

MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE, DE L'ÉNERGIE,  
DU DÉVELOPPEMENT DURABLE ET DE LA MER  
en charge des Technologies vertes et des Négociations sur le climat

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

Montpellier,

12 AVR. 2010

Service Aménagement Durable des Territoires et Logement

Le Préfet de la Région Languedoc-Roussillon

Unité Evaluation Environnementale

à

Nos réf. :

M. le Maire

Vos réf. :

Hôtel de ville

Affaire suivie par : **Frédéric DENTAND**

Place de la Mairie

ee.sadtl.dreal-langrouis@developpement-durable.gouv.fr

34680 SAINT GEORGES D'ORQUES

Tél. 04 34 46 66 89 – Fax : 04 67 15 68 00

**Objet : avis de l'autorité environnementale sur le dossier de création de la ZAC Cœur d'Orques à Saint Georges d'Orques**

Par courrier du 12 février 2010, 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 ZAC Cœur d'Orques. 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. Pour ce qui concerne le présent projet de création de ZAC, l'avis est à joindre lors de la phase de concertation.

**1. Présentation du projet :**

L'objectif de la ZAC est de créer 250 à 300 logements, de permettre l'extension d'équipements publics (mairie, école et équipement sportif) et d'améliorer la gestion des eaux pluviales sur un site d'une superficie de 7,8 ha à l'intérieur d'une zone urbanisée.

Il est nécessaire de souligner dès à présent que la ZAC Cœur d'Orques n'est pas compatible avec le PLU approuvé le 3 décembre 2007. En effet les zonages décrits dans l'étude d'impact (pages 68, 69 et 141) et le rapport de présentation (pages 15 et 20) ne sont pas ceux du PLU approuvé. Ces 2 documents n'indiquent pas que les modifications du PLU engendrées par la ZAC nécessitent une révision générale ou une révision simplifiée. La révision générale du PLU a été prescrite le 22 octobre 2008.

Par ailleurs, la compatibilité avec le SCOT mérite d'être précisée. Le projet de ZAC est à cheval sur plusieurs secteurs identifiés dans le SCOT : « espace prioritaire » de réinvestissement urbain et extension urbaine (dont la densité est de 20 à 30 logements par hectare). Il est donc nécessaire de

Présent  
pour  
l'avenir

Horaires d'ouverture : 8h30-12h30 / 13h30-17h30  
Tél. : 33 (0) 4 34 46 64 00 – fax : 33 (0) 4 67 15 68 00  
520 allées Henri II de Montmorency  
34064 Montpellier cedex 02

justifier comment la densité moyenne de la ZAC de 50 à 70 logements par hectare est compatible avec le SCOT.

## **2. Cadre juridique :**

En application de l'article R122-13 du Code de l'environnement, l'autorité administrative de l'État compétente en matière d'environnement, donne son avis sur le dossier, comprenant l'étude d'impact, dans les deux mois suivant sa réception.

Le présent avis devra être transmis au pétitionnaire.

Un certain nombre de points évoqués ci-dessous, qui ne sont pas connus aujourd'hui au stade du dossier de création, devraient être complétés dans le cadre de l'étude d'impact du dossier de réalisation (article R 311-17 du code de l'urbanisme).

## **3. Enjeux du territoire identifiés par l'autorité environnementale :**

Le projet de création de la ZAC étant situé à l'intérieur d'une zone déjà urbanisée, l'intensité des enjeux environnementaux peut être qualifié globalement de faible. Les principaux enjeux concernent :

- les nuisances sonores, compte tenu de la vocation habitat de la ZAC ;
- la problématique retrait gonflement des argiles ;
- la biodiversité du fait de la présence potentielle d'espèces protégées.

## **4. Qualité de l'étude d'impact et prise en compte de l'environnement dans le projet :**

Formellement, l'étude d'impact comporte bien les éléments prévus par l'article R.122-3 du code de l'environnement.

### **4.1. Nuisances sonores**

Concernant le bruit, l'étude d'impact indique que les effets directs de l'aménagement sur l'ambiance sonore se limiteront à la phase travaux. Même si la ZAC n'est pas concernée par une infrastructure classée bruyante, l'étude d'impact reconnaît que l'environnement sonore du site est surtout dégradé par les nuisances liées au trafic routier sur les avenues d'Occitanie et de Montpellier. Il est prévu de limiter les vitesses sur ces voies de circulation par la mise en place de zones limitées à 30 km/heure et l'aménagement de giratoires. Ces mesures paraissent bien adaptées.

### **4.2. Retrait gonflement des argiles**

La ZAC est concernée par la problématique de retrait et gonflement des argiles. Une étude de l'aléa a identifié que la commune de Saint Georges d'Orques fait partie d'une zone faiblement à moyennement exposée. L'étude d'impact préconise alors des reconnaissances géotechniques au droit de l'édification des bâtiments à construire afin de s'assurer de la stabilité du sol et définir des prescriptions que les constructions devront respecter. Cette mesure semble adaptée à l'aléa retrait gonflement des argiles qualifié de faible à moyen.

#### 4.3. Biodiversité

Le site du projet n'est concerné par aucun inventaire ou protection réglementaire. Cependant, l'étude d'impact dresse la liste d'espèces potentiellement présentes sur le site de la ZAC ; parmi celles-ci figurent des espèces protégées (reptiles et oiseaux). Ainsi que le recommande l'étude d'impact (page 47), il sera utile de conduire un inventaire plus détaillé dans le cadre de la réalisation de la ZAC pour notamment vérifier la présence d'espèces protégées et proposer des mesures permettant d'éviter des destructions de spécimens.

#### 4.4. Mobilité

Concernant la mobilité, il conviendra, comme l'indique l'étude d'impact, de réaliser un plan de déplacement de manière à ce que la création des 250 à 300 logements ne se traduise pas par une augmentation de trafic de 400 véhicules par jour grâce à une incitation à l'utilisation des transports en commun et à la limitation de la voiture dans la ZAC.

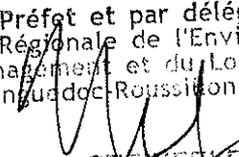
#### 4.5. Maîtrise des dépenses énergétiques

Le projet de ZAC se voulant exemplaire en terme de développement durable, il serait nécessaire d'apprécier les effets de la ZAC en terme de consommation énergétique liée notamment à son fonctionnement mais également aux déplacements induits par sa création. Il conviendrait par ailleurs de montrer comment la ZAC favorise l'utilisation des énergies renouvelables en précisant, notamment, si une réflexion a eu lieu quant à l'orientation des bâtiments ou quant à l'alimentation des différents équipements publics.

### 5. Conclusion :

Le dossier d'étude d'impact s'avère globalement satisfaisant au stade de la création de la ZAC. Les études complémentaires recommandées concernant le retrait gonflement des argiles, la biodiversité et la mobilité compléteront utilement le dossier de réalisation de la ZAC. Il serait souhaitable également qu'une réflexion soit conduite quant à la maîtrise des dépenses énergétiques.

Pour le Préfet et par délégation  
La Directrice Régionale de l'Environnement,  
de l'Aménagement et du Logement  
Languedoc-Roussillon

  
Mauricette STEINFELDER

