



Mission régionale d'autorité environnementale
OCCITANIE

Inspection générale de l'environnement
et du développement durable

**Avis sur la déclaration de projet emportant mise en
compatibilité du Plan local d'urbanisme (PLU) de Lattes
(Hérault)**

N°Saisine : 2023-012034

N°MRAe : 2023AO73

Avis émis le 24 août 2023

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 04 juillet 2023, l'autorité environnementale a été saisie par Montpellier Méditerranée Métropole pour avis sur le projet de mise en compatibilité du PLU de Lattes (Hérault).

L'avis est rendu dans un délai de 3 mois à compter de la date de réception 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 du 24 août 2023 conformément aux règles de délégation interne à la MRAe (décision du 07 janvier 2022) par Annie Viu, Stéphane Pelat, Philippe Junquet, Yves Gouisset et Philippe Chamaret.

En application de l'article 8 du règlement intérieur de la MRAe du 29 septembre 2022, chacun des membres 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 5 juillet 2023.

Le préfet de département a également été consulté en date du 5 juillet 2023.

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

La commune de Lattes prévoit un projet de renouvellement urbain permettant la transformation d'un secteur stratégique de la métropole montpelliéraine actuellement voué à un usage uniquement commercial, en un site davantage multifonctionnel et essentiellement centré sur le logement. Sur le périmètre présenté, le projet apparaît positif en termes de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers participant à la trajectoire vers le « *zéro artificialisation nette* » et à une certaine maîtrise des émissions de gaz à effet de serre.

Néanmoins la déclaration de projet ne prend pas assez en compte les effets de celui-ci sur le climat induits par une prévision d'accueil massive de population et par l'ambition de produire 3 350 logements. La MRAe interroge les études et les stratégies de prise en compte des possibles nuisances et pollutions.

Elle interroge également la prise en compte de la biodiversité et des écosystèmes fragiles et indispensables proches du secteur de projet, tant pour leur sauvegarde que pour leur restauration et pour les bénéfices qu'ils pourraient apporter.

La MRAe recommande de relier plus concrètement la déclaration de projet aux objectifs des autres documents de cadrage, non seulement en termes d'accueil de la population mais également pour ce qui concerne les problématiques de décarbonation du bâtiment, de santé, de cadre de vie, de mobilité, de protection et de restauration de la biodiversité.

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

AVIS DÉTAILLÉ

1 Contexte juridique du projet de plan au regard de l'évaluation environnementale

La déclaration de projet (DP) emportant mise en compatibilité du PLU de Lattes a fait l'objet d'une évaluation environnementale. Le dossier transmis fait par conséquent l'objet d'un avis de la MRAe de la région Occitanie. Le présent avis devra être joint au dossier d'enquête publique et sera publié sur le site internet de la MRAe².

En application de l'article 9 de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 « *plans et programmes* », la collectivité compétente pour approuver le document doit, lors de son adoption, mettre à la disposition de l'autorité environnementale et du public les informations suivantes :

- le plan approuvé ;
- une déclaration résumant la manière dont les considérations environnementales ont été intégrées dans le plan et dont le rapport sur les incidences environnementales, les avis exprimés et les résultats des consultations effectuées ont été pris en considération, ainsi que les raisons du choix du plan, compte tenu des autres solutions raisonnables qui avaient été envisagées ;
- les mesures arrêtées concernant le suivi de la mise en œuvre du plan.

2 Présentation territoire et du projet

Lattes est une commune urbaine et littorale de 27,83 km² de 17 674 habitants (INSEE 2020). Elle fait partie de l'aire d'attraction de Montpellier et de Montpellier Méditerranée Métropole (3M), elle est la 3^e commune de la métropole en termes de nombre de ménages. Elle accueille également un patrimoine remarquable : deux sites Natura 2000 (« *Les étangs palavasiens* » et « *Les étangs palavasiens et l'étang de l'estagnol* ») et quatre zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF).

Située à la limite sud de Montpellier dans une plaine coupée en deux du nord au sud par le fleuve du Lez, et à 3 km du littoral dont elle est séparée par l'étang du Méjean et par la ville de Palavas-les-Flots, elle est constituée de trois unités urbaines séparées par quelques exploitations agricoles : Maurin à l'ouest, Lattes-Centre et Boirargues au nord-est au sein de laquelle se situe le projet.

Un schéma de cohérence territoriale (SCoT) a été adopté en 2019, ainsi qu'un plan climat, air, énergie territorial solidaire (PCAETs 2021-2026), et le PLU intercommunal (PLUi) de 3M est en cours d'élaboration.

Le secteur du projet est actuellement situé au sein d'une vaste zone commerciale accueillant notamment de grandes enseignes mais aussi le Parc des expositions ou la grande salle culturelle Arena. Il est également localisé à 2,5 km de la pointe sud du quartier Port-Marianne de Montpellier dont il est séparé par les autoroutes A9 et A709 et la ligne LGV. La gare de Montpellier Sud de France est à 2,6 km au nord, l'aéroport Montpellier Méditerranée à moins de 4 km. Il est traversé du nord-ouest au sud-est par la D12, l'avenue Georges Frêche également dénommée « Route de la mer » qui mène à Pérols puis à la station balnéaire de Carnon, ainsi que par la ligne 3 du tramway reliant Port-Marianne à Pérols ou Lattes en 15 mn.

Outre ce tissu urbain dense, le secteur jouxte au sud le marais de l'Estanel, zone humide relictuelle fortement menacée par l'urbanisation abritant de nombreuses espèces dont l'espèce protégée du Pélodyte ponctué³, et est séparé de quelques centaines de mètres du cours d'eau de la Lironde à l'ouest.

Le périmètre de la DP, de 19 ha, couvre les quartiers de Solis et de Soriech ainsi que des tènements fonciers entre l'avenue G. Frêche et l'Avenue des Platanes. La DP rend possible une partie du projet de « reconquête urbaine » de 288 ha dit « *Ode à la mer* » (6 000 à 8 000 logements, bureaux, activités, commerces, équipements publics) datant du début des années 2010 et concernant également la commune de Pérols, ayant notamment pour ambition d'« *engager la mutation de la plus vaste périphérie commerciale de la métropole, site monofonctionnel* » et qui « *réunit trois valeurs fondamentales : une ville dans la nature, une ville partagée, une ville économiste.*⁴ » Ainsi le projet d'*Ode à la mer* a vu naître deux zones d'aménagement concerté (ZAC) constituant la majorité du projet global. Le projet étudié ici s'inscrit dans la ZAC 2 pour ce qui est des secteurs des Platanes et de Solis, ajoutés du quartier Soriech non inclus dans les ZAC.

2 www.mrae.developpement-durable.gouv.fr

3 <https://www.lpo.fr/decouvrir-la-nature/fiches-especes/fiches-especes/amphibiens-reptiles/pelodyte-ponctue>

4 Résumé non Technique (RNT).

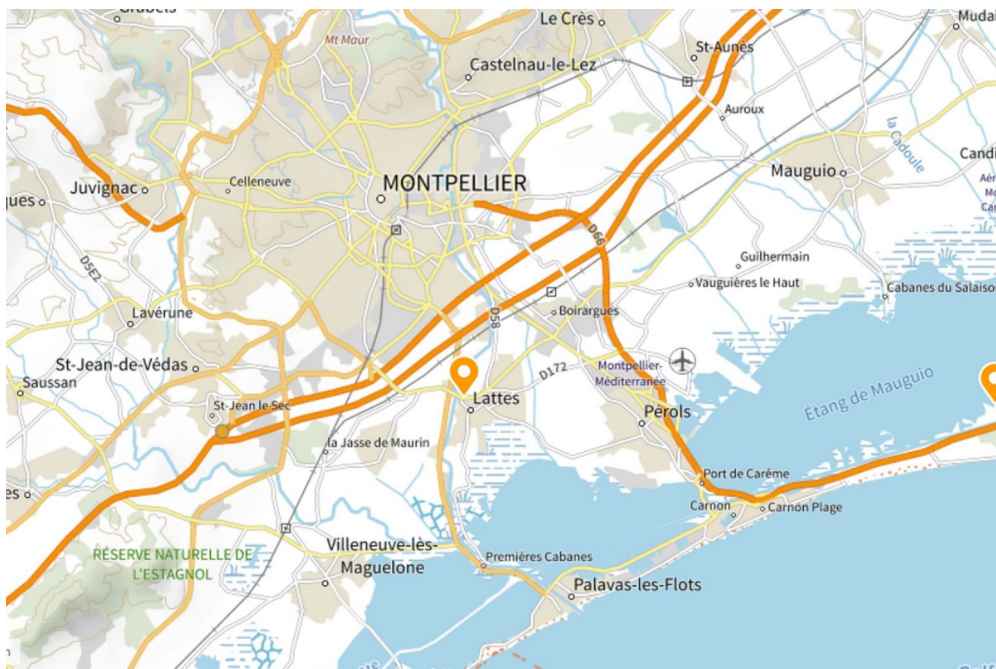


Figure 1: Situation générale de la commune (Source : Géoportail)

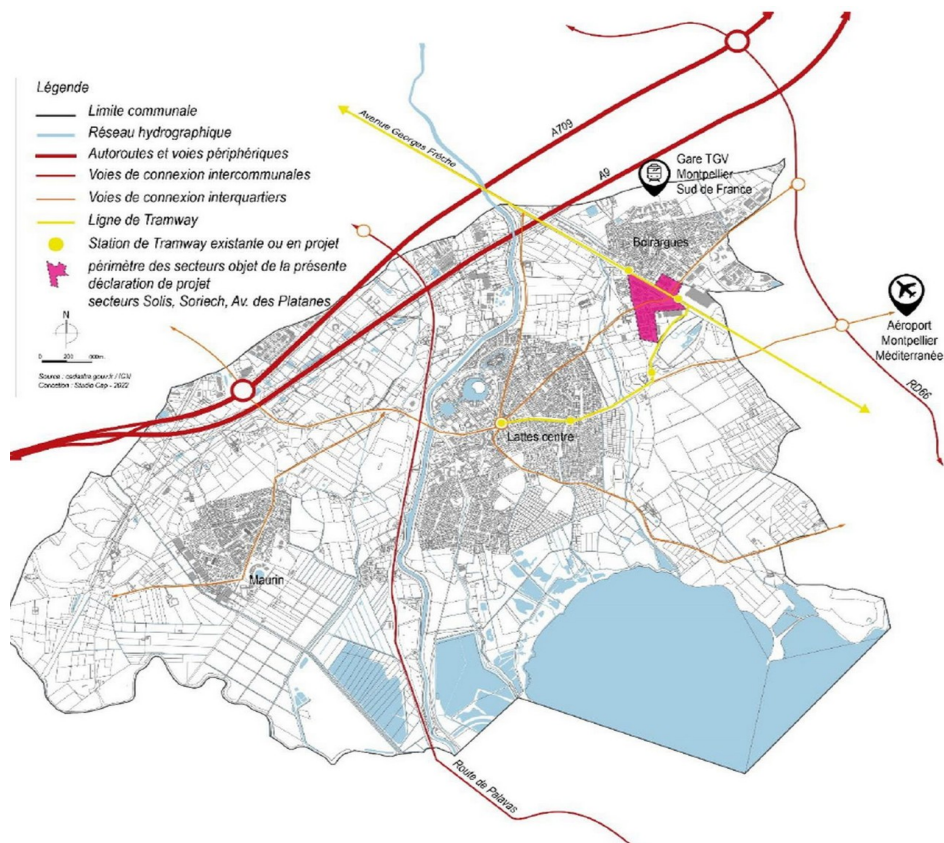


Figure 2: Localisation du projet (extrait notice)

Le zonage UI actuel du PLU ne permettant pas ce type de projet, la MEC propose de classer le secteur en zone à urbaniser AUm à « vocation mixte ».

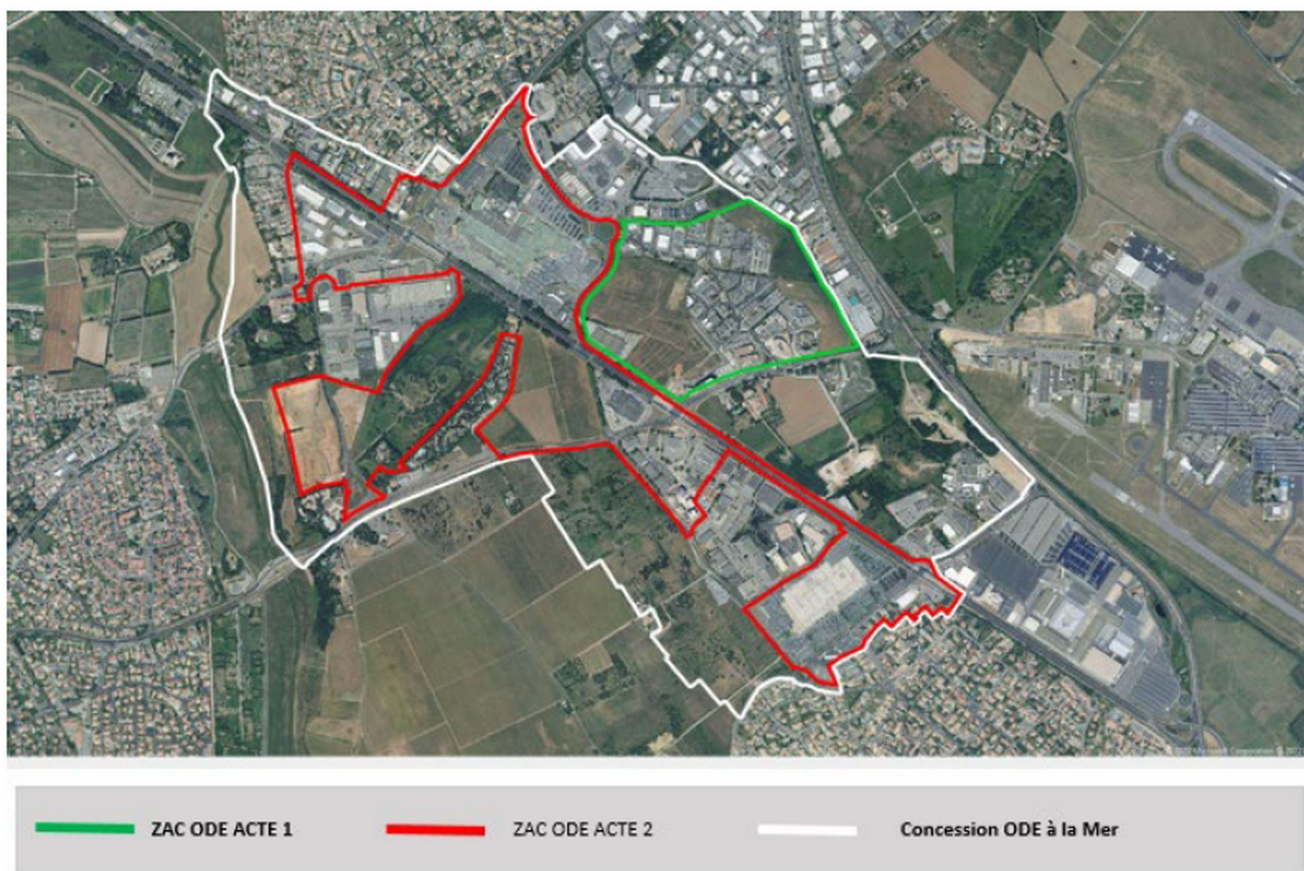


Figure 3 : périmètres de la ZAC Ôde à la mer (extrait notice)

Le projet est celui d'une opération de renouvellement urbain consistant à faire évoluer des quartiers à vocation commerciale conçus « pour et autour de la voiture individuelle selon le modèle péri-urbain prévalant dans les années 1960 à 1980 » vers un « urbanisme plus mixte, plus compact et plus intense, ... », principalement résidentiel et « mieux adapté aux nouveaux modes de consommation ». Sur les secteurs Solis et Soriech, « le renouvellement urbain aura pour but de créer, autour de la station du tramway Boirargues, une façade urbaine de part et d'autre de l'avenue Georges Frêche, de redonner sens à la nature et au fonctionnement hydraulique local, de réaliser des aménagements paysagers qualitatifs et d'apaiser la circulation »⁵. De plus l'îlot de l'avenue des Platanes devrait accueillir le Pôle Autonomie Santé, pôle d'activités, de recherche et d'emplois dédié à l'autonomie des personnes, ainsi que des résidences de logements familiaux et d'hébergements, des commerces de proximité et des services.

En tout 3 350 logements sont prévus (dont 33 % de logements locatifs sociaux et 20 % de logements en accession abordable) et 20 ha de surface de plancher (SdP) grâce à des constructions de type R+6 à R+10 ainsi qu'une « émergence » à R+17. L'objectif d'un taux d'espace perméable de 35 % est indiqué dans le règlement écrit du PLU.

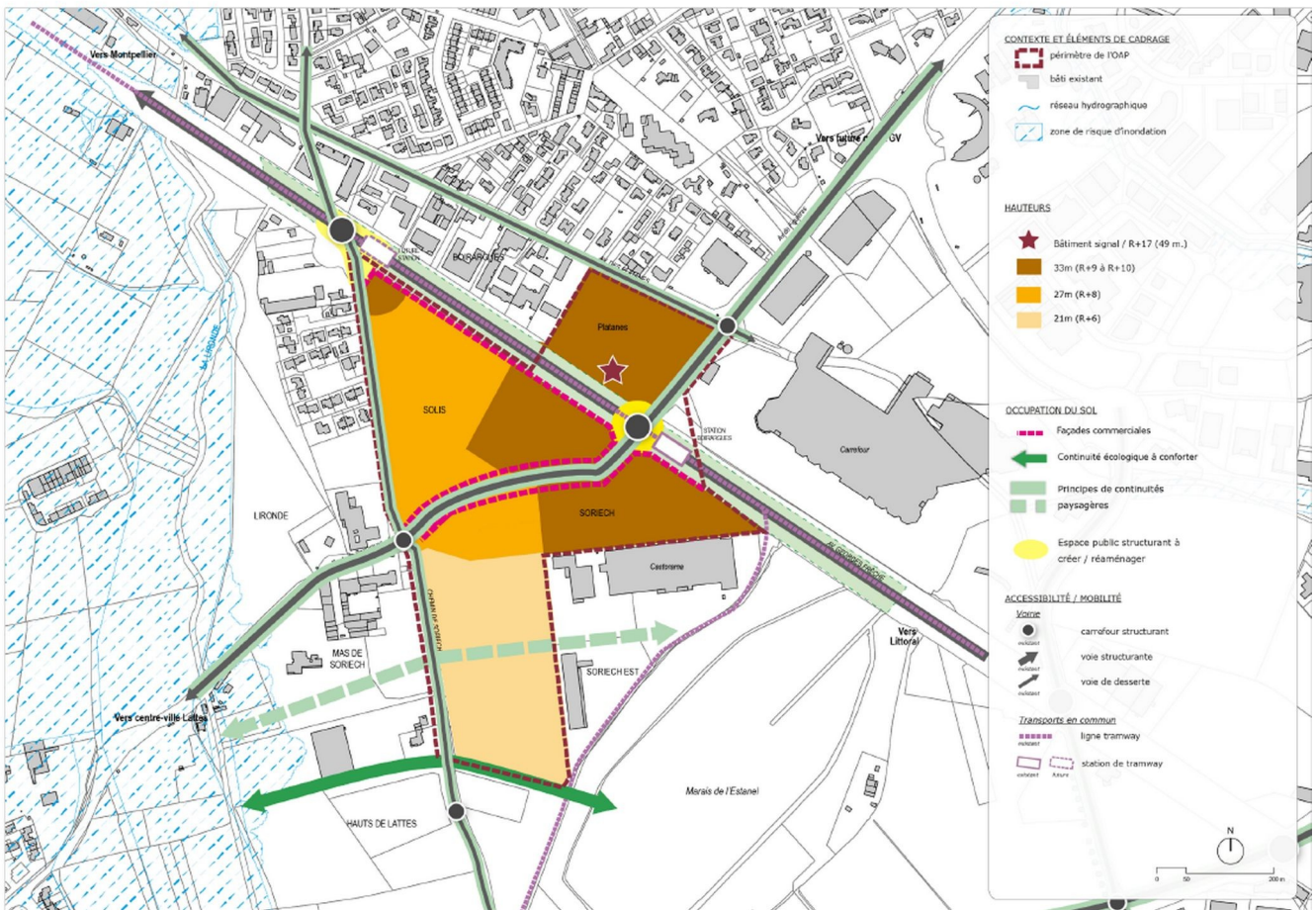


Figure 4: Cartographie générale de l'OAP

3 Principaux enjeux environnementaux relevés par la MRAe

Pour la MRAe, les principaux enjeux pour ce projet de mise en compatibilité du PLU concernent :

- la préservation et la restauration de la biodiversité et des milieux aquatiques ;
- la prise en compte des eaux souterraines ;
- la prise en compte des effets du projet sur le climat
- la préservation de la ressource en eau ;
- la prise en compte de la qualité du cadre de vie et des paysages.

4 Documents de planification et qualité de la démarche d'évaluation environnementale

4.1 Articulation avec les autres documents de planification

Le projet est intégré au SCoT qui ambitionne de faire du secteur *d'Ode à la mer une* « porte nationale et internationale ».

Selon le dossier, le projet global permettra à l'horizon 2040 de mettre sur le marché jusqu'à 6 à 8 000 nouveaux logements, dont la construction sera échelonnée dans le temps (notamment au travers des outils de planification et de programmation : PLU, puis PLUi), conformément aux objectifs du SCoT.

Le projet s'inscrit par ailleurs dans le cadre des ambitions du SCOT et du Plan local de l'habitat (PLH) en termes de renouvellement urbain pour répondre aux besoins locaux de développement identifiés : il est identifié comme faisant partie d'un « *noyau urbain métropolitain commercial* » dont l'objectif est, selon le SCoT de « *réinvestir les tissus existants afin de développer de nouveaux quartiers et polarités de grandes intensité et attractivité, qui conforteront cette vitrine* ». Le SCoT prévoit pour cette zone un « *niveau d'intensité d'urbanisation* » dite « *supérieure* » de 8 000 m² de SdP ou 50 logements/ha. Le projet envisagé va au-delà de ces objectifs.

Néanmoins très peu d'informations sont transmises sur la part assumée par la commune de Lattes dans la répartition de l'accueil démographique global. De même peu d'indications sont données sur la relocalisation éventuelle des commerces existants et sur les stratégies économiques intercommunales. Au vu de l'ampleur du projet, ces problématiques mériteraient une approche à l'échelle du bassin de vie et de la métropole en accord avec la règle 9 du Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET)⁶ : « *établir un objectif d'accueil d'activités cohérent avec les ambitions de la Région en matière d'équilibre population-emploi* ».

La MRAe recommande de préciser le rôle et la part prise par de la commune de Lattes dans l'atteinte des objectifs du SCoT en termes d'accueil démographique et de développement économique métropolitains sur le secteur du projet, et de coordonner les éléments de réflexion à une échelle plus cohérente.

Dans ce cadre complexe, aucun phasage préalable des opérations ou articulation avec les autres objectifs d'*Ode à la mer* n'est pourtant indiqué. Or, comme vu en amont, le PLUi de la Métropole est en cours d'élaboration, mais aussi le plan de mobilité (PDM). Il apparaîtrait utile de programmer voire conditionner les opérations dans le temps et de les coordonner avec les autres projets de développement. À ce titre, si les objectifs quantitatifs et de mixité du programme local de l'habitat (PLH) 2019-2024 sont rappelés (environ 350 à 400 logements par an), aucun bilan qualitatif de ce programme n'est cité permettant d'affiner la réflexion sur l'intérêt général du projet dans sa partie Habitat (dont la question des hébergements de tourisme). De même, le projet pourrait davantage s'appuyer sur les bilans du plan de déplacements urbains (PDU) actuel.

La MRAe recommande d'anticiper la coordination de l'opération d'aménagement avec l'avancée des autres plans et programmes de développement et de mobilité, et de s'appuyer sur les bilans du PLH et du PDU actuels.

Si l'évaluation environnementale prend soin de citer les grands enjeux des plans et programmes de l'intercommunalité, elle ne fournit pas pour autant d'explication sur la manière dont la DP s'inscrit dans ces documents. De même, elle cite les actions auxquelles elle dit contribuer, mais estime la plupart du temps que les incidences sur l'environnement sont faibles (voir infra). Elle n'explique ni n'envisage suffisamment de moyens concrets par lesquels elle pourrait davantage contribuer à la réalisation des objectifs des plans évoqués.

La MRAe recommande une prise en compte concrète des enjeux, objectifs et stratégies des plans et programmes intercommunaux en lien avec la déclaration de projet.

4.2 Démarche de l'évaluation environnementale

L'état initial de l'environnement fourni au dossier ne contient pas une analyse du passé suffisamment étayée pour comprendre comment l'environnement sensible du territoire communal est et a été contraint par l'urbanisation. Cela permettrait notamment de connaître les besoins en restauration de milieux et de préservation des éléments restants. Ceci concerne notamment le marais de l'Estanel et les abords de la Lironde, mais aussi une étude plus précise des besoins en restauration d'une trame brune et verte au sein du projet (voir plus loin).

La MRAe recommande de fournir une meilleure évaluation de la nécessité de protéger et de restaurer les éléments naturels dans une approche dynamique prenant en compte le contexte évolutif des milieux.

L'évaluation environnementale n'est en général pas menée de manière transversale : par exemple les cartes du bruit et les dépassements des seuils ne se concrétisent pas par une démarche d'évitement des zones les plus sensibles pour l'implantation des logements, et la réduction de cette implantation à 2 mètres maximum des voies n'est pas évaluée. Le document indique que « *la vocation des activités pressenties par le projet ne sera pas la cause de nuisances sonores particulières nouvelles et différentes de l'état actuel* », sans que ne soit prise en compte la nouvelle destination principale du secteur, le logement. Les données présentées en page 231 sur l'ambiance et les émissions sonores devraient être comparées avec les seuils réglementaires, et la conclusion selon laquelle l'impact est négligeable ou que « *les aménagements (...) n'auront pas d'effet notable sur*

6 Approuvé par arrêté préfectoral le 14 septembre 2022

l'ambiance sonore du site déjà impactée par les flux routiers » semble inadaptée aux enjeux nouveaux sur le secteur. Il conviendrait donc d'envisager des mesures plus ambitieuses permettant de réduire les nuisances sonores auxquelles seront exposés les logements réalisés sur le secteur et tenant compte de la santé et du confort des futurs habitants tant dans les espaces de vie intérieurs fenêtres ouvertes qu'extérieurs.

La MRAe recommande une meilleure prise en compte de la vocation du projet majoritairement centré sur le logement, et de revoir par ce prisme la qualification des incidences qu'il conviendrait de mieux évaluer au regard des seuils réglementaires.

Les différentes études (air, bruit, trafic notamment) proviennent pour la plupart des éléments fournis pour l'évaluation environnementale de la ZAC 2 en 2013, incrémentés des études sur le quartier de Soriech. Or les projections s'arrêtent souvent en 2025 ou au mieux 2030, une échéance inférieure à la date de réalisation de l'ensemble des logements prévus. L'étude d'impact du projet devra donc mener les études à leur terme. Il convient également de s'assurer que l'ensemble des grands équipements sportifs et culturels sont pris en compte lors des simulations.

Dans son analyse des incidences du projet sur le climat, l'évaluation environnementale conclut à « *aucune incidence significative* ». Il est nécessaire de reconsidérer l'impact des logements (production de chaleur et de froid), poste majeur des émissions de gaz à effet de serre selon le PCAET. Il est également important de mieux poser la question de la place de la voiture vue la position stratégique et le rôle multifonctionnel du secteur, dans une perspective moins théorique que celle envisagée des seules évolutions techniques.

La MRAe recommande d'évaluer les incidences du projet dans la totalité de sa durée et à des moments intermédiaires, et sur un périmètre stratégique plus approprié.

Elle recommande également une meilleure prise en compte des aspects majeurs du projet dans l'évaluation des incidences sur le climat comme sur l'ambiance sonore et sur la qualité de l'air.

Compte-tenu de la présence dans le périmètre de deux sites avec des sols pollués, il conviendrait de compléter l'analyse de l'état initial de l'environnement et celle des incidences du renouvellement urbain du site en matière de prévention des risques de pollution des sols.

La MRAe recommande d'évaluer les besoins éventuels en dépollution sur les deux sites identifiés comme potentiellement pollués dans le dossier.

Enfin le paragraphe dédié aux indicateurs renvoie au PLU en vigueur sans reformuler les enjeux principaux et alors que le projet contient des problématiques et des effets qui lui sont propres, non abordés par le PLU.

La MRAe recommande de citer et de réexaminer les indicateurs présents dans le PLU actuel au regard des évolutions du document.

5 Prise en compte de l'environnement

5.1 Sauvegarde et restauration de la biodiversité, milieux aquatiques

La DP prévoit 35 % d'espaces « perméables ». L'OAP ne figure pas la localisation précise de ces espaces mais elle précise qu'ils seront « *composés des espaces verts publics et zones dédiées à la gestion des eaux pluviales mais aussi des cœurs d'îlots perméables plantés des différents projets immobiliers* ». Néanmoins la part des espaces de pleine terre n'est pas explicitement programmée ni la part éventuelle des parkings et surfaces désimperméabilisées sans pour autant être « en pleine terre ». La MRAe rappelle « les services » rendus par la nature et par les sols renaturés dont il est possible d'améliorer certaines fonctions écologiques, en termes d'infiltration de l'eau et de lutte contre le risque d'inondation, de recharge des nappes, de réduction des îlots de chaleur, d'absorption de carbone ou d'amélioration du cadre de vie. La MRAe signale à ce titre le dispositif gouvernemental *Fonds vert* destiné à guider ou encourager par des aides à l'ingénierie et par des subventions, des projets présentés par les collectivités territoriales et leurs partenaires publics ou privés, dans les domaines « *de la performance environnementale, de l'adaptation au changement climatique et de l'amélioration du cadre de vie* »⁷. De plus, qu'il s'agisse de la préservation ou de la restauration des écosystèmes du marais de l'Estanel et des abords de la Lironde, ou de la restauration de la nature en ville, la MRAe signale également les actions *Solutions d'adaptation fondées sur la nature (SafN)* proposées par le Centre de ressources pour l'adaptation au changement climatique du Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires⁸.

Enfin la MRAe note que le règlement écrit indique explicitement un ratio de 35 % d'espaces perméables dans chaque opération de la zone AUM2 (quartier de Soriech), mais choisit de ne pas réglementer le reste du secteur (AUM1). Même si l'article et l'OAP rappellent que ce ratio sera « *recherché à l'échelle du projet* », il convient de préciser ce ratio sur l'ensemble des zones du secteur. La MRAe encourage à maintenir un niveau minimal de 35 % d'espaces perméables.

La MRAe recommande :

- **de renforcer les indications liées à la désimperméabilisation afin de mieux encadrer les enjeux et processus de renaturation des sols et de végétalisation.**
- **de maintenir un niveau ambitieux d'espaces perméables sur l'ensemble des zones du projet.**

Afin de favoriser l'intégration de l'écologie urbaine dans les documents d'urbanisme, la MRAe renvoie utilement vers les fiches-actions des plans nationaux d'action (PNA) (pollinisateurs, etc.) qui proposent des actions concrètes en faveur de la biodiversité en milieu urbain. Le projet pourra également utiliser plusieurs ressources proposant des contenus sur la biodiversité en ville, qu'il s'agisse des espèces locales et de leurs conditions de plantation⁹, des espèces potentiellement invasives¹⁰, ou des espèces allergènes¹¹.

La prise en compte de l'écologie urbaine mérite d'être mieux appréhendée (trame brune¹², mise en place de gîtes artificiels, choix des essences...). Il est à souligner qu'une mission de la commission du développement durable de l'Assemblée nationale sur la nature en ville insiste sur la nécessité « *que les enjeux liés à la biodiversité soient davantage intégrés dans les actions quotidiennes des collectivités, mais aussi dans les PLU, les PLUi et les SCOT* ».

La MRAe recommande d'identifier et d'intégrer dans la trame brune et verte urbaine, les éléments structurants existants ou à restaurer.

Elle recommande que le PLU soit plus prescriptif en matière de développement de l'écologie urbaine.

La MRAe relève que les pins, platanes voire certains bosquets du site, ne sont pas actuellement protégés dans le règlement graphique ou l'OAP, ou même le marais de l'Estanel. Elle rappelle les précautions d'usage permettant de clarifier auprès des maîtres d'ouvrage l'ensemble des éléments à sauvegarder. Même si le marais de l'Estanel et les abords de la Lironde sont situés en dehors du périmètre du projet, la procédure de mise en compatibilité du PLU doit permettre à la collectivité d'engager les moyens nécessaires à la prise en compte des incidences possibles du projet sur ses abords, par le règlement et par des dispositions précises. La MRAe rappelle le rôle fondamental des zones humides dans la régulation climatique et dans la préservation ou la

7 <https://www.ecologie.gouv.fr/fonds-vert>

8 <https://www.adaptation-changement-climatique.gouv.fr/thematiques/Solutions-d-adaptations-fondees-sur-la-nature/elu-et-SafN> - <https://biodiversite-adaptation-climat.aides-territoires.beta.gouv.fr/>

9 https://www.arb-occitanie.fr/IMG/pdf/8/6/b/planton_local_hd_web.pdf - <https://www.vegetal-local.fr/>

10 <https://invmed.fr/src/listes/index.php?idma=20> - <https://www.les-caue-occitanie.fr/publication/quels-vegetaux-pour-lest-de-la-region-occitanie>

11 <https://www.occitanie.prse.fr/> - <http://www.vegetation-en-ville.org/>

12 La « trame brune » est une expression inventée sur le modèle de la Trame Verte et Bleue, appliquée à la continuité des sols.

restauration de la qualité des eaux, ainsi que l'orientation fondamentale n°6 du Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Rhône-Méditerranée 2022-2027 concernant *la préservation et la restauration du fonctionnement naturel des milieux aquatiques et des zones humides* et la lutte contre leur dégradation voire disparition. Or aucun indicateur de suivi n'est fourni quant au maintien ni à l'amélioration de la qualité de ces écosystèmes. Même si le nouveau taux d'espaces perméables et le traitement des eaux permettent selon le dossier de conclure à un impact négligeable ou maîtrisé sur les eaux du marais, il conviendrait de prendre en compte pour ce sujet un périmètre plus important propre à considérer les effets des différents programmes d'*Ode à la mer*, et de se donner les moyens d'étudier plus finement l'évolution du marais.

La MRAe recommande de protéger réglementairement les éléments naturels et de renforcer le suivi des indicateurs de biodiversité et de qualité de l'eau des milieux aquatiques.

5.2 Prise en compte des eaux souterraines

Une sauvegarde des milieux non artificialisés de surface à la bonne échelle permettrait également une meilleure prise en compte des eaux souterraines : des masses d'eaux importantes existent dans le secteur de Montpellier, de la mer aux garrigues nord (aquifères calcaires karstiques profonds au sud, à l'ouest et à l'est de Montpellier, aquifère calcaire karstique de la source du Lez au nord, aquifères superficiels des alluvions anciennes et récentes dans la plaine de Mauguio-Lattes). Ces ressources en eaux souterraines, fortement exploitées pour l'eau potable et l'irrigation, constituent un enjeu majeur pour 3M. Outre l'aspect quantitatif de la ressource (voir plus loin), une bonne gestion qualitative des milieux non artificialisés de surface (milieux naturels ou aquatiques) est à prendre en compte pour pérenniser ces ressources vulnérables. Le manque de protection de la qualité de l'eau (dégradation actuelle de certaines masses d'eau, fortes menaces par l'urbanisation et les infrastructures de transport) engendrerait également des coûts de traitement non négligeables pour les captages existants.

La MRAe recommande la protection réglementaire des milieux naturels ou aquatiques de surface à préserver au sein et à proximité du projet. Elle recommande également de tenir compte des risques de pollution complémentaires des eaux souterraines, et de mettre en œuvre les moyens nécessaires à la sauvegarde et à la restauration des zones humides.

5.3 Prise en compte des effets sur le climat

Le projet participe aux objectifs du PCAET par sa contribution à la trajectoire vers le « zéro artificialisation nette » (pas de destruction supplémentaire de la capacité de captation et de stockage de carbone dans les sols) et par son caractère de renouvellement urbain. Si l'on peut effectivement s'attendre à un bilan des émissions mieux maîtrisé par l'évitement de l'artificialisation des sols et par les choix de la multifonctionnalité, de la densité, du respect des normes thermiques et d'une implantation le long de la ligne de tramway, il conviendrait néanmoins d'évaluer les émissions dues aux démolitions et aux activités habituelles de l'aménagement, aux usages des bâtiments (énergie utilisée et émissions dans le cadre du changement climatique) et aux nouvelles mobilités induites, et de généraliser à davantage d'aspects du projet la démarche de réduction des émissions

La MRAe rappelle la trajectoire vers la neutralité carbone en 2050. La DP ne démontre pas à ce stade une stratégie de décarbonation menant à une amélioration de la performance carbone à venir dans le projet lui-même. Outre un calcul plus exhaustif des émissions prévisibles¹³, il sera utile dans le cadre du projet de suivre la « *feuille de route de décarbonation* » élaborée par le secteur du bâtiment en collaboration avec les services de l'État¹⁴ et notamment :

- d'approfondir les stratégies communales ou intercommunales permettant de moindres besoins en consommation d'énergie pour les bâtiments dans le contexte de l'adaptation au changement climatique et du climat méditerranéen (formes urbaines et architecturales, approvisionnement en matériaux locaux résistant à la chaleur...);
- d'approfondir la connaissance des besoins et capacités de production d'EnR (énergies renouvelables) à l'échelle communale ou intercommunale ;
- d'analyser les possibilités de compenser les émissions (désimpermeabilisation¹⁵, détermination d'un minimum de stockage du carbone par les espaces végétalisés ou par la restauration d'une trame brune, verte et bleue urbaine à l'échelle de la commune) ;

13 <https://www.territoires-climat.ademe.fr/ressource/132-44>

14 https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/Feuille_de_route_decarbonation_batiment.pdf
https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/Feuille_de_route_decarbonation_batiment_SYNTHESE.pdf

15 On pourra consulter une page dédiée :

<https://www.cerema.fr/fr/actualites/comment-integrer-desimpermeabilisation-sols-son-territoire>

- de mieux proportionner la place de la voiture individuelle et de son stationnement au sein du secteur de projet, ce au regard de l'ensemble des facteurs permettant de réduire son usage. (liaisons gare et aéroport, parkings collectifs, tram) ;
- d'accorder dans l'OAP une place plus visible au vélo et aux mobilités *douces* en général (parkings pour vélos aux abords des stations de tramway et des zones de commerce notamment).
- de se rapprocher des éléments du PDM et d'évaluer la nécessité de renforcer la présence des transports collectifs.

La MRAe recommande d'aller plus loin dans la réalisation des objectifs de décarbonation en évaluant les émissions de GES générées par le projet, en s'articulant avec le PDM notamment, et en élaborant un plan d'actions permettant notamment le stockage du carbone et la réduction des émissions.

5.4 Ressource en eau

Le dossier indique que l'eau potable nécessaire aux besoins des habitants de la commune provient en partie du réseau BRL qui achemine de l'eau brute du Rhône. Néanmoins il manque des éléments concernant le dimensionnement des filières de traitement des usines de Vauquières et Valedeau et des réseaux de distribution leur capacité effective à assurer l'alimentation en eau potable de la population supplémentaire attendue.

Par ailleurs une réflexion plus large sur l'ensemble des secteurs ou communes s'approvisionnant aux mêmes ressources, en tenant compte des baisses de disponibilités de la ressource en eau en lien avec le changement climatique, permettra une meilleure anticipation des possibilités d'urbanisation de l'agglomération dont les besoins sont croissants alors que la ressource diminue.

La MRAe recommande de vérifier les capacités de traitement et de distribution de l'eau brute fournie par le réseau BRL et de mener une réflexion intercommunale sur l'usage et la préservation de la ressource en eau.

5.5 Prise en compte du cadre de vie et vulnérabilité du projet

La MRAe recommande d'élargir l'instauration d'une continuité écologique entre la Lironde et l'Estanel via Soriech sud, figurée dans l'OAP, à d'autres continuités possibles : du sud au nord par exemple, ou d'est en ouest pour la partie nord du projet. La question du traitement des lisières du secteur et des connexions avec les abords immédiats n'est pas encore évoquée dans le projet. Même si le secteur est relativement contraint par un environnement urbain et commercial au sud, les franges et les abords du projet, aménagés dans le cadre du PLU, sont à considérer dans la perspective de leur proximité avec les milieux naturels proches déjà cités. Cela permettra également d'approfondir la notion d'« *inversion du regard* » évoquée à juste titre dans la notice de MeC du PLU au sujet du rôle du renouvellement urbain dans la lutte contre les changements climatiques et de l'apport de la nature en ville. Sur ce dernier point il convient toutefois de mesurer les incidences possibles sur l'écoulement des eaux, du choix qui a été fait de transformer certains fossés en voies douces végétalisées.

D'autres indications pourront être utilement trouvées sur les pages du Cerema¹⁶ sur la lutte contre les îlots de chaleur ou dans la rubrique *Plus fraîche ma ville*¹⁷ de l'Ademe.

La MRAe recommande de :

- renforcer les indications liées à la lutte contre les îlots de chaleur, à la *nature en ville* et aux espaces de respiration à l'échelle de l'îlot et à l'échelle du quartier.
- élargir la réflexion sur les continuités écologiques aux rôles que peuvent jouer les lisières sud et ouest du secteur.

5.6 La préservation des paysages

Une continuité paysagère est prévue à Soriech sud, d'est en ouest. Dans la continuité du paragraphe précédent le projet pourra réfléchir sur d'autres continuités possibles, notamment avec le domaine de Soriech que le PLU ne protège pas pour l'instant dans sa partie réglementaire. L'intervention d'un paysagiste pourra donner des indications sur les îlots de verdure et sur l'enjeu de préservation ou de restauration des continuités paysagères vers les poumons verts que sont le marais de l'Estanel, les abords de la Lironde et les terres agricoles à l'ouest.

16 <https://www.cerema.fr/fr/actualites/faites-fondre-ilots-chaleur-cerema-presente-leviers-action>

17 <https://www.notre-environnement.gouv.fr/actualites/breves/article/plus-fraiche-ma-ville-une-plateforme-pour-aider-les-collectivites-a-s-adapter>

La MRAe recommande de prendre en compte le domaine de Soriech pour élargir les opportunités des continuités paysagères, et d'anticiper cette problématique pour restaurer et préserver les continuités au sud et à l'ouest du projet.

Enfin l'émergence prévue (un immeuble R+17) pose des questions d'ordre paysager et de perception générale de l'horizon : de la ville vers la mer et de la mer vers la ville. Il conviendra de s'assurer, par des simulations 3D proches et lointaines, de l'intégration paysagère et de la cohérence du projet dans le paysage général.

La MRAe recommande d'évaluer les incidences paysagères de l'immeuble de grande hauteur prévu et de définir une hauteur maximale des constructions dans le règlement du PLU.