



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

MRAe

Mission régionale d'autorité environnementale

OCCITANIE

**Inspection générale de l'environnement
et du développement durable**

**Avis sur le projet de zone d'aménagement concertée de
Meyrargues - commune de Vendargues (HERAULT)**

N°Saisine : 2024-013999

N°MRAe : 2024APO148

Avis émis le 19 décembre 2024

PRÉAMBULE

Pour tous les projets 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, mais sur la qualité de l'étude d'impact et la prise en compte de l'environnement dans 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 05 novembre 2024, l'autorité environnementale a été saisie pour avis par le préfet de l'Hérault sur l'ouverture à l'urbanisation du secteur « *Meyrargues* » dans le cadre d'un projet de zone d'aménagement concerté (ZAC) sur la commune de Vendargues.

Le dossier comprend une note de présentation non technique, une évaluation environnementale, un résumé non technique, le dossier d'autorisation au titre de la loi sur l'eau, le dossier de saisine du Conseil National de Protection de la Nature (CNPN).

L'avis est rendu dans un délai de 2 mois à compter de la date de réception de la saisine et du dossier complet à la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de la région (DREAL) Occitanie.

En application du 3° de l'article R. 122-6 I relatif à l'autorité environnementale compétente et de l'article R. 122-7 I du Code de l'environnement, le présent avis est adopté par la mission régionale d'autorité environnementale de la région Occitanie (MRAe).

Cet avis a été adopté en collégialité électronique conformément aux règles de délégation interne à la MRAe (délibération du 07 janvier 2022) par Annie Viu, Éric Tanays, Philippe Chamaret, Florent Tarrisse, Bertrand Schatz.

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. 122-9 du même Code, l'avis devra être joint au dossier d'enquête publique ou de la procédure équivalente de consultation du public.

Il est également publié sur le site internet de la MRAe¹ et sur le site internet de la préfecture de l'Hérault, autorité compétente pour autoriser le projet.

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

SYNTHÈSE

La commune de Vendargues (département de l'Hérault) prévoit de réaliser une zone d'aménagement concertée (ZAC) de 23 ha dans le secteur de Meyrargues. Elle se compose de 700 à 800 logements en habitats collectif et individuel, un pôle de santé qui comprendra 80 logements seniors, un groupe scolaire et des commerces de proximité.

L'évaluation environnementale est correctement conduite et permet d'appréhender les principaux enjeux, les impacts attendus et les mesures destinées à en atténuer les principaux effets. Pour une compréhension optimale par le public, les évolutions du projet qui sont intervenues depuis le dossier déposé en 2020 doivent donner lieu à une description précise et à une argumentation en justifiant les raisons.

La MRAe recommande de démontrer que le site choisi est celui de moindre impact environnemental sur la base d'une recherche aux échelles communale et intercommunale.

En effet, si elle relève l'amélioration qualitative du programme, en matière de biodiversité, de cadre de vie et de préservation de la ressource en eau, la MRAe considère que les impacts résiduels qui demeurent ne peuvent conduire à qualifier le programme de solution de moindre impact pour l'environnement. Elle attend des évolutions du programme ainsi que le renforcement des mesures d'accompagnement et de compensation.

La MRAe recommande ainsi :

- de reprendre le programme afin d'augmenter la densité de population, tout en préservant davantage d'espaces naturels et la perméabilité des sols en surface de façon plus optimale ;
- de rechercher des parcelles de compensation complémentaires, car le ratio de compensation appliqué est insuffisant pour parvenir à compenser la dette écologique et d'atteindre l'absence de perte nette de biodiversité. Afin de sécuriser le plan de gestion écologique, la MRAe recommande de contractualiser une obligation réelle environnementale ;
- d'intégrer dans le futur règlement de la ZAC des obligations supplémentaires en matière de protection acoustique pour les lots situés le long de le RM613 afin d'optimiser la qualité du cadre de vie ;
- de conduire une modélisation de la qualité de l'air pour évaluer les effets du projet. Des mesures d'évitement et de réduction doivent être définies pour faire face aux dépassements probables des seuils réglementaires ;
- de proposer des mesures d'évitement, de réduction et de compensation en matière d'émissions de gaz à effet de serre, face au bilan carbone négatif de cette opération, afin de contribuer à l'objectif de neutralité carbone en 2050 ;
- de compléter les orientations du programme d'aménagement afin qu'il soit conforme aux principes d'économies d'énergies (sobriété), notamment en définissant les sources d'énergies décarbonées retenues pour les différentes composantes construites, en développant une ambition forte de lutte contre les îlots de chaleur et de végétalisation à la fois des parcelles commerciales et des particuliers, et de transposer ces mesures dans le règlement de la zone en vue de garantir leur mise en œuvre.

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

AVIS DÉTAILLÉ

1 Présentation du projet

1.1 Contexte et présentation du projet

La commune de Vendargues, située à 10 km au nord-est de Montpellier, dans le département de l'Hérault, prévoit de réaliser une zone d'aménagement concertée (ZAC) de 23 ha dans le secteur de Meyrargues. Les terrains de la ZAC sont actuellement occupés par des vignes, des boisements et des parcelles dédiées à la production de céréales et de fourrage. De nombreuses haies et quelques boisements sont présents au sud-ouest du site (cf. figure n°1).

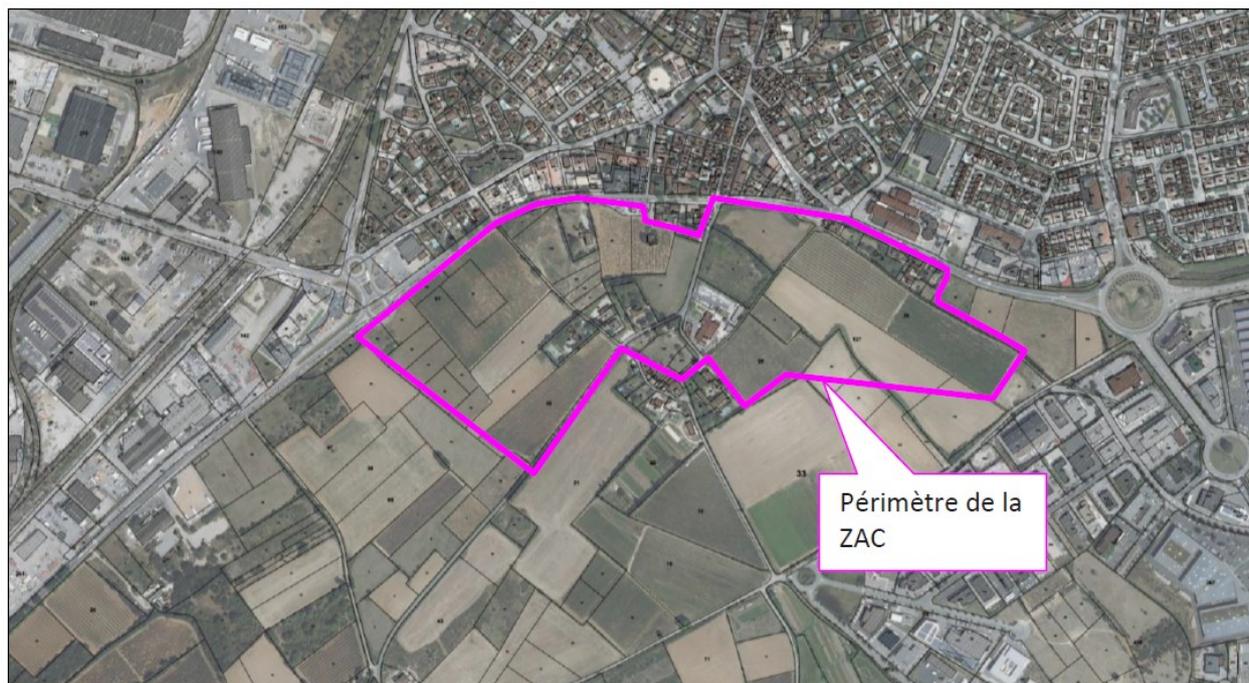


Figure 1 : Vue aérienne du projet et délimitation du secteur d'étude (source : étude d'impact)

L'opération prévoit la réalisation d'un quartier mixte d'habitat et d'activités. Pour ce nouveau quartier, il est prévu de réaliser :

- 700 à 800 logements en habitats collectif et individuel², avec une densité minimale moyenne de 30 logements / ha ;
- un pôle de santé qui comprendra 80 logements seniors ;
- un groupe scolaire de 4 000 m² de surface de plancher ; des commerces de proximité de 6 000 m² de surface de plancher.

Un mail piétonnier ou semi-piétonnier doit relier le hameau de Meyrargues au centre historique de Vendargues. La route métropolitaine (RM) 613 actuelle sera transformée en boulevard urbain, permettant de recréer un lien entre le hameau de Meyrargues et le centre historique de Vendargues, avec une priorité aux circulations douces (piétons, cycles) et à la nature. Le hameau actuel de Meyrargues a vocation à être protégé de la circulation par la création d'une circulade³, porteuse de l'image et de l'identité du quartier.

Le parti pris urbanistique vise à constituer une armature paysagère préservant les cônes de vues depuis le hameau de Meyrargues et permettant des connexions avec les espaces naturels et agricoles, tout en donnant un

2 La ZAC prévoit 30 % de logements individuels sous forme pavillonnaire ou regroupée, 36 % minimum de logements locatifs sociaux et une part de logements abordables et/ou destinés aux primo-accédants conforme aux orientations du Plan Local de l'Habitat (PLH), soit environ 17 % des logements.

3 Une circulade, ou village rond, est un village languedocien bâti en cercle autour d'une église, d'un château-fort ou d'un bâti patrimonial.

usage de loisirs à cette armature paysagère. Le projet prévoit plusieurs surfaces et types d'espaces verts (d'une superficie cumulée de 8,3 ha soit 36 % de la ZAC) sur l'espace public (cf. figure n°2) :

- un parc⁴ constituant une coulée verte implantée en lisière du quartier le long de la RM613 ;
- un espace agricole urbain et paysager au sud de la ZAC avec la création d'un corridor vert ;
- des allées vertes, une circulade, une esplanade et des espaces publics ;
- un espace central pensé comme une place de village, avec côté hameau une prairie fleurie et côté hameau d'eau un verger afin de conserver le caractère champêtre du lieu ;

Il prévoit également de compenser les imperméabilisations prévues tout en limitant les rejets dans le but de tendre vers un traitement intégral des eaux pluviales sur site et de limiter le risque inondation par ruissellement au niveau du secteur de « *la Balaurie* » et des carrefours sur la RM613.

Les gabarits des bâtiments proposés sont en cohérence avec les tissus voisins du centre de Vendargues et du hameau, les bâtiments les plus hauts (R+2/Attique⁵) seront positionnés en pied de collines sur les points les plus bas, sur la périphérie du hameau. Les gabarits en R+1 laisseront émerger l'ancien corps bâti, marqueur de l'identité du site.



Figure 2 : Simulation de la ZAC depuis la Balaurie avec la circulade plantée, le parc inondable en premier plan et l'agro parc à gauche

La réalisation de la ZAC est aussi l'occasion de restructurer le réseau viaire en répondant à court et plus long termes, à la problématique de l'accessibilité du secteur et en intégrant les divers projets pour les déplacements dans le secteur est de Montpellier, tout en promouvant les modes actifs et le développement d'une stratégie pour la limitation optimale de la circulation automobile interne.

Le programme de l'opération se décompose en quatre phases :

- phase A : 200 logements + 80 logements en résidence seniors + groupe scolaire (livraison envisagée en mars 2029) ;
- phase B : 300 logements (livraison envisagée en mars 2031) ;
- phase C : 200 logements (livraison envisagée en mars 2032) ;
- phase D : 100 logements (livraison envisagée en mars 2033).

4 Parc situé en zone inondable

5 Dans l'architecture moderne, l'attique est le muret plein ou à claire-voie établi au fait des façades, à la périphérie d'une toiture-terrasse ou d'une toiture à faible pente. Il sert aussi à masquer la naissance du toit. On y engrave les relevés d'étanchéité de la terrasse

La ZAC a fait l'objet d'une première sollicitation de la MRAe le 29 juin 2020 ayant conduit à la production d'un avis en date du 28 août 2024⁶.

Une bonne partie des points soulevés dans ce premier avis donne lieu à des précisions et conduit à des évolutions du programme à la marge. Toutefois, les réponses apportées, notamment sur le niveau d'imperméabilisation des sols et la consommation d'espace, n'ont pas évolué. Les impacts sur la biodiversité demeurent également significatifs.

1.2 Cadre juridique

Le projet est soumis à évaluation environnementale obligatoire conformément à la rubrique n°39 du tableau annexé à l'article R.122-2 du Code de l'environnement, modifié par le décret n°2016-1110 du 11 août 2016 : « *projets créant une surface de plancher supérieure ou égale à 4 ha ou dont l'assiette couvre une superficie supérieure ou égale à 10 ha* ».

Le projet est soumis à autorisation au titre de la loi sur l'eau rubrique 2.1.5.0 : « *rejet d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol, la surface totale du projet, augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet supérieur ou égale à 20 ha* ». Le fait que le projet soit soumis à autorisation au titre de la loi sur l'eau conduit le porteur de projet à déposer une demande d'autorisation environnementale.

Compte tenu des impacts attendus, le dossier contient une demande de dérogation à la stricte protection des espèces conformément à l'article L.411-2 du Code de l'environnement.

1.3 Principaux enjeux environnementaux relevés par la MRAe

Compte tenu des terrains concernés, de la nature du projet et des incidences potentielles de son exploitation, les principaux enjeux environnementaux identifiés par la MRAe regroupent :

- la consommation de terrains agricoles et naturels participant à l'artificialisation des sols ;
- la préservation des milieux naturels et des continuités écologiques ;
- la préservation de la ressource en eau ;
- la préservation et la mise en valeur des paysages ;
- la prise en compte des risques naturels ;
- la prise en compte des enjeux liés à la transition énergétique et au climat.

2 Qualité de l'étude d'impact

2.1 Qualité et caractère complet de l'étude d'impact

Formellement, l'étude d'impact aborde les éléments prévus dans l'article R. 122-5 du code de l'environnement.

Les éléments techniques figurant dans les annexes (notamment étude hydraulique, étude de trafic, étude naturaliste), pourtant utiles à la compréhension des enjeux, ne sont pas systématiquement repris dans l'étude d'impact. Cela impose de consulter plusieurs documents pour appréhender l'ensemble des sujets. La MRAe rappelle que l'étude d'impact doit être autoportante et permettre d'évaluer les enjeux environnementaux et les impacts du projet afin de définir les mesures proportionnées permettant de parvenir à des incidences résiduelles peu sensibles, ce qui n'est pas le cas sur les thématiques de la biodiversité, du risque d'inondation et de la gestion hydraulique des ruissellements.

La MRAe recommande de compléter l'étude d'impact par les différentes conclusions des études techniques conduites et de revoir le niveau des impacts bruts attendus.

6 https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/projetavisv0vendargues_adoptee.pdf

Pour une compréhension optimale par le public, les évolutions intervenues depuis le dossier déposé en 2020 doivent donner lieu dans l'évaluation environnementale à une description précise et une argumentation en justifiant les raisons.

La MRAe recommande d'expliciter dans l'évaluation environnementale les évolutions intervenues dans le programme de la ZAC depuis 2020 et d'en justifier les motifs. Cette comparaison doit permettre de démontrer que les évolutions intervenues diminuent les impacts du projet sur l'environnement.

2.2 Justification des choix retenus au regard des alternatives

En application de l'article R. 122-5 du Code de l'environnement, l'étude d'impact doit comporter une description des solutions de substitution raisonnables examinées par le maître d'ouvrage. L'évaluation environnementale ne comporte pas d'examen, à l'échelle communale ni intercommunale, différents sites d'implantation possibles afin de retenir un site de moindre impact pour l'environnement. De ce fait, l'étude d'impact se concentre directement sur l'emprise projet, en précisant que la zone est retenue, car elle se situe en continuité avec l'urbanisation existante, sur le seul secteur de la commune disposant d'une surface disponible aussi conséquente (23 ha).

Cinq variantes d'implantation figurent dans le dossier présentant à l'échelle de la zone d'étude les différentes hypothèses de développement⁷. La variante retenue répond, selon le porteur de projet, au double objectif de préservation des milieux et de gestion de la dynamique urbaine d'une part, et à la prise en compte de la réalité démographique et économique qui s'impose à la commune d'autre part.

Si elle relève l'amélioration qualitative du programme, la MRAe évalue que les impacts résiduels qui demeurent à la fois pour la biodiversité, l'imperméabilisation des sols, le paysage, la disponibilité de la ressource en eau et le traitement des eaux usées ne peuvent conduire à qualifier le programme de solution de moindre impact pour l'environnement. La MRAe juge qu'en admettant que la localisation n'est pas remise en question, des évolutions du programme sont attendues, ainsi que le renforcement des mesures d'accompagnement et de compensation (voir § 3).

La MRAe recommande de démontrer que le site choisi est celui de moindre impact environnemental sur la base d'une recherche aux échelles communale et intercommunale.

Sur le site retenu, la MRAe recommande de reprendre le projet proposé en se fondant sur les sensibilités environnementales identifiées qui n'ont pas été évitées, et de prévoir des évolutions substantielles sur les formes urbaines proposées, la densité, les voies de circulation et la prise en compte du cadre de vie pour éviter et réduire voire compenser les impacts.

3 Prise en compte de l'environnement dans le projet

3.1 Maîtrise de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers

La MRAe rappelle que l'objectif de maîtrise de la consommation d'espace constitue la première mesure d'évitement des enjeux environnementaux les plus significatifs. Au demeurant, la loi « *climat et résilience* » du 22 août 2021, complétée par la loi du 20 juillet 2023 visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux, rappelle l'urgence à accomplir des progrès conséquents en la matière et prévoit, afin de tendre vers l'objectif d'absence de toute artificialisation nette des sols, que le rythme de la consommation d'espace entre 2021 et 2031 ne dépasse pas la moitié de la consommation d'espace observée entre 2011 et 2021. Les orientations régionales fixent également l'objectif « *zéro artificialisation nette* » dès 2040 inscrit dans le SRADDET Occitanie⁸.

7 Voir p. 251 et suivantes de l'évaluation environnementale.

8 Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) approuvé le 14 septembre 2022.

Le projet prévoit l'urbanisation d'un secteur à caractère naturel et agricole présentant des enjeux écologiques et paysagers jugés modérés à forts par la MRAe.

Même si elle relève favorablement le respect des ambitions de la métropole de Montpellier et de son SCoT, la MRAe souligne que le site apparaît sous-exploité au regard de son potentiel et des objectifs nationaux de réduction de la consommation d'espace.

Le projet, qui détruit des parcelles agricoles et naturelles, conduit à imperméabiliser 48 % de l'emprise totale. L'implantation des constructions manque de densité et la volonté de respecter dans un objectif de modération de la consommation d'espace n'est pas démontrée.

La MRAe recommande de reprendre le programme afin d'optimiser l'usage du foncier en réinterrogeant la densité de population dans les secteurs bâtis en préservant davantage d'espaces naturels et en limitant l'imperméabilisation des sols.

3.2 Milieu physique et ressource en eau

Le sous-sol de l'aire d'étude est constitué de matériaux sédimentaires. Les formations géologiques, favorables à la construction, ne constituent pas un enjeu pour l'opération.

Le site du projet est localisé hors périmètre de protection éloignée et rapprochée des captages. Toutefois, d'après l'évaluation environnementale (pièce 1B p.64), la zone est « *réputée de forte vulnérabilité à la pollution concernant les eaux souterraines* ».

Le périmètre de l'opération est traversé par la Balaurie, affluent du Salaison. Le réseau hydrographique, le relief et l'occupation du sol sur la commune conduisent à des difficultés hydrauliques majeures. La qualité des eaux à la station de Saint-Aunès pour le Salaison, en aval du projet, est globalement mauvaise. La qualité des eaux de surface sur le bassin versant de l'étang de l'Or est considérée comme dégradée et à améliorer d'après les objectifs du SDAGE.

Durant la phase de travaux, le ruissellement des eaux de chantier chargées en matières en suspension est susceptible de générer des pollutions. Des risques de pollutions des sols et de l'eau sont également possibles par le stockage des produits dangereux, des déchets et par les rejets d'hydrocarbures, d'huiles et d'eaux usées. Afin de limiter ces risques, les bassins de rétention/ décantation seront les premiers ouvrages créés afin d'intercepter tout ruissellement d'eaux pluviales chargées en fines et matières en suspension, susceptibles d'être renvoyées vers le milieu naturel.

Les travaux de préparation des sols, notamment de terrassement, peuvent induire des mouvements de terrain et des variations de la topographie modifiant l'écoulement du réseau hydrographique. Ce phénomène sera accentué par l'imperméabilisation de 48 % de l'emprise foncière de la zone (11 ha) qui limitera fortement l'infiltration des eaux pluviales et accentuera les ruissellements.

Afin de compenser l'incidence des aménagements, sept bassins de rétention à ciel ouvert, ainsi que des noues le long de la voirie, seront aménagés pour collecter l'ensemble des eaux de ruissellement. Ces ouvrages auront une capacité globale de rétention de 13 855 m³, pour un besoin global de 13 095 m³. En cas de dépassement de capacité ou pour se prémunir d'une obturation de l'orifice de fuite, une surverse externe sera aménagée sur chacun des ouvrages de rétention.

Durant la phase d'exploitation, la conception des bassins de rétention doit permettre également une amélioration notable de la qualité des eaux déversées à l'aval. Les ouvrages de sortie des bassins de compensation seront équipés d'un dégrilleur statique, d'une vanne guillotine ou martellière et d'une cloison siphonée. Des mesures préventives d'entretien courant sont prévues pour garantir le bon fonctionnement des ouvrages.

Les impacts attendus après application des mesures sont évalués par le porteur de projet comme faibles.

S'agissant de l'adéquation des besoins par rapport aux ressources en eau, l'étude d'impact indique que si les besoins moyens à 2040 sont satisfaits le système du Lez est déficitaire en situation de pointe future. Hors secours, ce déficit s'établit entre 17 000 et 26 000 m³/j, en tenant compte du basculement à court terme de la rive droite de la commune de Lattes sur le système.

Afin de garantir l'alimentation en eau potable des populations, une usine de potabilisation est en cours d'achèvement (usine de Valédeau), alimentée par de l'achat d'eau au réseau BRL (acheminement de l'eau du Rhône),

représentant une augmentation de la capacité de production de 64 800 m³/j. La MRAe estime que ces estimations du déficit futur sont inquiétantes, alors même qu'elles sont faites à un horizon relativement proche (2040) et qu'elles ne semblent pas prendre en compte les effets cumulés de la croissance démographique des autres communes de la métropole au-delà de 2040 et du changement climatique sur les besoins comme sur l'état de la ressource,

La MRAe recommande de compléter la démonstration de l'adéquation besoins / ressources en eau sur le long terme en intégrant les effets du changement climatique sur les différents types de ressource à l'échelle du projet, mais aussi à l'échelle du réseau BRL qui est appelé à répondre aux besoins de nombreux projets en cours.

Les eaux usées du projet de ZAC seront raccordées à la station d'épuration « MAERA », gérée par la régie des eaux de la métropole de Montpellier. Un projet de modernisation et d'adaptation de la station est prévue à l'horizon de 2040.

En attendant la mise en service du projet de modernisation, une amélioration des biofiltres a été réalisée, permettant le traitement de 50 000 équivalents habitants (EH) supplémentaires et portant la capacité de la station de MAERA à 515 000 EH, rendant ainsi la station apte à traiter les charges reçues en pointe (CBPO) à court terme. Les impacts de la ZAC sur la capacité de traitement des eaux usées sont évalués comme modérés par le porteur de projet.

3.3 Prise en compte des risques d'inondation

La commune est dotée d'un plan de prévention des risques naturels d'inondation (PPRI) du « bassin versant du Salaison ».

Le périmètre de la ZAC interfère ponctuellement dans sa partie nord-est avec une zone inondable par débordement de la Balaurie, classée en rouge dans le PPRI. Ce classement induit des règles strictes sur les possibilités d'aménagement, notamment une interdiction des constructions ou des aménagements faisant obstacle à l'écoulement des crues. Le secteur de ZAC concerné est actuellement en partie une zone naturelle et en partie en zone plus ou moins urbanisée⁹.

Cette configuration structurelle et réglementaire constitue un point majeur de l'état initial, pris en compte dans la conception du présent projet et dans son impact hydraulique global, notamment sur les secteurs en aval. Seule la coulée verte occupe la zone inondable dans le cadre de la ZAC et une modélisation hydraulique montre que le projet n'aggrave pas les risques d'inondation (amont et aval), notamment dans les zones à enjeux, jusqu'à l'occurrence de pluie centennale.

3.4 Préservation des milieux naturels et des continuités écologiques

Le site de l'opération se situe hors zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) et hors des zonages réglementaires Natura 2000. Deux ZNIEFF de type I se situent à moins de 2 km. La zone d'étude se trouve dans le périmètre du plan national d'actions du Léopard ocellé et des Odonates. Des données naturalistes confirment la présence à moins de deux kilomètres à l'ouest du site de deux autres espèces à PNA, la Pie-grièche méridionale et l'Outarde.

La commune de Vendargues est encadrée par deux ripisylves qui bordent le Salaison à l'ouest et la Cadoule à l'est. Ces ripisylves maintiennent un corridor entre les zones de garrigues au nord du territoire et les plaines et zones Natura 2000 de l'étang de l'Or.

Les habitats naturels et la flore présentes ne possèdent pas d'enjeux particuliers de conservation. Pour la faune, la richesse et la diversité sont plus conséquentes.

On note la présence d'espèces d'invertébrés protégés : l'Echancré, l'Ascalaphon du midi et le Grand capricorne. La réalisation du projet conduira à détruire leur l'habitat. Des impacts modérés sont retenus par la MRAe et devront faire l'objet de compensations dédiées.

⁹ Voir p. 198 et suivantes de l'étude d'impact.

Un cortège de cinq espèces de reptiles est recensé dans la zone d'étude. Parmi elles, trois présentent un enjeu « modéré » de conservation : la Coronelle girondine, la Couleuvre à échelons et la Couleuvre de Montpellier. La réalisation du projet conduira à un risque de destruction d'individus durant la phase de travaux, ainsi que de destruction d'habitats favorables à la réalisation de l'ensemble de leur cycle biologique. Des impacts « modérés » sont retenus par le porteur de projet pour ces trois espèces. L'évaluation environnementale comprend une série de mesures d'évitement et de réduction¹⁰. La MRAe ne partage pas le niveau des impacts résiduels retenus pour les reptiles : la destruction d'habitats favorables présente un risque de mortalité évalué comme modéré.

Les inventaires identifient 41 espèces. Des impacts directs « modérés » sont évalués pour les espèces suivantes : Petit-duc scops, Huppe fasciée, Pie-grièche méridionale, Cisticole des joncs, Moineau friquet, Tourterelle des bois et Faucon crécerelle.

Dix espèces de chauves-souris (groupe d'espèces à PNA) sont inventoriées avec certitude et quatre sont potentielles, dont deux possèdent des enjeux de conservation « forts » : la Pipistrelle commune, la Pipistrelle pygmée, et trois des enjeux « modérés » : le Minioptère de Schreibers, le Murin à oreilles échancrées et le Petit murin.

Une dizaine d'arbres à gîtes potentiels ainsi que du bâti abandonné ont été identifiés. L'ensemble des espèces observées utilise la zone en chasse et transit. L'opération détruira une surface conséquente d'habitats de chasse pour les espèces précitées, qui ne peut se résumer à 0,1 ha de surfaces arborées comme l'indique le tableau de la page 264 de l'étude d'impact.

Les espèces arboricoles, notamment la Pipistrelle pygmée et la Pipistrelle commune, présentent un risque de mortalité conduisant le porteur de projet à qualifier les impacts bruts comme « forts ». Par ailleurs, un gîte anthropique (toiture d'une habitation) et quatre autres bâtiments favorables vont être détruits, ce qui impactera les espèces anthropophiles telles que les Pipistrelles, le Murin à oreilles échancrées et la Sérotine commune. La destruction de gîtes engendre le risque de destruction d'individus, en particulier pour la Pipistrelle commune et la Pipistrelle pygmée qui sont potentiellement en gîte de reproduction dans la zone d'emprise, et la perturbation d'une population locale, pouvant mener à un échec de reproduction. La MRAe incite à une nouvelle réflexion concernant l'évitement de destruction de ces bâtiments favorables aux chiroptères, totalement ou au moins partiellement sur les principaux gîtes.

La destruction d'habitats de reproduction et d'alimentation et un risque suffisamment caractérisé de destruction d'individus conduisent l'aménageur à déposer une demande de dérogation à l'interdiction de destruction d'espèces protégées :

- pour la Rainette méridionale et le Triton palmé ;
- pour la Couleuvre à échelons, la Coronelle girondine, la Couleuvre de Montpellier, le Lézard des murailles, la Tarente de Maurétanie ;
- pour les oiseaux suivants : Petit-duc scops, Huppe fasciée, Chardonneret élégant, Cisticole des joncs, Moineau friquet, Faucon crécerelle, Verdier d'Europe ;
- pour les espèces de chiroptères suivantes : Pipistrelle commune, Pipistrelle pygmée, Murin à oreilles échancrées, Petit Murin, Murin cryptique, Murin de Daubenton, Noctule commune (espèce très menacée), Noctule de Leisler, Oreillard gris, Pipistrelle de Kuhl, Pipistrelle de Nathusius, Sérotine commune.

Des mesures de compensation accompagnent cette demande et sont intégrées p. 263 et suivantes de l'étude d'impact. Un ratio de compensation de 1,17 à 3,23 suivant les enjeux est proposé, conduisant à retenir un besoin de compensation de 8 ha. Elle est constituée de deux parcelles localisées sur les sites de « la Cadoule » et de « Combe Douce », à respectivement environ 1 km à l'est et environ 2,5 km au nord de la zone d'étude du projet. Le dossier d'évaluation environnementale et de demande de dérogation « espèces protégées » évoquent de manière imprécise, sans localisation et description des habitats naturels, de la flore et de la faune, la mise en œuvre non pas de 8 ha mais de 18 ha de parcelles compensatrices¹¹.

Faute d'informations suffisantes au moment de sa saisine, la MRAe considère qu'il n'est pas possible de juger de la réalité et de l'efficacité des mesures proposées, ni de la surface qui servira réellement de compensation aux milieux détruits. En conséquence, dans l'état actuel des informations figurant dans le dossier, la MRAe considère que l'engagement sur les surfaces de compensation porte sur le besoin estimé, soit 8 ha.

10 Voir p. 261 et suivante de l'évaluation environnementale et l'annexe 1 de l'étude naturaliste.

11 Voir p. 266 de l'étude d'impact.

Sur le fond, la MRAe considère que le ratio de compensation est insuffisant par rapport aux surfaces qui seront imperméabilisées et aux pertes d'habitats naturels favorables à nombre d'espèces protégées. La richesse faunistique inventoriée, composée en grande partie d'espèces protégées, doit conduire le porteur de projet à revoir à la hausse le ratio de compensation (ratio global au moins égal à 1 ha détruit, 2 ha de compensation). Par ailleurs, afin de sécuriser sur le long terme les engagements pris pour la restauration de la biodiversité, la MRAe estime que le porteur de projet doit proposer la mise en œuvre d'une obligation réelle environnementale afin de garantir des modalités opérationnelles efficaces du plan de gestion écologique.

La MRAe considère que les parcelles agricoles et naturelles attenantes à la ZAC, situées à l'ouest et au sud-ouest doivent également être intégrées à cette obligation réelle environnementale pour y décliner les objectifs programmatiques (biodiversité, paysage, ressource en eau) figurant dans le dossier en proposant une évolution dans le PLUi des parcelles en zone Ap ou Np.

La MRAe recommande de reprendre le calcul des surfaces impactées ainsi que le ratio de compensation proposé pour la perte d'habitats naturels, notamment d'espèces protégées, et de démontrer que les parcelles de compensation identifiées seront suffisantes pour compenser la dette nette qui sera générée par la ZAC. Afin de sécuriser le plan de gestion écologique qui sera établi sur le temps long, la MRAe recommande de contractualiser une obligation réelle environnementale d'ici la délivrance de l'autorisation. Cette dernière intégrera la totalité des parcelles compensatoires, et en cohérence avec le projet de PLUi des parcelles situées à l'ouest et au sud-ouest afin de décliner les objectifs programmatiques (biodiversité, paysage, ressource en eau) figurant dans le dossier.

3.5 Bruit, pollution de l'air et déplacements

L'environnement sonore du site est essentiellement lié aux infrastructures routières, comme le montrent les différentes cartographies p. 194 et suivantes de l'évaluation environnementale. La majorité du périmètre de la ZAC est en zone d'ambiance sonore « modérée » avec des niveaux homogènes sur la zone étudiée. Cela s'explique par la présence d'infrastructures d'envergure dans le lointain (RN113, A9, RM613). Néanmoins, les niveaux sonores modélisés en façade des habitations situées le long de la RM613 présentent les caractéristiques d'une zone d'ambiance bruyante voir même d'une zone de bruit critique pour les plus proches.

Le plan guide architectural prévoit d'éloigner les constructions de la RM613 pour atténuer les nuisances sonores prévisibles. La MRAe considère que, conformément au diagnostic posé, des garanties complémentaires doivent être prises par l'aménageur en prévoyant une isolation des façades des bâtiments allant plus loin que la réglementation pour optimiser la qualité du cadre de vie des habitants.

La MRAe recommande d'intégrer dans le futur règlement de la ZAC des obligations supplémentaires en matière d'ambiance sonore pour l'aménagement des lots le long de la RM613, pour optimiser la qualité du cadre de vie des habitants..

Une campagne de mesure de la qualité de l'air a été conduite au niveau de la future ZAC en tenant compte des principaux axes routiers structurants. Les valeurs réglementaires annuelles sont atteintes (voir annexe 4).

En revanche, il n'a pas été réalisé d'étude des évolutions futures des émissions liées au projet. Celle-ci est pourtant nécessaire pour modéliser les paramètres d'exposition aux polluants atmosphériques après aménagement, et définir un programme d'aménagement qui offre un air de qualité. Rien en l'état ne permet de garantir le respect des seuils réglementaires de qualité de l'air : l'éloignement d'une partie des constructions de la RM613 ne constitue qu'une mesure de réduction localisée. Des mesures complémentaires sont donc attendues.

La MRAe recommande de conduire une modélisation de la qualité de l'air qui évalue l'impact du projet par rapport à la situation actuelle. L'évaluation environnementale conduite doit mieux décrire les mesures d'évitement (choix d'implantation des équipements, des parcs, des espaces collectifs...) et de réduction retenues pour faire face aux dépassements probables de certaines émissions de gaz attendus afin de respecter les objectifs affichés dans le Plan Climat Air Energie Territorialisé.

Le futur règlement de la ZAC devra décrire avec précision les mesures permettant de limiter les incidences pour les habitants et pour les futurs usagers des différents équipements et commerces.

L'étude d'impact comprend dans les pièces annexes une étude du trafic, de circulation et de mobilité. Le diagnostic réalisé est clair et bien documenté. L'évaluation des trafics générés montre que le projet de ZAC Meyrargues devrait générer près de 7 000 déplacements quotidiens (entrants + sortants). La part modale de la voiture particulière est évaluée à 70 %. Cette part est supérieure de 25 points à celle envisagée dans le cadre du projet de plan de mobilités 2032, qui a fait l'objet d'un avis de la MRAe¹².

Le schéma de desserte de la ZAC tient compte de ces données en proposant des objectifs et des principes d'organisation du réseau viaire qui incluent les transports en commun et les modes actifs. Ce schéma intègre les différentes hypothèses d'évolution du réseau viaire à l'horizon 2030, notamment le raccordement de la liaison intercantonale d'évitement du nord LIEN, l'A709, la déviation à l'est de Montpellier, le carreau de Meyrargues et le demi-échangeur de Saint-Aunés sur A709¹³. Compte tenu des déplacements actifs et des transports en commun, la réalisation du projet conduira à accroître les déplacements en véhicules légers et en poids lourds sur la commune. Des actions complémentaires sont donc attendues pour réduire la place de la voiture et des circulations individuelles à l'échelle de la ZAC et en cohérence avec les objectifs du projet de PDM.

La MRAe recommande de compléter les mesures d'évitement et de réduction visant à favoriser l'usage des modes actifs (vélo, marche) et des transports en commun afin de réduire l'usage individuel de la voiture, en s'inscrivant davantage dans les objectifs du plan de mobilité 2032 de Montpellier Méditerranée Métropole.

3.6 Lutte contre le réchauffement climatique et promotion des énergies renouvelables

Le dossier contient une étude de faisabilité sur le potentiel de développement des énergies renouvelables dans la ZAC, conformément aux articles L. 300-1 du Code de l'urbanisme et R. 122-5 du Code de l'environnement (annexe 5 pièce C¹⁴). La MRAe rappelle par ailleurs la nécessité pour le porteur de projet de prendre en compte les dispositions de l'article L. 171-4 du Code de la construction et de l'habitation, qui obligent à doter les toitures et parkings d'équipements producteurs d'énergies renouvelables.

Une présentation des différentes énergies possibles figure bien dans l'étude d'impact. Le solaire thermique, photovoltaïque, la géothermie, les pompes à chaleur et la biomasse apparaissent pour une partie des usages adaptés pour équiper les différentes composantes de la ZAC (habitations, commerce, résidence senior, groupe scolaire).

La MRAe relève que le programme, après avoir présenté les avantages et inconvénients des différentes sources d'énergies et indiqué l'intérêt de produire une énergie bas carbone, n'arrête pas les choix pour les différents bâtis. L'étude d'impact précise que ces différentes décisions seront prises ultérieurement par les lotisseurs.

Le programme ne prévoit pas d'ambitions claires (à intégrer dans le règlement de la ZAC) visant à se conformer aux principes d'économies d'énergies (sobriété), à limiter les îlots de chaleur ni à afficher des ambitions pour végétaliser les parcelles commerciales et des particuliers (développement de la nature en ville, végétalisation des clôtures ou d'aménagements).

La MRAe recommande de compléter les orientations du programme d'aménagement visant à se conformer aux principes d'économies d'énergies (sobriété), à déterminer les sources d'énergies décarbonées retenues pour les différentes composantes construites, à traduire une ambition forte de lutte contre les îlots de chaleur et de végétalisation, et de les transposer dans le règlement de la zone en vue de garantir leur mise en œuvre.

12 Voir avis 2024AO124 du 12 décembre 2024 disponible ici : <https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/avis-rendus-sur-plans-et-programmes-de-la-mrae-a1364.html>

13 Voir description complète p. 348 et suivantes des annexes.

14 et p.80 et suivantes de l'étude d'impact.

Une étude spécifique a été réalisée pour quantifier les émissions de gaz à effet de serre (GES) et apporter des éléments pouvant être mis en place pour limiter la contribution du projet au réchauffement climatique. Deux hypothèses sont étudiées en fonction d'une construction standard des bâtiments ou d'un programme plus « vert », bas carbone, dans ses choix architecturaux et de matériaux.

Des mesures générales préconisent, pour la construction, l'utilisation de matériaux biosourcés et locaux, des modes actifs de déplacement, encouragent l'usage de la voiture électrique, l'équipement des toitures par des panneaux photovoltaïques et/ ou de production d'eau chaude.

La MRAe recommande de réaliser un bilan quantitatif précis des émissions de gaz à effet de serre (GES) du programme durant la phase de travaux et durant la phase d'exploitation.

Au regard de ce bilan, la MRAe recommande d'intégrer dans le règlement de la zone les mesures d'évitement, de réduction voire de compensation permettant d'atténuer les effets du projet sur le changement climatique.

Enfin, elle recommande de prendre des engagements fermes sur les mesures de compensation qui seront retenues pour contribuer à l'objectif de neutralité carbone à l'horizon 2050.

3.7 Le paysage et le patrimoine

L'aire d'étude se compose d'un parcellaire agricole constitué de vignes et de parcelles ouvertes. Un long alignement de cyprès marque l'arrivée sur l'entrée ouest du hameau de Meyrargues et constitue, au même titre que le château d'eau, un repère dans le paysage du site. Quelques vestiges d'alignements de platanes sont présents aux abords du site. Quelques boisements de pins arborent la colline située au sud-ouest.

Le site d'étude constitue une enclave de « nature » en limite directe de l'urbanisation de Vendargues justifiant un enjeu paysager « fort ».

Le projet va significativement modifier l'aspect paysager du site avec la création progressive de voiries et de bâtiments sur un espace vierge de toute construction et infrastructure, occupé par des espaces naturels et agricoles.

Il va donc engendrer une modification globale du paysage qui aura comme conséquences majeures à long terme la transformation de l'espace naturel et agricole en un espace urbanisé. Même si les choix d'implantation des bâtiments, des voiries, des stationnements visent à préserver des cônes de vue, les impacts paysagers seront significatifs. La trame arborée (espace agro-forestier), le parc linéaire circulaire, le parc agricole et inondable constitueront à moyen terme des éléments structurants positifs et contribuant à l'amélioration du cadre de vie.

La MRAe évalue que les impacts résiduels seront modérés à l'échelle de la ZAC ainsi qu'à l'échelle de la commune. Le plan de gestion écologique qui sera proposé au titre des mesures compensatoires pour la biodiversité devra intégrer les sujets du paysage et du cadre de vie au travers de l'obligation réelle environnementale qui sera proposée par la commune sur le reste du secteur de Meyrargues (ouest et sud-ouest de la zone).



En rouge secteur sur lequel une obligation réelle environnementale doit être proposée