



Mission régionale d'autorité environnementale
OCCITANIE

Conseil général de l'Environnement
et du Développement durable

Avis
de la mission régionale d'autorité environnementale
sur la mise en compatibilité du PLU de Montferrier-sur-Lez
(Hérault) par déclaration de projet pour la réalisation d'un projet
urbain "La Distillerie"

N°Saisine : 2021-010109

N°MRAe : 2022AO25

Avis émis le 17 mars 2022

PRÉAMBULE

Pour tous les plans et documents d'urbanisme soumis à évaluation environnementale, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage, de l'autorité décisionnelle et du public.

Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du projet de plan ou document d'urbanisme, mais sur la qualité de la démarche d'évaluation environnementale mise en œuvre par le maître d'ouvrage, ainsi que sur la prise en compte de l'environnement par le projet.

Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à améliorer la conception du projet et à permettre la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent.

Par courrier reçu le 24 décembre 2021, l'autorité environnementale a été saisie par la commune de Montferrier-sur-Lez pour avis sur le projet de mise en compatibilité par déclaration de projet du PLU de Montferrier-sur-Lez (Hérault) pour le projet pour la réalisation d'un projet urbain "La Distillerie".

L'avis est rendu dans un délai de 3 mois à compter de la date de réception de la saisine à la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de la région (DREAL) Occitanie

En application de l'article R. 122-17 du code de l'environnement et du 2° de l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme relatif à l'autorité environnementale compétente, le présent avis est adopté par la mission régionale d'autorité environnementale de la région Occitanie (MRAe).

Cet avis a été adopté lors de la réunion en visio-conférence le 17 mars 2022 conformément aux règles de délégation interne à la MRAe (délibération du 07 janvier 2022) par Maya Leroy, Yves Gouisset, Jean-Michel Salles et Stéphane Pelat.

En application de l'article 8 du règlement intérieur de la MRAe du 8 septembre 2020, chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

L'avis a été préparé par les agents de la DREAL Occitanie apportant leur appui technique à la MRAe et placés sous l'autorité fonctionnelle de sa présidente.

Conformément à l'article R. 104-24 du code de l'urbanisme, l'agence régionale de santé Occitanie (ARS) a été consultée en date du 4 janvier 2021 et a répondu le 3 février 2022.

La direction départementale des territoires et de la Mer de l'Hérault a été consultée le 4 janvier 2021 et a répondu le 14 février 2022.

Conformément aux dispositions de l'article R. 104-25 du code de l'urbanisme, l'avis devra être joint au dossier d'enquête publique.

Il est également publié sur le site internet de la MRAe¹.

¹ www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/occitanie-r21.html

SYNTHÈSE

+ phrase d'introduction

La MRAe estime que l'évaluation environnementale est très insuffisante sur la justification des choix de localisation de la zone de projet en particulier au regard de solutions de substitution raisonnables crédibles, absentes du dossier, ainsi qu'au regard des enjeux environnementaux en présence développés dans le corps de l'avis.

Le dossier identifie un certain nombre d'enjeux jugés incomplets par la MRAe, en particulier s'agissant des thématiques des risques inondation, et des nuisances (olfactives, poussières et sonores) de la déchetterie et des déplacements piétons et modes doux, sont insuffisamment pris en compte.

Elle recommande à ce titre, de reprendre la démarche d'évaluation environnementale, afin de s'assurer que le choix de localisation du site d'implantation du projet urbain, compte tenu des enjeux présents sur ce secteur, s'est opéré au regard de solutions alternatives crédibles et que le projet présenté est de moindre impact au regard des enjeux environnementaux parmi le faisceau de solutions proposées.

De plus le secteur de projet reste concerné par la zone potentiellement inondable par une crue exceptionnelle, et le risque de débordement est susceptible de se cumuler avec un risque de ruissellement des reliefs alentours, un aléa fort à très fort de risque d'inondation par remontée de nappe, dans un contexte où le projet augmente l'imperméabilisation des sols.

L'ensemble des recommandations de la MRAe est détaillé dans les pages suivantes.

AVIS DÉTAILLE

1 Présentation du projet

1.1 Contexte et présentation du projet

La commune de Montferrier-sur-Lez (3 960 habitants, INSEE 2019) est située dans le département de l'Hérault à une dizaine de kilomètres au nord du centre de Montpellier. Elle s'étale autour d'un petit piton, centre historique du bourg, qui domine la vallée du Lez

Elle fait partie de Montpellier Méditerranée Métropole (491 497 habitants – INSEE 2019) qui recouvre 31 communes. Elle est également concernée par le schéma de cohérence territoriale (SCoT) de Montpellier Méditerranée Métropole approuvé le 18 novembre 2019.

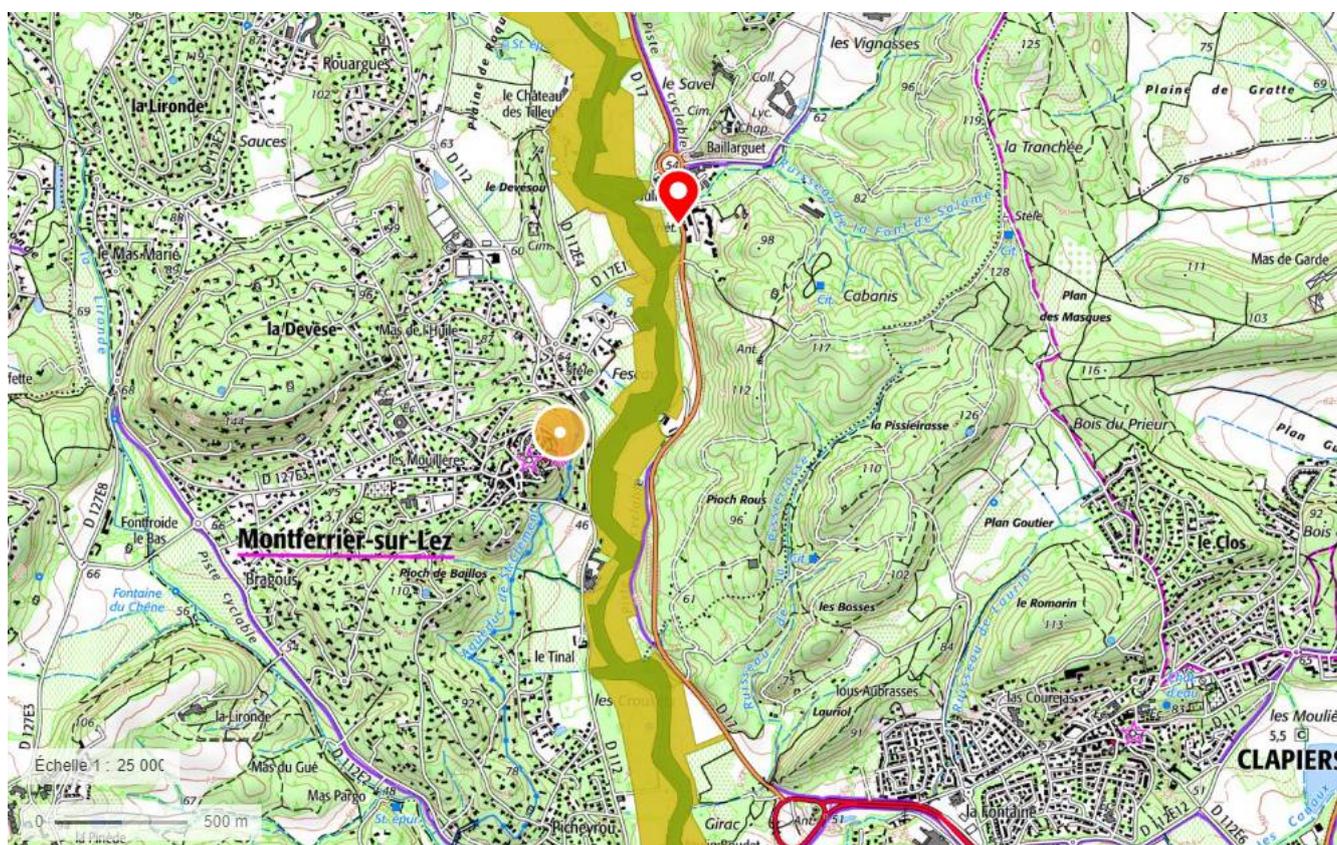


Illustration 1: Punaise rouge : localisation du projet sur la commune de Montferrier-sur-Lez (34). En jaune : site Natura 2000 "Le Lez" - en vert : site ZNIEFF de type 1 "Rivières du Lirou et du Lez". Source : Géoportail

La commune de Montferrier-sur-Lez est concernée par un site Natura 2000² « Le Lez » ainsi que par une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique³ (ZNIEFF) de type I « Rivières du Lirou et du Lez ».

- 2 Les sites Natura 2000 constituent un réseau européen en application de la directive 79/409/CEE « Oiseaux » (codifiée en 2009) et de la directive 92/43/CEE « Habitats faune flore », garantissant l'état de conservation favorable des habitats et espèces d'intérêt communautaire. Les sites inventoriés au titre de la directive « habitats » sont des zones spéciales de conservation (ZSC), ceux qui le sont au titre de la directive « oiseaux » sont des zones de protection spéciale (ZPS).
- 3 L'inventaire des ZNIEFF vise la connaissance aussi exhaustive que possible des espaces naturels régionaux les plus remarquables, c'est à dire dont l'intérêt repose tant sur l'équilibre et la richesse des écosystèmes que sur la présence d'espèces de plantes ou d'animaux rares et menacées. Deux types de zones sont définis : les zones de type I sont des secteurs de superficie en général limitée, caractérisés par leur intérêt biologique remarquable et les zones de type II correspondent à des ensembles naturels riches et peu modifiés, ou qui offrent des potentialités biologiques importantes,

Le territoire de la commune est également concerné par le site inscrit au titre des articles L. 341-1 et suivants du Code de l'environnement des « Pentés du village et la butte » ainsi que le plan national d'action (PNA) en faveur des Odonates.

La commune possède un plan de prévention des risques inondation (PPRi) approuvé le 18 février 2013, ainsi qu'un plan de prévention des risques d'incendies de forêts (PPRIF) approuvé le 21 mars 2005 et relève d'un porté à connaissance de l'État concernant l'aléa feu de forêt départemental de 2021.

La mise en compatibilité du PLU de Montferrier-sur-Lez objet du présent avis consiste à transformer une partie de la zone naturelle Na ainsi qu'une zone à urbaniser UI2a du PLU en vigueur afin de :

- reverser la partie sud de la zone urbaine UI2a (déchetterie) dans la zone à urbaniser 2AUb adjacente et circonscrire la zone UI2a strictement à la déchetterie ;
- prélever une partie de la zone Na afin d'élargir légèrement la nouvelle zone 2AUb ;
- permettre une opération d'environ 40 logements sociaux (100%) sur une superficie de 0,4 ha pour une surface de plancher de 3 000 m² répartie sur 2 bâtiments en R+3.

La densité moyenne pour cette opération est estimée à 107,45 logements par hectares.

Le programme prévoit 67 places de stationnement dont 49 en sous-sol (R-1) ainsi qu'un local vélo de 44 m².

Le projet se situe le long de la route départementale 17 (RD17 ou route de Mende), à la limite sud de la déchetterie⁴ de Montferrier-sur-Lez, sur la rive gauche du fleuve côtier le Lez (site Natura 2000 et ZNIEFF 1 au droit du projet) et face (à l'ouest) à l'ancienne distillerie et du domaine de Caudalie (126 logements collectifs).

Le projet fait l'objet d'une orientation de programmation et d'aménagement (OAP) présentée page suivante.

souvent de plus grande superficie.

4 Point propreté métropolitain de Montferrier-sur-Lez.



Illustration 2: Orientation d'aménagement et de programmation de la zone de construction de logements sociaux

1.2 Principaux enjeux relevés par la MRAe

Pour la MRAe, les principaux enjeux environnementaux du projet de PLU sont :

- la prise en compte de la biodiversité et des continuités écologiques ;
- le développement des déplacements doux et mobilités actives ;
- la prise en compte des risques naturels et des nuisances.

2 Analyse de la qualité du rapport de présentation et de la démarche d'évaluation environnementale

L'évaluation environnementale présente un résumé non technique qui apparaîtrait plus complet s'il était accompagné par l'OAP « La Distillerie » afin de permettre à un public non averti de disposer de toutes les informations utiles à la compréhension des enjeux de la mise en comptabilité du PLU et du projet sous-jacent. D'ailleurs, pour une bonne identification du résumé non technique, pièce essentielle du dossier, elle devrait figurer comme une pièce à part.

S'agissant de la lisibilité du dossier, le périmètre de l'OAP ne semble pas correspondre à la limite de l'enveloppe de la nouvelle zone 2AUb. Les documents graphiques fournis ne permettent pas de s'en assurer. Il convient donc de fournir une carte qui permette de vérifier la cohérence des tracés des deux périmètres.

La MRAe recommande de faire figurer le résumé non technique dans une pièce à part entière afin de mieux l'identifier et de le compléter par l'OAP « La Distillerie ».

S'agissant des enjeux pour ce secteur, le dossier identifie comme enjeux forts la non dégradation des ripisylves et des eaux du Lez au regard du ruissellement occasionné par l'imperméabilisation du site, la prise en compte des enjeux naturalistes, la ressource en eau potable, les nuisances sonores occasionnées par la RD17 (route de Mende) et les risques. La MRAe, quant à elle, estime que les thématiques des déplacements doux et piétons, et des nuisances (olfactives, poussières et sonores) de la déchetterie sont insuffisamment prises en compte. Ces points seront développés dans l'avis.

Concernant l'évaluation environnementale (EE), la MRAe estime qu'elle est lapidaire sur la justification des choix de localisation de la zone de projet, en particulier au regard de solutions de substitution raisonnables crédibles absentes du dossier, ainsi qu'au regard des enjeux environnementaux. L'EE n'apporte donc peu ou pas de plus-value sur le choix du site qui, en l'état, interroge la MRAe au regard de l'ensemble des enjeux environnementaux développés dans la suite du présent l'avis.

Dans ces circonstances et compte tenu des enjeux présents sur le site d'implantation sur le secteur de la distillerie, la MRAe estime que l'EE de la mise en compatibilité du PLU de la commune de Montferrier-sur-Lez est incomplète d'un point de vue méthodologique et qu'elle présente des lacunes importantes. Faute d'analyse de solutions alternatives, l'EE ne permet pas d'explorer l'ensemble des options possibles pour atteindre les objectifs de développement et d'aménagement souhaités, en démontrant que les possibilités les plus défavorables ont été évitées.

La MRAe recommande, de reprendre la démarche d'évaluation environnementale, afin de s'assurer que le choix de localisation du site d'implantation du projet urbain, compte tenu des enjeux présents sur ce secteur, s'est opéré au regard de solutions alternatives crédibles, et que le projet présenté est de moindre impact au regard des enjeux environnementaux.

3 Prise en compte de l'environnement

3.1 Prise en compte de la biodiversité et des continuités écologiques

La vallée du Lez forme une continuité écologique identifiée au schéma régional de cohérence écologique (SRCE) ainsi qu'au SCoT comme un corridor écologique de la trame verte et bleue. Le secteur de projet s'inscrit en limite de la zone Natura 2000 et de la ZNIEFF de type 1 adjacente. Le projet est en limite de l'enveloppe de l'espace minimum de bon fonctionnement (EMBF) du Lez, défini dans le SCoT, comme le montre la carte ci-dessous.



Illustration 3: Espace minimum de bon fonctionnement des cours d'eau. Source: dossier de MEC DP du PLU de Montferrier-sur-Lez

L'inventaire des zones humides du bassin versant Lez-Mosson-Etangs-Palavasiens identifie le Lez comme une zone humide d'importance majeure sur le plan patrimonial, hydrologique, sociétal et épuratoire. Le dossier indique que « le site du projet n'est pas considéré comme un espace de fonctionnalité ni une zone humide » et que cela constitue un enjeu faible. Cependant, l'emprise du projet se superpose légèrement à l'EMBF du Lez et est limitrophe à la zone humide dont on peut supposer que les interactions seront fortes. De plus l'EMBF du Lez doit être entendu comme un minimum. On peut donc considérer que l'aménagement projeté aura une incidence directe sur cette zone à forte valeur environnementale.

La MRAe recommande de justifier en quoi le choix de permettre d'urbaniser un secteur contigu, et en partie superposé, à la zone patrimoniale que constitue l'espace minimum de bon fonctionnement du Lez, constitue la solution de moindre impact environnemental permettant de répondre au besoin faisant l'objet de la déclaration de projet.

3.2 Prise en compte des risques

3.2.1 Risque feu de forêt

La commune est concernée par un plan de prévention contre les incendies de forêt (PPRIF). Par ailleurs, le porter à connaissance de l'État concernant l'aléa feu de forêt départemental de 2021 indique que l'aléa sur ce secteur varie de « faible » à « exceptionnel ». Il est à noter que l'évaluation environnementale ne prend pas en compte ce type de risque et, le cas échéant, ne propose pas de mesures relatives à la séquence « éviter-réduire compenser » (ERC) appropriées en conséquence. La MRAe recommande à ce titre de privilégier l'évitement au regard du niveau d'aléa existant sur ce secteur

La MRAe recommande de prendre en compte l'aléa feu de forêt sur ce secteur, de proposer toute mesures ERC et de privilégier l'évitement au regard du niveau d'aléa sur ce secteur.

3.2.2 Risque inondation par débordement, ruissellement et par remontée de nappe

Le secteur du projet se situe en zone de précaution Z1⁵ du PPRi et au sein du lit majeur du Lez, au sens de l'atlas des zones inondables, comme le montre la carte ci-dessous.

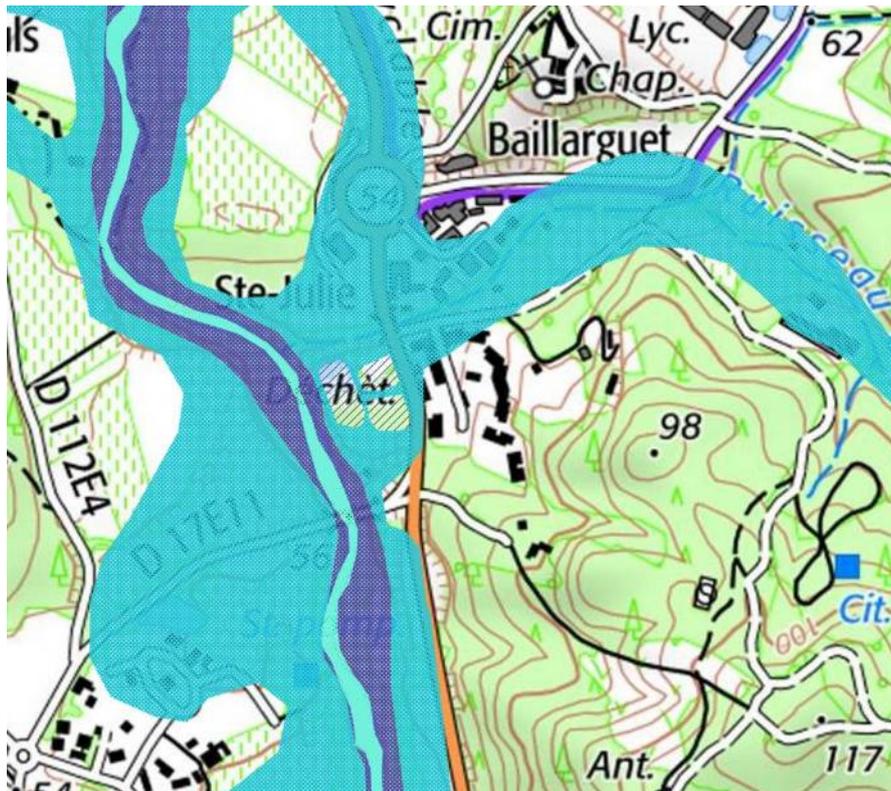


Illustration 4: Atlas des zones inondables au droit du projet. Source : DREAL Occitanie

En cas de crue « exceptionnelle », il est à noter que la RD 17 ou route de Mende peut être inondée du fait qu'elle se situe dans le lit majeur du Lez. A ce titre, la MRAe s'interroge sur le choix d'instaurer une zone d'habitat exposant de fait une population à un risque naturel manifeste, ce qui a pour conséquence d'augmenter la vulnérabilité de la zone. Certes, la zone vouée à accueillir des habitations a été positionnée en dehors des zones présentant les risques les plus élevées selon le PPRi, toutefois :

- le secteur de projet reste concerné par la zone Z1 « potentiellement inondable par une crue exceptionnelle » ;
- le risque de débordement est susceptible de se cumuler avec un risque de ruissellement des reliefs alentours (à l'est, le Cabanis) et le débordement du ruisseau de la Font de Salomé , d'autant que le projet lui-même va induire une augmentation de l'imperméabilisation des sols ;
- le changement climatique est susceptible d'aggraver l'aléa inondation sur ce secteur et il n'est pas analysé dans l'évaluation environnementale transmise.

L'ensemble de ces éléments n'étant pas suffisamment analysés dans l'évaluation environnementale, cette dernière ne permet pas d'assurer en l'état une prise en compte suffisante du risque inondation dans ce secteur.

5 Zone non soumise à la crue de référence mais potentiellement inondable par une crue exceptionnelle.

La MRAe recommande que l'évaluation environnementale contienne une analyse plus complète sur le risque inondation présent et à venir, sur le secteur sud de la déchetterie, notamment au regard de la topographie du site, des effets de l'imperméabilisation des sols et du ruissellement urbain à l'échelle du bassin versant ou encore des effets attendus du changement climatique. La justification du choix de localisation du projet au regard d'autres solutions de substitution raisonnables devra être étayée en conséquence.

L'aléa inondation par remontée de nappe est estimé principalement de fort à très fort sur le secteur du projet comme le montre la carte ci-dessous.



Illustration 5: Extrait de l'aléa inondation par remontée de nappe - Source : BRGM

L'évaluation environnementale évalue à juste titre cet enjeu comme fort mais ne propose pas de mesures ERC, ce qui mérite approfondissement.

La MRAe recommande de prendre en compte l'aléa de remontée de nappe afin de proposer toute mesures Eviter-Réduire-Compenser appropriées permettant de s'assurer que le projet n'aura pas d'incidences sur l'environnement au regard de cet enjeu.

3.2.3 Risques liés à la nature du terrain

Les terrains choisis pour le développement du projet « la Distillerie » semblent avoir été en lien avec les activités de la distillerie (a priori anciens bassins) et semblent avoir été remblayés depuis. Ce point mérite d'être développé et la MRAe recommande à ce titre que des études géotechniques soient menées afin de s'assurer que les techniques de construction seront adaptées à la nature du terrain.

L'EE indique par ailleurs qu'aucune pollution des sols n'a été identifiée sur la commune et donc au droit du site projeté, selon la base BASIAS du BRGM..

La MRAe recommande de prendre en compte la nature du terrain dans l'évaluation environnementale, afin de s'assurer que les techniques de construction seront bien adaptées.

3.2.4 Risques technologiques

Comme le dossier l'indique, « le site du projet est concerné par le risque de transport de matières dangereuses sur la RD17, route qui traverse le site et sur laquelle transitent des poids lourds susceptibles de transporter des matières dangereuses ». Cet enjeu est évalué comme fort. Cependant, aucune mesure ERC n'est présentée.

La MRAe recommande de prendre en compte le risque de transport de matières dangereuses dans l'évaluation environnementale et de proposer toutes mesures ERC appropriées.

3.3 Préservation du paysage

Le site se situe en bordure de la vallée du Lez, considérée comme une séquence majeure du « grand paysage » de la métropole de Montpellier. Le secteur de projet est jugé dans son état actuel comme « *peu qualitatif* ». Or, au regard de l'enjeu « grand paysage » qui dépasse le cadre de la commune et qui vise à protéger le Lez dans son unité et dans sa lisibilité dans la traversée de zones urbaines denses, le choix d'implantation du site risque d'entériner les altérations constatées.

La MRAe recommande que l'évaluation environnementale contienne une analyse plus complète du choix de localisation du site au regard de sa valeur au titre du « grand paysage ». La justification du choix de localisation du projet au regard d'autres solutions de substitution raisonnables devra être étayée en conséquence.

3.4 Développement des mobilités douces et actives

L'ensemble du rapport de présentation ou de l'évaluation environnementale n'aborde pas la question des cheminements piétons, des modes doux et la manière dont ils sont pris en compte afin de connecter le projet à la ville. Le projet en discontinuité avec l'urbanisation, paraît être un îlot déconnecté sans liens fonctionnels, sécurisés, pour les piétons et les pratiquants des modes doux. Par exemple, le projet ne propose pas de traversée piétonne sécurisée au droit du projet pour rejoindre le trottoir qui se trouve de l'autre côté de la route de Mende. Ces aspects sont d'autant plus prépondérants puisqu'une densité de population forte est envisagée. De plus, on constate dans l'état actuel que la route départementale est très circulante, que la traversée piétonne du pont (au sud du projet) est non sécurisée et que les premières pistes cyclables plus au sud, n'atteignent pas ce secteur. Le projet, à travers son OAP, ne prévoit malheureusement pas de continuités piétonnes et cyclables, ni de traversée sécurisée au droit du projet ou sur le trajet du centre de Montferrier-le-Lez. La MRAe attire l'attention sur le niveau élevé de la sécurisation du parcours des piétons et des mobilités douces et actives dans ce secteur pour des usagers par nature matériellement vulnérables.

La MRAe recommande de proposer tous moyens de sécuriser le déplacement des piétons et des mobilités douces et actives au droit du projet ainsi que dans ce secteur (en incluant a minima le pont plus au sud) et de les traduire réglementairement dans le PLU (emplacements réservées,...).

3.5 Prise en compte des nuisances

De même, la localisation du projet en mitoyenneté avec la déchetterie métropolitaine de Montferrier-sur-Lez, pose un certain nombre de questions qui ne sont pas abordées. Cette dernière dispose d'un ensemble de bennes à encombrants qui implique des nuisances sonores occasionnées par : des jets de gravats parfois lourds au fond de bennes vides, des rotations de poids lourds pour le remplacement des bennes, les poussières générées, l'envol de matériaux légers (sacs plastiques...), le compactage du contenu des bennes, le tri du verre... des nuisances olfactives : végétaux, huiles usagées, produits toxiques divers... ainsi que des nuisances visuelles au regard du paysage qui sera offert aux futurs résidents.

Ces nuisances seront d'autant accentuées par des vents dominants majoritairement orientés de la déchetterie vers le projet « La Distillerie » (voir roses des vents ci-dessous).

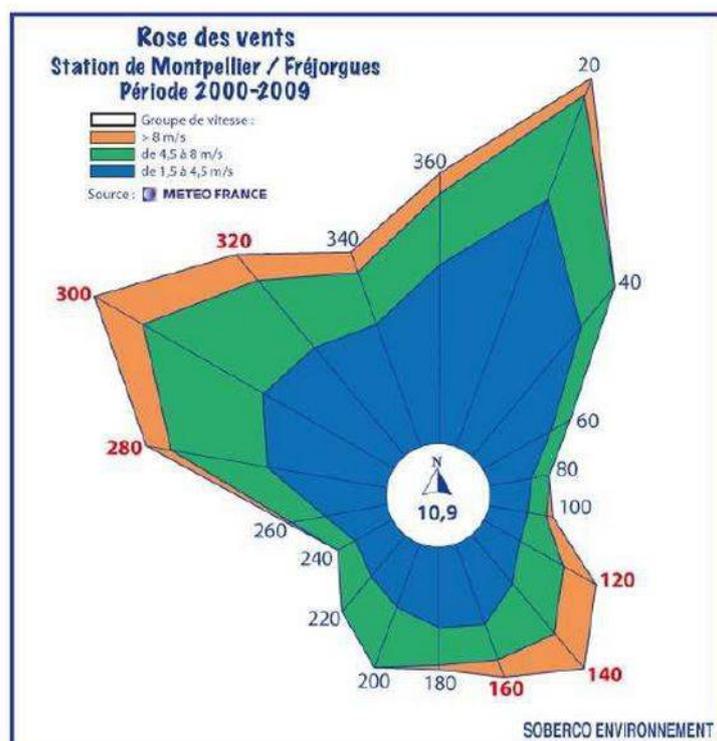


Illustration 6: Données météorologiques, Station de Montpellier-Fréjorgues, Période d'observation 2000-2009 (Source : EIE SCoT Montpellier)

L'enjeu des nuisances olfactives doit être complété par l'ensemble des nuisances occasionnées par la déchetterie qui doivent toutes être qualifiées de fortes.

L'ensemble de ces éléments doit être mieux évalué afin de qualifier les incidences sur la population qu'il est envisagé d'accueillir sur ce site. La MRAe recommande à ce titre de qualifier et de quantifier l'ensemble de nuisances potentielles et de proposer toutes mesures ERC appropriées.

La MRAe recommande de qualifier et de quantifier les nuisances olfactives, aériennes (poussières) sonores et visuelles occasionnées par la déchetterie, de les prendre en compte comme enjeu fort et de déterminer en conséquence toutes mesures ERC appropriées.

La présence d'un bassin en eau au nord du secteur de projet (sur le bord ouest de l'emprise de la déchetterie) est susceptible de favoriser le développement des moustiques et l'ensemble de certaines maladies virales dont ils peuvent être le vecteur. Ce point n'est pas abordé dans le dossier.

La MRAE recommande de prendre en compte la présence potentielle du moustique dans ce secteur et de prendre toutes mesures ERC appropriées.

Le projet se situe en bordure ouest de la RD17. Il s'agit d'un axe routier fréquenté par 10 000 véhicules/jour. Si dans la bande des 100 mètres de part et d'autre de cette voie, des équipements aux normes d'isolation acoustique des logements doivent être prévus, des mesures utiles pour réduire la pollution sonore doivent être mises en œuvre au-delà. Cet aspect est à prendre en compte d'un point de vue cumulatif avec celle occasionnée par la déchetterie.

La MRAe recommande, au titre des effets cumulés avec les nuisances sonores occasionnées par la déchetterie et la RD17, de présenter toutes mesures permettant de les éviter ou de les réduire.