossier répond aux préconisations de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer et de l'Hérault, relatives à ce schéma.

L'autorité environnementale constate avec satisfaction que, parallèlement à la compensation hydraulique de l'urbanisation nouvelle, la démarche du maître d'ouvrage s'inscrit dans une politique de réparation de l'existant, c'est-à-dire de rattrapage hydraulique des secteurs relevant du renouvellement urbain, qui n'ont pas, ou peu, fait l'objet de mesures de compensation à l'imperméabilisation du site.

S'agissant de l'alimentation en eau potable et de la gestion des eaux usées, l'étude d'impact souligne valablement qu'en raison du nombre élevé de logements prévus, la ZAC nécessitera un volume d'eau potable supplémentaire important et entraînera une production d'eaux usées supplémentaires à traiter. Le dossier précise à ce titre que les schémas directeurs approuvés d'alimentation en eau potable et d'assainissement ont pris en compte l'opération ODE à la Mer Nature Urbaine, en envisageant différents scénarios. Quelles que soient les options retenues, il conviendrait de s'assurer de la compatibilité du phasage de la réalisation de la ZAC et de la mise en oeuvre des travaux de renforcement et de mise à niveau des installations.

#### **4.2. Milieu naturel**

L'étude naturaliste a mis en évidence des enjeux globalement faibles sur le site correspondant aux secteurs urbanisés et intensément cultivés (les 3/4 de la zone), et localement un secteur à enjeu écologique fort et très fort, la zone humide de l'Estanel et ses abords immédiats. Ce milieu abrite deux habitats d'intérêt communautaire, une fleur protégée, un papillon à enjeu fort (la Diane), ainsi que des gîtes et corridors de déplacement potentiels de chauves-souris au niveau des éléments arborés. Des oiseaux peuvent également utiliser cette zone humide comme lieu de reproduction et/ou de migration.

L'autorité environnementale note favorablement que la zone humide de l'Estanel et ses abords immédiats seront préservés et protégés en phases travaux (zone interdite au chantier) et opérationnelle (zone fermée au public). On relève avec satisfaction qu'il est prévu de limiter tout apport hydraulique supplémentaire à la capacité d'accueil actuelle de la zone humide (valable en crue biennale seulement, car en crue centennale la zone humide est déjà complètement sous les eaux), afin de préserver les enjeux écologiques sur cette zone, notamment vis-à-vis des espèces faunistiques particulièrement sensibles à une montée rapide des eaux. A ce titre, des fossés de récupération des pluies fréquentes (pour une crue biennale) seront créés autour de la zone humide hors des zones à enjeux, associés à la mise en place d'ouvrages de traitement qualitatif des eaux à l'aval avant rejet dans l'exutoire : aucun volume d'eau ne se déversera ainsi dans la zone humide. Néanmoins, il serait utile de préciser le choix de la crue biennale pour la mise en place de ces mesures. Il est indiqué également qu'une vigilance particulière sera appliquée lors de la mise en oeuvre des travaux et une adaptation du calendrier des interventions en fonction des périodes sensibles de la faune, afin de ne pas perturber cette zone humide et les espèces associées.

En outre, le projet envisage valablement de préserver au maximum les éléments arborés anciens et alignements de platanes (ils seront mis en défens par un écologue avant le début des travaux) servant d'habitats pour les oiseaux et certaines chauves-souris, ainsi qu'une construction présente sur la partie Sud-Ouest de la zone d'étude.

Par ailleurs, l'autorité environnementale note favorablement qu'un corridor écologique sera restauré entre la zone humide de l'Estanel et la Lironde sur la partie Sud, en complément de la partie Nord existante, afin d'augmenter sa fonctionnalité.

Le maître d'ouvrage envisage également à juste titre de compenser la destruction par la nouvelle urbanisation de surfaces en friches (utilisées à l'heure actuelle en tant qu'habitats d'alimentation par certains oiseaux), en reconstituant des milieux similaires sur le site.

Au titre de Natura 2000, l'étude d'incidences réalisée conclut valablement que le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur les espèces et les habitats ayant justifié la désignation des sites Natura 2000 proches du projet, la zone humide de l'Estanel et ses abords immédiats étant préservés en phases travaux et exploitation.

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

L'étude d'impact analyse la desserte viaire existante et future du site, au travers de campagnes de comptage des trafics actuels et d'une estimation des trafics une fois la ZAC réalisée. Il est précisé à juste titre que le projet s'inscrivant dans une zone déjà urbanisée, une partie des déplacements générés par la ZAC sont à l'heure actuelle déjà présents au sein de la zone, la mutation du secteur ne faisant que modifier l'origine et /ou la destination de ces flux. Le dossier montre que le trafic continue à augmenter sur l'avenue Georges Frêche, qui n'est pas encore saturée, ainsi que sur la RD 66 et les axes transversaux (RD 172 et RD 189), dont les taux de saturation deviennent critiques en particulier à l'heure de pointe du soir et le samedi en raison de l'accès aux zones commerciales.

On note favorablement que plusieurs mesures sont proposées, afin de pallier à ces dysfonctionnements : élargissement à 2x2 voies sur une partie de la RD 189, aménagement d'un point d'accès supplémentaire à la RD 66 en direction de Montpellier et ajustement des plans de feux des carrefours.

Le dossier souligne valablement qu'une utilisation plus importante des transports en commun et le développement de modes doux permettra de limiter le trafic.

En ce qui concerne les transports en commun, l'autorité environnementale relève avec satisfaction que la ZAC est desservie par la ligne 3 du tramway qui emprunte l'avenue Georges Frêche. Il est précisé que cette ligne de tramway récente, monte en puissance depuis sa mise en service en 2012. Il conviendrait à ce titre de mettre en avant que l'offre de service de ce tramway sera bien adaptée au phasage de la réalisation du projet, afin de proposer aux habitants et usagers de la ZAC une réelle alternative à l'usage de la voiture.

Quant aux voies douces, il est souligné que des aménagements cyclables existent principalement le long de l'Avenue Georges Frêche, ainsi qu'au niveau de la RD 172, mais restent mal adaptés à l'échelle globale du réseau. On note favorablement que le projet prévoit l'aménagement de cheminements doux depuis la ligne 3 du tramway. Il serait utile de préciser qu'un maillage complet de voies douces à l'échelle de l'opération ODE à la Mer Nature Urbaine permettra bien aux cycles et aux piétons de se déplacer dans de bonnes conditions.

S'agissant des stationnements, le dossier aurait utilement dû aborder ce point pour compléter la réflexion menée sur les différents modes de déplacement. Des mesures seraient alors à proposer pour une gestion efficace et optimale des stationnements.

#### **4.4. Nuisances sonores**

L'étude d'impact indique que la ZAC est traversée par des infrastructures routières classées comme bruyantes : l'avenue Georges Frêche, la RD 189 et la RD 172. Il est également précisé que le projet se situe quasi-intégralement en zone C (zone de bruit modéré) du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport Montpellier-Méditerranée. L'ambiance sonore initiale du site est caractérisée au travers d'une campagne de mesures acoustiques réalisée sur le secteur dans le cadre des études environnementales sur l'aménagement de l'avenue Georges Frêche (2011) et dans le cadre de l'étude d'impact de la ligne 3 du tramway. Il en ressort que les niveaux de bruit mesurés restent inférieurs à 60-65 dB(A) de jour et 55 dB(A) de nuit, traduisant une ambiance sonore globalement modérée.

Afin de limiter les impacts en matière de bruit, on note favorablement que les voiries internes seront aménagées pour réduire le bruit perçu et que la vitesse sera limitée à 50 km/h. Le maître d'ouvrage s'engage à respecter les prescriptions du PEB, et une isolation phonique des bâtiments est d'ores et déjà prévue pour ceux localisés dans la bande affectée par le bruit des voiries classées.

Néanmoins, l'exposition future de la ZAC, en particulier des logements, aux nuisances sonores existantes et éventuellement générées par le trafic supplémentaire mériterait d'être évaluée. A ce titre, les choix d'aménagement retenus, afin de limiter les nuisances sonores en priorité vis-à-vis des logements, auraient pu être précisés.

#### **5. Conclusion**

L'autorité environnementale souligne la qualité du projet d'aménagement en termes de prise en compte des différents enjeux environnementaux :

- consommation faible d'espaces naturels et agricoles, dans la mesure où seulement 17% de la surface totale du projet (environ 19 ha) vont faire l'objet d'un développement urbain ;
- réparation hydraulique des secteurs qui posent problème à l'heure actuelle ;
- préservation de la zone humide et de ses abords immédiats, secteur à très fort intérêt écologique ;
- mise à disposition de modes de déplacement alternatifs à l'usage de la voiture (ligne 3 du tramway traversant le site et création de voies douces prévue) ;
- mise en place d'une cohérence paysagère et architecturale.

Pour le Préfet et par délégation,

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

**Philippe MONARD**