



Mission régionale d'autorité environnementale

OCCITANIE

**Projet d'aménagement urbain
« Les Lavandières » sur le territoire de la commune de Castries (34)
présenté par la Société Castries les Lavandières**

**Avis de l'Autorité environnementale
sur l'étude d'impact dans le cadre de l'autorisation environnementale
(articles L122-1 et suivants du Code de l'environnement)**

N° saisine: 2020-8393

N° MRAe : 2020APO47

Avis émis le 15 juillet 2020

Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

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.

En date du 16 mars 2019, la mission régionale d'autorité environnementale de la région Occitanie (MRAe) a été saisie au titre de l'autorisation environnementale par le préfet du département de l'Hérault pour avis sur le projet d'aménagement urbain « Les Lavandières » sur le territoire de la commune de Castries. Le dossier comprend une étude d'impact datée de janvier 2020. L'avis est rendu dans un délai de 2 mois à compter de la date de réception de la saisine et du dossier complet, soit au plus tard le (date à voir) 2020.

Par suite de la décision du Conseil d'État n°400 559 du 6 décembre 2017, venue annuler les dispositions du décret n° 2016-519 du 28 avril 2016 en tant qu'elles maintenaient le préfet de région comme autorité environnementale, le présent avis est adopté par la mission régionale d'autorité environnementale de la région Occitanie (MRAe).

L'avis a été préparé par les agents de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de la région (DREAL) Occitanie apportant leur appui technique à la MRAe et placés sous l'autorité fonctionnelle de son président. Conformément à l'article R.122-7 du code de l'environnement, ont été consultés le préfet de département, au titre de ses attributions en matière d'environnement, et l'agence régionale de santé Occitanie (ARS).

Le présent avis contient les observations que la MRAe Occitanie formule sur le dossier en sa qualité d'autorité environnementale. Cet avis a été émis collégialement, dans le cadre d'une délibération à distance telle que prévue par l'article 15 du règlement intérieur du CGEDD, par les membres de la MRAe suivants : Maya Leroy, Jean-Pierre Viguier, Georges Desclaux. En application de l'article 9 du règlement intérieur du CGEDD, chacun des membres délibérants atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner.

Le présent avis bénéficie en outre des dispositions de l'ordonnance n°2020-306 du 25 mars 2020 relative à la prorogation des délais échus pendant la période d'urgence sanitaire et du décret n°2020-383 du 1er avril 2020, ordonnance prise en application de la loi n°2020-290 du 23 mars 2020 d'urgence pour faire face à l'épidémie de Covid-19.

Conformément à l'article R.122-9 du Code de l'environnement, 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 DREAL Occitanie (Système d'information du développement durable et de l'environnement SIDE)¹ et sur le site internet de la commune, autorité compétente pour autoriser le projet.

¹ <http://www.side.developpement-durable.gouv.fr/EXPLOITATION/DRMIDP/autorite-environnementale.aspx>

Synthèse

La commune de Castries (département de l'Hérault) qui compte 6 100 habitants et s'étend sur une surface de 2 400 ha environ, envisage la réalisation d'un projet immobilier dit « Les Lavandières ». L'opération représente 350 logements et se situe en entrée de ville au sein d'une dent creuse. Le périmètre total de la zone couvre une surface de 3,8 ha.

L'étude d'impact présente une bonne identification et hiérarchisation des enjeux environnementaux. Les incidences font également l'objet d'une analyse correcte et proportionnée cependant l'analyse des effets cumulés doit être renforcée.

Le projet démontre une réelle volonté d'intégrer les enjeux environnementaux (gestion économe de l'espace, biodiversité, intégration paysagère, cadre de vie...). Sur le plan naturaliste, le projet comporte une demande de dérogation à la réglementation relative aux espèces protégées.

Une attention particulière devra être portée à la question de la préservation de la ressource en eau avec une articulation des travaux immobiliers avec ceux relatifs aux infrastructures d'adduction d'eau potable. L'étude d'impact doit également expliciter la prise en compte des prescriptions du captage d'eau potable (périmètre éloigné).

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

Avis détaillé

1. Contexte et présentation du projet

1.1 Contexte

La « SOCIETE CASTRIES LES LAVANDIERES » envisage la réalisation d'un projet immobilier dit « Les Lavandières » sur la commune de Castries (6 100 habitants - 2 400 ha environ) dans le département de l'Hérault (région Occitanie). L'opération représente 350 logements.

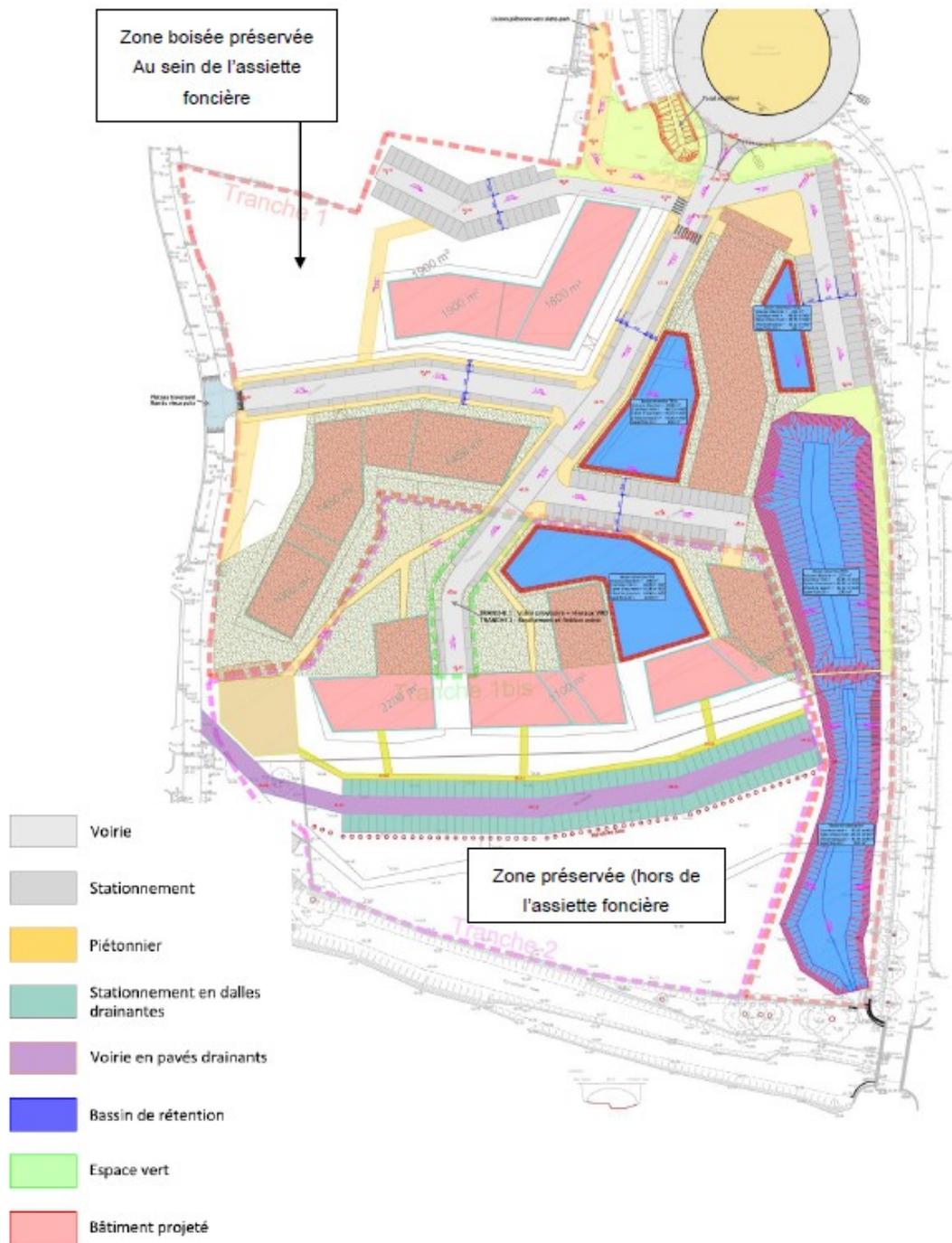
Le projet urbain « Les Lavandières » a été soumis à étude d'impact par décision de la MRAe Occitanie d'examen au cas par cas du 05 décembre 2017. Le contenu réglementaire de l'étude d'impact est précisé à l'article R. 122-5 du code de l'environnement.

La MRAe est saisie pour avis sur le dossier d'autorisation environnementale du projet d'aménagement présentant l'opération immobilière et comprenant l'étude d'impact.

L'autorisation environnementale de la ZAC instruite par le préfet de l'Hérault n'autorise pas seule la réalisation du projet. Le projet doit également passer par la délivrance d'une autorisation d'urbanisme.

Pour mémoire, les incidences sur l'environnement d'un projet dont la réalisation est subordonnée à la délivrance de plusieurs autorisations sont appréciées lors de la délivrance de la première autorisation (L. 122-1-1-III du même code).

La MRAe rappelle que les différents dossiers d'instruction des procédures d'autorisations préalables à l'aménagement de la ZAC s'appuient sur la même étude d'impact qui doit être actualisée à chaque étape et qu'un nouvel avis de la MRAe devra être sollicité.



**Figure 2: Plan d'aménagement du projet urbain Les Lavandières
(extrait de l'étude d'impact – page 24)**

Concernant les documents cadre, la commune de Castries est concernée par :

- le schéma de cohérence territoriale (SCoT) de Montpellier Méditerranée Métropole. Il est mentionné que le secteur des Lavandières à Castries a été identifié comme une zone « d'extension urbaine » par le document d'orientations générales (DOG) du SCoT actuellement en vigueur (DOG du SCoT, pp. 204-205). Le document d'orientations et d'objectifs du projet de SCoT révisé en cours d'élaboration identifie également le site d'implantation du projet comme une zone « d'extension urbaine ».

La MRAe recommande de démontrer la bonne articulation du projet immobilier « Les Lavandières » avec les dispositions du SCoT de Montpellier Méditerranée Métropole en particulier celles qui concernent la lutte contre l'étalement urbain et la densification.

- le plan local d'urbanisme (PLU) en vigueur classe le secteur en zone urbanisable IAU3. Une procédure de déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du PLU a été initiée afin de rendre le document d'urbanisme compatible avec le projet de ZAC (portant notamment sur la modification de prospects vis-à-vis de la RD 610 côté Est et des règles de hauteur)².

2. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Ae

Ce projet prévoit l'urbanisation d'un secteur naturel et agricole ; l'analyse de l'état initial de l'environnement, abordée dans ses composantes physique, naturelle, et cadre de vie, conduit à la mise en évidence des enjeux principaux suivants :

- la protection de la biodiversité ;
- l'insertion paysagère du projet ;
- la préservation de la ressource en eau (eau potable et présence d'un périmètre éloigné de captage d'eau potable) ;
- la gestion des déplacements induits par le projet ;
- la santé humaine (notamment ambiance sonore et pollution de l'air).

3. Qualité de l'étude d'impact

L'étude d'impact identifie de manière très synthétique l'ensemble des champs environnementaux concernés par le secteur de projet. Les enjeux identifiés sont dans l'ensemble suffisamment caractérisés et hiérarchisés.

Ainsi, il ressort que les enjeux les plus forts sont la préservation de la Cadoule et de ses milieux naturels (notamment la ripisylve), la préservation de la ressource en eau, la prise en compte du risque inondation et la bonne gestion des déplacements.

Toutefois, la grille de hiérarchisation présentée pages 10-14 du résumé non technique gagnerait à mettre en évidence les critères ayant présidé à cet exercice de priorisation. Il serait utile pour une meilleure compréhension du classement des enjeux environnementaux qu'elle soit explicitée à l'aune de critères clairement identifiés.

Les incidences du projet sont identifiées, caractérisées et hiérarchisées.

S'agissant des effets cumulés, l'analyse s'avère insuffisante notamment du fait d'un recensement incomplet des projets voisins potentiellement préjudiciables à la zone de projet³. Le dossier de

² Elle a donné lieu à un avis tacite de la MRAe en date du 18 juillet 2019

³ Conformément à l'article R122-5 du code de l'environnement, l'analyse des effets cumulés avec d'autres projets concerne les projets existants ou approuvés ayant fait l'objet d'une étude d'incidence environnementale et d'une enquête publique ou ayant fait l'objet d'une évaluation environnementale avec un avis de l'Ae rendu.

demande de dérogation relatif aux espèces protégées (en annexe de l'étude d'impact) fournit une liste plus exhaustive des projets « voisins » devant être analysés dans le cadre des effets cumulés. Ainsi il apparaît que des projets situés à moins d'un km de la ZAC (ZAC des Saurèdes, ZAC Via Domitia Nord, tous deux avec avis de l'Ae) ne sont pas pris en compte dans l'analyse des effets cumulés notamment au vu d'enjeux importants tels que la préservation du paysage, la biodiversité, les déplacements routiers et la ressource en eau.

La MRAe recommande de renforcer l'analyse des effets cumulés qui doit être précisée et complétée en particulier au regard des enjeux les plus importants de manière à mieux démontrer l'acceptabilité du projet vis-à-vis de ces enjeux.

Justification de la localisation

Il ressort de la lecture de l'étude d'impact que les principales raisons du choix de localisation sont :

– le projet Les Lavandières s'inscrit dans un contexte de « raccord » d'urbanisation. En effet, le site se situe à la charnière entre centre-urbain et quartiers pavillonnaires et constitue une dent creuse au sein du tissu urbain existant. Il est indiqué que le choix de ce site d'implantation permet de limiter les extensions urbaines afin de préserver les terres naturelles et agricoles. Comme précisé plus haut, le secteur est identifié comme une zone « d'extension urbaine » par le document d'orientations générales (DOG) du SCOT actuellement en vigueur et par le document d'orientations et d'objectifs (DOO) du projet de SCOT révisé en cours d'élaboration.

– le projet se situe dans un secteur peu impacté par le PPRI⁴ du bassin versant de l'Etang de l'Or Nord ;

– un site desservi directement par la RD 610. Il est mentionné que compte-tenu de l'importance du projet, il est primordial que le site d'implantation soit directement desservi par un important axe de circulation afin de ne pas augmenter la circulation sur les rues secondaires de la commune. L'étude d'impact ajoute que le plan de déplacement urbain (PDU) de la Métropole de Montpellier identifie un pôle d'échange multimodal d'agglomération, un itinéraire interrégional cyclable (« véloroute voie verte ») et un projet de transport en commun sur site propre (TCSP) à proximité immédiate du projet.

Analyse de variantes

Sur ce point, il apparaît clairement qu'une solution de moindre impact a été recherchée. L'étude d'impact indique que dès le printemps 2016, lors des premières prospections faune et flore, le périmètre du projet a été revu, afin de prendre en compte plusieurs contraintes soulevées au cours de l'avancée des études préalables (notamment les enjeux environnementaux). Ainsi, deux évitements notables ont ainsi été réalisés vis-à-vis de l'emprise initiale, dans le cadre d'une mesure d'atténuation d'impact :

– le recul des aménagements, en limite sud/sud-ouest, afin d'éviter la proximité de la Cadoule et de sa ripisylve ;

– l'évitement d'une partie du boisement (chênaie verte) identifié au nord-ouest de la zone de projet ;

Par ailleurs, la position des bassins de rétention a également été modifiée, compte tenu des contraintes hydrauliques, nécessitant un bassin de rejet en lien avec la Cadoule, à proximité de la route départementale.

Par conséquent, l'emprise initiale du projet, d'environ 4,3 ha a été réduite à 3,8 ha. Un périmètre dit « opérationnel » a également été défini, pour prendre en compte l'évitement du boisement au nord-ouest. En effet, ce secteur fera partie intégrante du périmètre du projet, mais ne comprendra aucun aménagement. Le périmètre opérationnel (correspondant ainsi à l'emprise stricte des bâtis, aires de stationnement et bassins de rétention et de rejet), représente une surface de 3,6 ha.

⁴ Plan de prévention des risques d'inondation.

4. Prise en compte de l'environnement

4.1 Habitats naturels, faune et flore

Espèces protégées

Le volet naturel de l'étude d'impact s'appuie d'une part sur les données bibliographiques et d'autre part sur des passages de terrain pour les investigations faunistiques et floristiques entre mai 2016 et mai 2018. Il est mentionné que la multiplication des prospections de terrain sur l'ensemble des saisons favorables aux inventaires a permis une bonne prise en compte des espèces floristiques et faunistiques présentes sur zone. La pression des inventaires est adaptée à la surface et aux habitats naturels et a permis une bonne approche de la faune et de la flore, dans les milieux concernés par le projet.

Différentes cartographies des enjeux présentent des enjeux modérés à forts et très forts recensés au sein du secteur du projet.

Le projet est susceptible d'avoir un impact brut négatif modéré sur de nombreuses espèces faunistiques protégées (Oiseaux, Insecte et Reptiles) et sur le groupe des Chiroptères (effets de destruction d'individus et destruction d'habitats de reproduction et/ou de nourrissage, confiscation d'habitats de chasse et altérations des fonctionnalités de transit, destruction de haies).

Plusieurs mesures d'évitement et de réduction d'impact sont donc intégrées pour minorer l'incidence environnementale du projet :

- le périmètre de projet a été réduit d'environ 0,5 hectare au Sud et 0,2 hectare au Nord en vue de limiter les impacts écologiques et la consommation d'espaces naturels (ripisylve de la Cadoule et boisement) ;
- le respect d'un calendrier d'intervention pour la réalisation des travaux lourds ;
- la prise en compte des espèces invasives en phase chantier et en cas d'aménagements paysagers ;
- la limitation de l'éclairage nocturne sur le site ;
- les travaux seront suivis par un expert écologue.

Enfin, il est proposé la mise en œuvre d'un ensemble de mesures générales afin de renforcer l'intégration environnementale du projet (l'aménagement des bassins de rétention, mise en place d'une clôture et d'un linéaire arboré/arbustif en bordure d'aménagement, suivi du maintien de l'avifaune et du Seps strié autour du projet, pose de nichoirs...).

Nonobstant ces mesures de traitement, il apparaît que les impacts résiduels demeurent significatifs principalement sur les reptiles (perte d'espaces de reproduction d'espèces protégées et à enjeu (Seps strié⁵ et Couleuvre de Montpellier)⁶).

De fait, l'étude conclut à la nécessité de déroger à la stricte protection des espèces et expose diverses mesures de compensation notamment des mesures de gestion portant sur des espaces aux caractéristiques écologiques similaires. L'étude d'impact indique qu'une demande de dérogation à la stricte protection des espèces protégées auprès du CNPN⁷ est en cours.

Les mesures d'évitement, de réduction et de compensation sont définies avec un niveau de précision adapté (notamment les modalités de mise en œuvre sont prévues).

Natura 2000

⁵ Reptile

⁶ La DREAL a donc requis la réalisation d'un dossier de dérogation au régime de protection des espèces.

⁷ Conseil national de la protection de la nature

Le site Natura 2000 le plus proche se trouve à environ 4 km du projet d'aménagement « Les Lavandières » : il s'agit de la ZPS⁸ « Hautes Garrigues du Montpelliérais » FR9112004 et concerne uniquement les oiseaux.

L'étude d'incidences Natura 2000 conclut que le projet d'aménagement urbain « Les Lavandières » de Castries ne présente aucun effet dommageable sur l'état de conservation des habitats et espèces de la ZPS « Haute garrigues du Montpelliérais » FR9112004. Les objectifs de conservation de ce site ne sont pas remis en cause.

À l'appui de cette conclusion, l'étude met en avant les points suivants :

- les milieux concernés par cette vaste ZPS et ceux présents sur l'emprise du projet sont différents, la ZPS étant en effet dominée par des garrigues et des milieux agricoles ;
- au regard de la distance qui les sépare, la ZPS et le projet ne concernent pas les mêmes populations d'oiseaux. En réalité, seules les espèces à large capacité de déplacement pourraient fréquenter les deux secteurs, comme les rapaces. Il est toutefois précisé qu'au regard de l'enclavement de la zone d'étude au sein de l'urbanisation de Castries, et du caractère sensible des espèces d'intérêt communautaire citées dans la ZPS face au dérangement anthropique, aucune espèce provenant de ce site Natura 2000 n'est attendue à l'échelle de la zone d'étude.

4.2 Paysage

La réalisation du projet entraîne la transformation d'un espace naturel et agricole en espace urbanisé.

L'étude d'impact présente une analyse de l'état initial paysager suffisante. Elle consiste en une présentation générale du grand paysage, de la dynamique paysagère, des perceptions visuelles lointaines et proches et une analyse de la structure et l'ambiance paysagère du site du projet. De plus le projet est concerné par un périmètre de monument historique⁹.

L'analyse fait ressortir divers enjeux de préservation en termes de vues, de perceptions proches et lointaines, préservation de la Cadoule et de sa ripisylve ainsi que des formations végétales significatives.

L'analyse des effets est effectuée et l'étude prévoit la mise en œuvre de mesures, pour l'essentiel de réduction, afin de corriger les incidences paysagères :

- un parti d'aménagement à forte dimension paysagère proposant des espaces verts diversifiés afin de préserver et d'affirmer les particularités naturelles du site ;
- le recul des aménagements par rapport à la Cadoule ;
- une architecture et proportions du bâti en lien avec l'histoire et l'identité propre à Castries ;
- l'aménagement de séquences végétalisées et gestion différenciée ;
- la mise en place de techniques d'hydraulique douce (conservation du caractère naturel) ;
- la constitution d'un merlon planté.

Au final, l'intégration paysagère du futur quartier fait l'objet d'une attention particulière. L'étude d'impact détaille bien les mesures à vocation paysagère visant à assurer la bonne insertion du futur quartier, en son sein comme depuis l'extérieur.

⁸ Zone de protection spéciale

⁹ Le projet est soumis à un avis des architectes des bâtiments de France (ABF).

4.3 Ressource en eau

Tout d'abord, le projet démontre une bonne intégration des enjeux et orientation du SDAGE¹⁰ Rhône-Méditerranée. Le projet vise une non dégradation des milieux aquatiques, une non augmentation de l'exposition des biens et des personnes aux risques inondation. De plus, des mesures concrètes sont prévues afin d'éviter le rejet de matières polluantes vers les eaux superficielles (La Cadoule) et souterraines.

Par ailleurs, l'étude d'impact a été complétée par une note technique du bureau d'étude CEREG en juillet 2019 qui précise que :

- les perspectives de population de ce projet ont été prises en compte dans le SDAEP¹¹ ;
- l'adéquation fait apparaître un bilan excédentaire de 1 500 m³/j à l'horizon 2022 ;
- à terme, il est prévu que la production des captages Bérange et Candinières ainsi que de la station de traitement du Peilhou puisse assurer l'ensemble des besoins en pointe à l'horizon 2030.

Dans ces conditions, la MRAe précise que le projet peut être réalisé à condition que le calendrier de cette opération d'urbanisme soit compatible avec celui des travaux nécessaires à la satisfaction des besoins en eau¹².

Le projet est grevé par une servitude de périmètre de protection éloignée des forages Candinières Est et Ouest. Il importe que l'étude d'impact explicite la bonne prise en compte de l'ensemble des prescriptions relatives à cette servitude.

La MRAe recommande :

- **de programmer les travaux de réalisation du projet immobilier « Les Lavandières » en fonction de l'avancée des travaux et des possibilités effectives d'alimentation en eau tant au niveau quantitatif que qualitatif ;**
- **d'expliciter la bonne prise en compte des prescriptions du périmètre de protection éloignée des forages Candinières Est et Ouest.**

4.4 Déplacements, nuisances sonores et qualité de l'air

Les aménagements auront, selon le dossier, un impact positif notamment sur l'amélioration des déplacements à l'échelle locale. Le projet d'aménagement démontre une volonté de promotion des modes doux de déplacement. Ainsi, le projet sera « irrigué » par un réseau de pistes cyclables et de cheminements doux.

Les différents aménagements projetés par le programme d'aménagement sont susceptibles de générer des flux de véhicules supplémentaires, notamment par :

- la création de 344 logements ;
- la réalisation d'équipements : une crèche, une salle communale et un restaurant.

Le nombre de véhicules supplémentaires générés par le projet est estimé à 500 véhicules légers soit 1 000 véhicules/jour¹³. Dans le cadre du projet, le nombre de places de stationnement est

¹⁰ Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux.

¹¹ Schéma directeur d'adduction des eaux potables.

¹² Avis de l'ARS à la MRAe du 27 mars 2020 : « Création d'une usine de traitement d'eau du canal du Bas Rhône en projet qui nécessite l'autorisation au titre du code de la santé publique et une DUP pour la prise d'eau sur le canal. Les procédures d'autorisation sont en cours ».

¹³ Compte tenu de la vocation essentiellement dédiée à l'habitat du secteur ces mouvements devraient être pendulaires (départ le matin – retour le soir).

estimé à 552 afin d'intégrer les besoins en stationnement générés par les autres équipements créés (crèche, salle communale et restaurant).

La création de la déviation de la RD610 a permis de réduire significativement le trafic journalier au droit de cet axe (TMJA¹⁴ passant d'environ 16 500 véhicules à 5 000 véhicules/jour). À ce trafic devra être ajouté l'impact généré par le projet, à savoir environ 1 000 véhicules/jour supplémentaires (sur la base des 552 places de stationnement prévues dans le cadre du projet). Le trafic projeté estimé est donc de 6 100 véhicules /jour.

À ce titre, l'apport supplémentaire de véhicules généré par le projet ne sera pas de nature à générer des dysfonctionnements routiers, ces derniers étant résolus par la mise en service de la déviation (saturation, remontées de files). L'impact généré sur le trafic routier peut donc être qualifié de faible à modéré.

En raison de la vocation résidentielle prédominante de l'opération, les nouvelles nuisances sonores qu'elle génère sont faibles et liées principalement au trafic automobile interne. Compte tenu de l'ambiance sonore préexistante des lieux, de l'implantation et des caractéristiques des voies créées et de leur limitation, pour l'essentiel, à 30 km/h, les populations riveraines sont préservées de nuisances significatives et le cadre réglementaire relatif à la limitation du bruit des infrastructures est respecté (décret n°95-22 du 9 janvier 1995 et arrêté du 5 mai 1995 relatifs à la limitation du bruit des infrastructures).

La limitation de vitesse va également réduire les émissions polluantes liées aux déplacements des véhicules (gaz d'échappement, hydrocarbures). Il est indiqué que les établissements sensibles (logements seniors, crèche) seront éloignés de la RD 610. De plus, le programme d'aménagement induit la création de nouvelles voies et liaisons douces afin de valoriser les continuités urbaines. Les chemins piétons parcourront l'ensemble des rues et des lanières créées dans le cadre du projet. Les chemins permettront également de valoriser les espaces verts créés au sein du périmètre. Par ailleurs, la création d'une liaison piétonne en direction du centre-bourg permettra d'optimiser la proximité avec le centre, de connecter le projet aux diverses activités. Enfin, le secteur bénéficie d'une desserte correcte en transport collectif grâce une ligne de bus, des transports à la demande et l'existence d'itinéraires piétons.

¹⁴ Trafic moyen journalier annuel (égal au trafic total de l'année divisé par 365).