

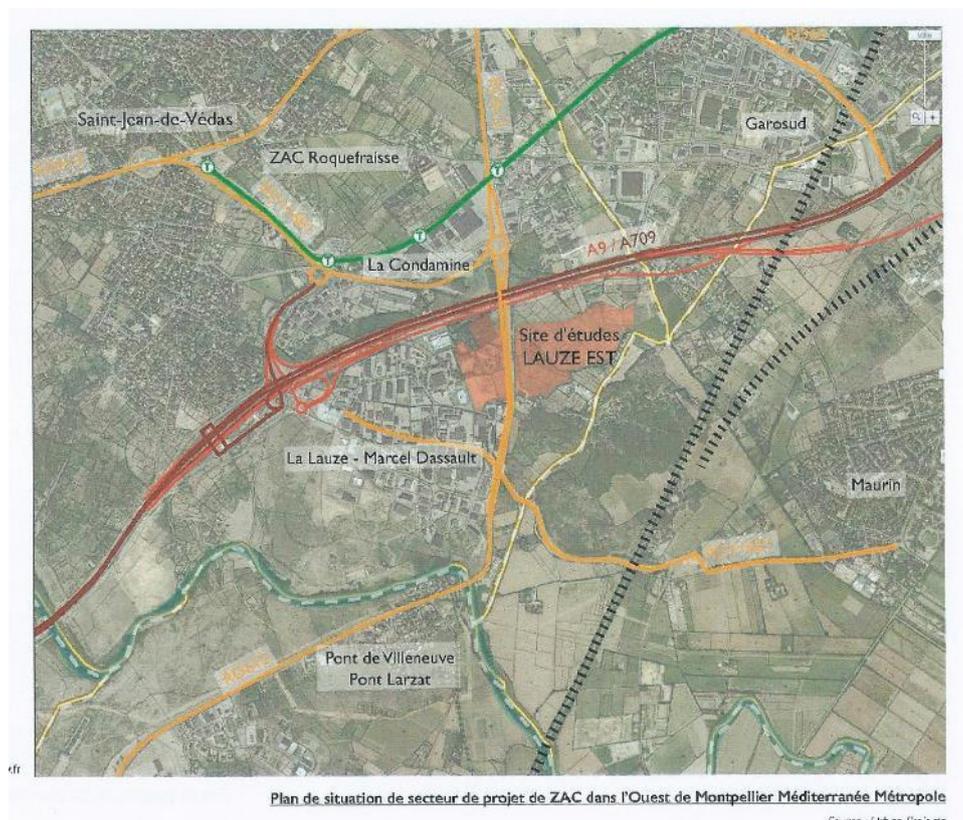
**DEPARTEMENT DE L'HERAULT**  
**Commune de SAINT JEAN DE VEDAS**

Opération d'Aménagement de la ZAC du Parc d'Activités de la LAUZE EST

**ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE PREALABLE**

à la Déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU de la commune de Saint-Jean de Védas  
à la création de la Zone d'Aménagement Concerté de la Lauze-Est  
à la demande d'autorisation environnementale délivrée au titre des articles L 181-1 et suivants du  
Code de l'Environnement.

**RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LE DOSSIER N°02  
DECLARATION DE PROJET VALANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU  
DE SAINT-JEAN-DE-VEDAS**



**Août 2023**

<b>CHAPITRE I – PRESENTATION DU DOSSIER D’ENQUETE</b> .....	7
<b>1.1. COMPOSITION DU DOSSIER SOUMIS A L’ENQUETE</b> .....	7
<b>1.2 CONTENU DU DOSSIER DE CREATION DE LA ZAC LAUZE EST</b> .....	8
PARTIE 1 - DOSSIER DE DECLARATION DE PROJET D’INTERET GENERAL .....	8
PARTIE 2 - DOSSIER DE MISE EN COMPATIBILITE DU PLU.....	16
PARTIE 3 – AVIS ET MEMOIRES EN REPONSE.....	94
PARTIE 4 – PRISE EN COMPTE DE LA DUP DU CONTOURNEMENT OUEST DE MONTPELLIER ET ADAPTATION DU PERIMETRE DE PROJET DE LA LAUZE EST.....	121
<b>CHAPITRE II – DEROULEMENT DE L’ENQUÊTE</b> .....	123
<b>2.1. Désignation du commissaire-enquêteur</b> .....	125
<b>2.2. Période préparatoire à l’ouverture de l’enquête publique</b> .....	125
<b>2.3. Composition du dossier soumis à l’enquête</b> .....	126
<b>2.4. Déroulement de l’enquête</b> .....	126
<b>2.5. Arrêté préfectoral et diffusion du dossier</b> .....	127
<b>2.6. Publicité et affichage</b> .....	128
<b>2.7. Pendant la période de l’enquête publique</b> .....	135
<b>2.8. Communication des observations et réception du public</b> .....	136
<b>2.9. Clôture de l’enquête</b> .....	137
<b>2.10. Délai supplémentaire pour la remise du rapport.</b> .....	138
<b>2.11. Observations</b> .....	138
<b>2.12. Récapitulatif de la participation du public</b> .....	149
<b>2.13. Procès-Verbal de commissaire-enquêteur en date du 21 juin 2023</b> .....	154
<b>2.14. Analyse de la note de réponse de SA3M en date du 6 juillet 2023</b> .....	156
<b>CHAPITRE III – AVIS ET CONCLUSIONS</b> .....	163
<b>DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR</b> .....	163
<b>I - PRESENTATION DU PROJET</b> .....	165
1.1 LE PROJET DE DECLARATION DE PROJET VALANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU .....	165
1.2 PROCEDURE REGLEMENTAIRE : ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE. ....	167
1.3 HISTORIQUE DU PROJET .....	169
1.4 ETUDE D’IMPACT VALANT EVALUATION ENVIRONNEMENTALE .....	171
1.5 L’ENVIRONNEMENT URBAIN ET LE CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE.....	174
1.6 LE SITE, SON ENVIRONNEMENT ET LES ENJEUX ECOLOGIQUES .....	176
1.7 LE PROJET D’AMENAGEMENT .....	180
1.8 VALORISATION DE L’ENVIRONNEMENT NATUREL ET PAYSAGER. ....	183
1.9 ETAT INITIAL ET IMPACTS DU PROJET SUR L’ENVIRONNEMENT.....	185
1.10 COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS DE PLANIFICATION .....	192

I.11	CUMUL DES INCIDENCES AVEC DES PROJETS EXISTANTS OU APPROUVES .....	193
I.12	DESCRIPTION DES INCIDENCES NEGATIVES NOTABLES ATTENDUES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT QUI RESULTENT DE LA VULNERABILITE DU PROJET A DES RISQUES D'ACCIDENTS OU DE CATASTROPHES MAJEURS.....	194
I.13	EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DE LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT-JEAN DE VEDAS .....	195
I.14	MISE EN COMPATIBILITE DU PLU.....	199
<b>II</b>	<b>- AVIS SUR LA FORME .....</b>	<b>200</b>
	1-Désignation du Commissaire-Enquêteur .....	200
	2-Le dossier d'enquête .....	200
	3-Période préparatoire à l'ouverture de l'enquête publique .....	201
	4-Déroulement de l'enquête.....	201
	5-Accueil et participation du public .....	203
	6-Clôture de l'enquête .....	203
<b>III</b>	<b>- AVIS SUR LE FOND .....</b>	<b>205</b>
	1. Aspects réglementaires.....	205
	2. Considérations sur la mise en compatibilité du P.L.U.....	205
	3. Motifs de la mise en compatibilité du P.L.U.....	206
	4. Dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du PLU .....	206
<b>IV</b>	<b>- ANALYSE ET APPRECIATIONS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR .....</b>	<b>212</b>
<b>V</b>	<b>- CONCLUSION GENERALE DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR SUR LA DECLARATION DE PROJET VALANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE SAINT-JEAN DE VEDAS .....</b>	<b>213</b>
<b>CHAPITRE IV</b>	<b>– ANNEXES.....</b>	<b>215</b>



**PROJET D'AMENAGEMENT « LA LAUZE EST »**  
DOSSIER DE DECLARATION DE PROJET VALANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

**CHAPITRE I – PRESENTATION DU DOSSIER D'ENQUETE**

Le dossier est présenté dans une chemise extensible sans rabat avec fermeture à sangle boucle à coulisseau cranté 12 cm L 240 mm H 320 mm couleur rouge, couverture intitulée

02-DOSSIER DE DECLARATION DE MISE EN COMPATIBILITE DU PLU



# CHAPITRE I – PRESENTATION DU DOSSIER D'ENQUETE

## 1.1. COMPOSITION DU DOSSIER SOUMIS A L'ENQUETE

### **PARTIE 1 : DOSSIER DE DECLARATION DE PROJET D'INTÉRÊT GENERAL**

Dossier de déclaration de projet

### **PARTIE 2 : DOSSIER DE MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE SAINT-JEAN DE VEDAS**

Partie 2.0 - Notice de présentation de la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme

Partie 2.1 - Pièce 1 PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable)

Partie 2.1 - Pièce.2-OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation)

Partie 2.1 - Pièce 3-Règlement du Plan Local d'Urbanisme

Partie 2.1 - Pièce 4 Liste des emplacements réservés

Partie 2.1 - Pièce 5 Plan Etat modifié

Partie 2.1 - Pièce 5 Plan de zonage 5a

Partie 2.1 - Pièce 5 Plan de zonage 5b

Partie 2.1 - Pièce 5 Plan de zonage 5c

Partie 2.1 - Pièce 5 Plan servitudes 6

Partie 2.1 - Pièce 5 Plan périmètres 7

Partie 2.1 - Pièce 6 Etude d'impact + annexes

### **PARTIE 3 : AVIS ET MEMOIRE EN REPONSE**

Partie 3 – Pièce 3.1 – Avis MRAE (Mission Régionale de l'Autorité Environnementale) 7 mai 2020

Partie 3 – Pièce 3.2 – Mémoire en réponse + annexes

Partie 3 – Pièce 3.3 – Complément Etude d'Impact /Avis et réponse PPA / annexe

### **PARTIE 4 : PRISE EN COMPTE DE LA DUP COM**

Note de prise en compte de la DUP du COM

## 1.2 CONTENU DU DOSSIER DE CREATION DE LA ZAC LAUZE EST

### PARTIE 1- DOSSIER DE DECLARATION DE PROJET D'INTERET GENERAL

Le projet de la Lauze Est a pour objectif de répondre aux besoins des entreprises et constitue la mise en œuvre d'une politique de renforcement de l'activité économique productrice d'emplois. Le dossier d'enquête publique prévue à l'article R 123-8 du Code de l'Environnement a pour but d'informer aussi complètement que possible le public, préalablement à la déclaration de projet d'intérêt général et la mise en compatibilité du PLU qui en est la conséquence.

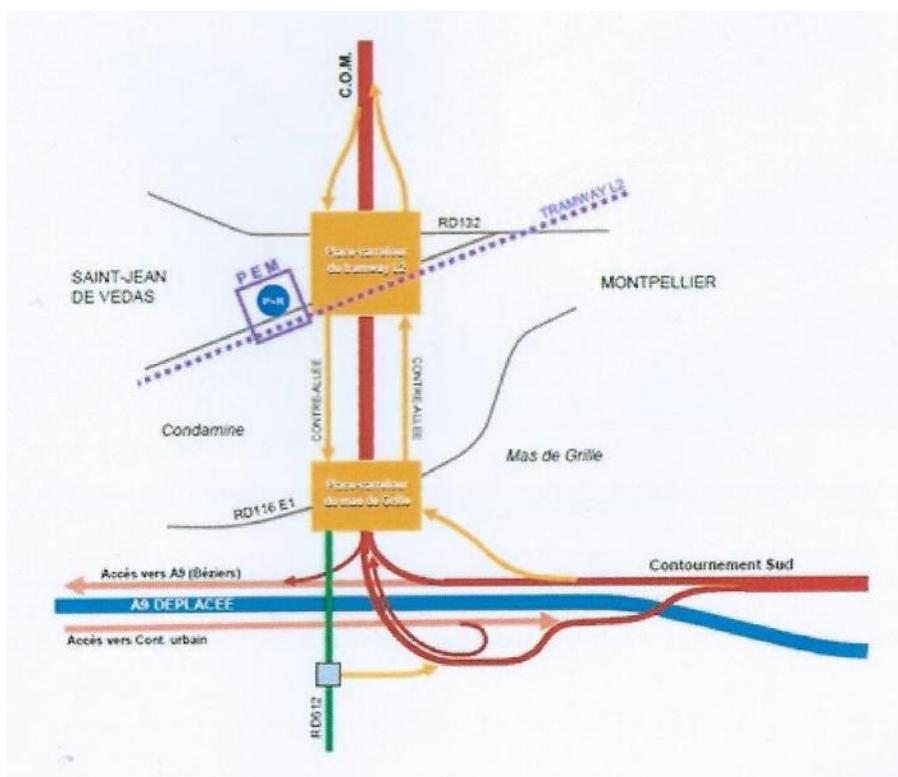
#### Contexte de l'opération.

##### 1 Contexte socio-économique.

A l'échelle du territoire métropolitain, le positionnement de la commune de Saint-Jean de Védas, son appartenance au cœur d'agglomération et son rôle important en matière d'emplois, lui confèrent une situation stratégique par rapport au fonctionnement urbain de l'agglomération. Sa population est en constante augmentation. Les catégories qui dominent sont les professions intermédiaires, les cadres et professions intellectuelles supérieures ainsi que les employés. L'industrie a été peu dynamique, elle représente moins de 3% de la création en 2015. L'économie locale est représentée par des activités commerciales, des zones d'activité l'activité agricole dont la viticulture.

##### 2. Les infrastructures

Le projet « la Lauze Est » s'inscrit dans un secteur concerné par plusieurs projets connexes d'infrastructures : le COM, la LNMP et l'A 709, et des projets connexes d'aménagement à proximité. (P.e. extension parc Marcel Dassault). Une telle situation assure à la commune une attractivité pour le développement économique de type industriel ou logistique.



##### 3. Le contexte foncier à vocation d'activité sur le territoire de la Métropole.

L'ensemble des parcs d'activités existants à l'échelle de la Métropole ne permettent pas d'offrir un foncier suffisant pour répondre aux besoins d'implantation d'entreprises et plus particulièrement sur du foncier de taille important pour accueillir de la grande logistique, nécessaire aujourd'hui au bon fonctionnement du territoire.

La disponibilité foncière sur les parcs d'activité à proximité : le secteur de la Lauze et Dassault : seul un lot reste à commercialiser, la ZAC Marcel Dassault 2 ième extension : dans le cadre de la politique ERC sa surface sera réduite à 10 ha., la ZAC Garosud : seuls 3 lots restent à commercialiser. Le lotissement Charles Martel situé dans le prolongement de la zone d'activités du Larzat (commune de Villeneuve-lès-Maguelone) : un seul lot reste à commercialiser, la ZAC Charles Martel extension (commune de Villeneuve-lès-Maguelone): sa vocation est essentiellement tournée vers l'artisanat et la petite industrie, la ZAC Descartes à Lavérune : une dernière parcelle est en cours de commercialisation, l'écoparc de Fabrègues : la présence de logements et d'un collège en font une ZAC inadaptée pour la grande logistique. Constat : un faible foncier est disponible à court et moyen terme pour l'accueil d'entreprises, et un foncier inadapté à la grande logistique sur les autres zones d'activité du territoire de la Métropole.

La ZAC d'activités de la Lauze Est viendra donc renforcer le pôle industriel et logistique ouest de la Métropole, et permettra d'offrir, à proximité des grandes infrastructures de transport (autoroutes A9/A709 et son échangeur sur la commune de Saint Jean de Védas, RM 612), un nouveau parc d'activités de 32,9 ha.

#### 4. Le contexte administratif et réglementaire du projet de la Lauze Est.

Dès 2006, la Métropole a mis en place les outils réglementaires et opérationnels pour s'assurer de la maîtrise de l'aménagement et de la vocation du secteur de la Lauze Est.

Par l'arrêté préfectoral du 18 avril 2006, une Zone d'Aménagement Différé a été créée pour constituer une réserve foncière. La Métropole a signé le 3 juin 2015 avec l'Etablissement Public Foncier Occitanie (EPF Occitanie) une convention d'anticipation. Une procédure de Déclaration d'Utilité Publique) réserve foncière a été engagée par arrêté préfectoral en date du 21 juin 2016, et a permis la constitution d'une réserve foncière, en vue de réaliser le projet de la Lauze Est, au profit de l'EPF Occitanie intervenant pour le compte de 3M.

Le conseil de Métropole a défini par délibération en date du 26 mai 2016 les opérations d'aménagement d'intérêt métropolitain. L'aménagement de la Lauze Est est d'intérêt métropolitain et donc de compétence métropolitaine. 3M a confié le 18 juillet 2013 un mandat à la SA3M afin de mener les études préalables. Par délibération du 25 octobre 2016, le conseil de Métropole a approuvé les objectifs poursuivis pour le projet d'aménagement de la Lauze Est, et a fixé les modalités de la concertation à engager au titre de l'article L.103-2 du Code de l'urbanisme.

Une étude agricole a été réalisée en mars 2018 par la Chambre d'Agriculture de l'Hérault conformément au décret du 31 août 2016. L'article L.112-1-3 du Code Rural et de pêche maritime inscrit l'application du principe ERC à l'agriculture.

La Métropole envisage la mise en œuvre de ce projet au travers d'un outil opérationnel la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC). Dans cet objectif, une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) est proposée pour encadrer notamment l'urbanisation à l'initiative privée sur la Petite Lauze.

La Déclaration de Projet valant mise en compatibilité du PLU : c'est dans ce contexte administratif que la procédure de Déclaration de Projet d'Intérêt Général et de mise en compatibilité du PLU de la commune de Saint-Jean de Védas s'inscrit. Au titre de sa compétence économique, en application des dispositions de l'article L.300-6 du Code de l'Urbanisme, la Métropole se prononcera, après enquête publique, par une Déclaration de Projet, sur l'intérêt général de l'opération d'aménagement dénommée la Lauze Est à vocation économique. La présente déclaration d'intérêt général et la proposition de mise en compatibilité du PLU avec le projet, est soumis à enquête publique par 3M. La Déclaration de Projet emportera mise en compatibilité du PLU de la commune de Saint-Jean de Védas.

## Présentation du site et de l'environnement du projet de parc d'activité de la Lauze Est.

### 1 Délimitation, situation et desserte du site.

Le périmètre est délimité par l'emprise du COM et les autoroutes A 9 & A 709 au nord, le chemin de desserte du Bois de Maurin en frange sud, le parc de la Lauze à l'ouest et la zone inondable du Rieucoulon à l'est. La superficie totale est d'environ 32,9 ha répartie de part et d'autre du RM 612. La Petite Lauze à l'ouest de la RM 612 environ 10,8 ha en continuité de la zone industrielle existante, La Grande Lauze à l'est de la RM 612 environ 22,1 ha. La desserte locale de la Lauze Est est assurée par la RM 612 qui scinde le site en deux parts. Des chemins viennent compléter la desserte du site : le chemin de Maurin et l'ancien chemin de Montpellier à Villeneuve lès Maguelone. Actuellement le site est essentiellement desservi par des voies routières. Une canalisation du réseau GrDF traverse le site.

### 2. Occupation et état du site.

Le site est caractérisé par une faible urbanisation. La Grande Lauze, est composée de parcelles en friche et de cultures annuelles, et traversée par le Capoulière. La petite Lauze, marquée par quelques activités ponctuelles, et les vestiges du parc du Château de la Lauze au nord. L'étude agricole réalisée en 2018 montre une faible part de terres incultes et révèle une dynamique agricole caractérisée par les cultures annuelles, l'élevage et les activités équinées. L'hydrologie du secteur est concernée par la Capoulière, qui le traverse d'est en ouest, ruisseau classé en zone rouge au PPRi de Saint-Jean de Védas. Une modélisation hydraulique a été réalisée en 2014 par le BE Egis pour définir la zone inondable de crue centennale. Le patrimoine foncier : côté Petite Lauze, le projet est concerné par le site inscrit « Restes du Château de la Lauze », le parcellaire étant composé majoritairement de propriétés privées, côté Grande Lauze le parcellaire est maîtrisé par l'EPF Occitanie. Cerné par de grandes infrastructures de transports, aux portes de Montpellier, le site s'insère dans le contexte paysager « entre activités et garrigues ». Côté Petite Lauze : domaine du Château avec deux éléments singuliers à forte valeur patrimoniale : un alignement de pins parasols et un alignement de micocouliers. Ambiance « intimiste. ». Côté Grande Lauze : le ruisseau de la Capoulière avec, dans son sillon, une ripisylve de peupliers blanc et une végétation de champ d'expansion des crues. En frange sud, le Bois de la Jasse de Maurin est peu perceptible.

Le projet du parc d'activités s'intégrera dans ce contexte paysager. Il participera à la requalification de l'entrée de ville de la commune de Saint-Jean de Védas, et à l'image de la métropole.

## Objet du projet de la Lauze Est.

### 1. Les objectifs et principes d'aménagement du projet.

Il s'agit de conforter le pôle d'activités existant et répondre à la demande d'implantations d'entreprises pour des activités productives et logistiques, en adoptant une approche innovante en matière de développement durable. L'objectif est de donner une lisibilité du lieu depuis les grands réseaux d'infrastructure, s'appuyer sur la trame de l'eau et de la végétation pour organiser les modes actifs de déplacements, créer une connexion sur la RM 612, et aussi assurer une transition paysagère entre ce secteur et la plaine agricole. Dès lors découlent les principes d'aménagements : donner une lisibilité du lieu depuis les voies structurantes, organiser la trame viaire pour permettre une flexibilité dans la division des lots, s'appuyer sur l'identité patrimoniale du Domaine de la Lauze, maintenir la biodiversité en préservant les continuités écologiques, s'appuyer sur le réseau hydraulique et la trame végétale pour créer des espaces de circulation des modes doux de déplacements.

Le parti d'aménagement retenu : plusieurs scénarios n'ont pas été retenus. Because : taille de parcelles ne correspondant pas aux besoins, prise en compte du risque inondation peu satisfaisante, courbes de voiries non adaptées à l'accueil de PL ou linéaire de voirie trop important. Le scénario retenu permet : Une division et répartition parcellaire qui assure l'intégration des constructions futures au tissu urbain existant, Un linéaire de voirie réduit pour libérer davantage de foncier cessible, Une meilleure prise en compte du risque inondation en excluant du cessible les parties inondables à une occurrence centennale, Une plus grande prise en compte des enjeux environnementaux et agricoles en préservant

pâtures en cœur de zone et une partie des boisements, Une valorisation paysagère de l'alignement des pins parasols et une adaptation de l'architecture des volumes bâtis à créer pour éviter la sensation de désordre.

2. Le programme global prévisionnel des constructions s'étend sur une superficie totale d'environ 32,9 ha. Le projet s'oriente vers une organisation prévisionnelle d'environ 16 lots. Petite Lauze : petites parcelles de 1500 m<sup>2</sup> à 5000 m<sup>2</sup> afin d'intégrer les nouvelles constructions au tissu existant. Grande Lauze : parcellaire plus relâché pour l'implantation d'entreprises de logistique nécessitant des besoins fonciers plus importants, les lots varient de 2 700 m<sup>2</sup> à 116 000 m<sup>2</sup> environ avec un macrolot. La programmation s'oriente donc vers quatre thématiques principales : -un secteur productif de type « artisanal », un secteur industriel et logistique, un secteur production et distribution, un secteur grande logistique, avec en sus une polarité artisanale et commerce de détail côté Petite Lauze. Le foncier cessible représente environ 19,4 ha soit environ 59% de la surface totale. La capacité de construction de surfaces de plancher à vocation économique est estimée à environ 100 000 m<sup>2</sup>.

### 3 Les travaux et équipements publics de la Lauze Est.

L'étude hydraulique a conduit à la création de cinq bassins de rétention implantés dans des points bas du site, leur localisation permettant de les intégrer à la trame verte et bleue. La plantation des abords des ouvrages facilitera leur intégration dans le paysage et le renforcement de la trame verte. Le projet prévoit la restructuration du réseau viaire avec des cheminements doux ; les cheminements existants seront conservés ou reconstitués. Les travaux de viabilisation des lots seront réalisés au travers des différents travaux d'aménagement.

## Exposé des raisons pour lesquelles le projet a été retenu.

### 1 La justification de l'intérêt général du projet.

Le SCoT approuvé en 2006 identifiait déjà le secteur Lauze Est comme foncier potentiel pour le développement d'activités économiques industrielles et dans une logique d'équilibre sur l'échelle du territoire, entre le développement urbain et la préservation des zones agricoles, forestières et naturelles. Ce projet est réaffirmé dans le SCoT révisé et adopté. Le Schéma d'Accueil des Entreprises et le SCoT font apparaître un besoin très important en termes de foncier économique. Afin d'éviter la fuite des entreprises locales ailleurs, et la délocalisation de l'emploi, il est nécessaire de produire du foncier permettant de répondre aux besoins et aux enjeux du territoire.

L'intérêt général du projet Lauze Est se justifie au regard :

- De l'attractivité du territoire régional définie au SRDEII.

Avec le SRDEII, la Région vise à agir sur l'emploi par la stimulation de l'activité économique et fixe les orientations stratégiques. La collaboration 3M et Région portera sur 6 filières prioritaires dont l'agroalimentaire, l'économie agricole et l'agroécologie, la stratégie de développement du MIN de Montpellier, le développement des circuits courts et les projets en matière d'innovation agricole. En proposant une offre foncière pour des activités productives et industrielles aux portes de la Métropole, la ZAC la Lauze Est répond aux objectifs fixés dans le SRDEII.

- Du Schéma Métropolitain d'Accueil des Entreprises (SAE) et de l'accompagnement de la Métropole au développement économique

Le SAE identifie, sur ces quinze prochaines années, un besoin annuel de 17,5 ha cessibles de foncier complété par une programmation de 50 à 200 ha destinés à renforcer l'économie productive. Un des enjeux réside dans le renforcement de l'offre de foncier « activités » indispensables au fonctionnement du tissu économique d'un territoire. Les activités productives et logistiques ont aussi un effet structurant. Le projet retranscrit la mise en œuvre de ce schéma prévisionnel, et s'inscrit dans la politique de soutien au développement économique de la Métropole pour la création d'emplois.

L'accompagnement au développement économique consiste à favoriser l'emploi local, à prospecter et accompagner de nouvelles entreprises et à aménager des zones dédiées pour répondre à leurs besoins.

3M est une des locomotives régionales dans la création d'emplois : la zone de la Lauze Est participe à ce dynamisme pour répondre à la croissance démographique et aux enjeux du chômage. Elle permettra la création d'environ 700 emplois directs dont une majeure partie en création nette, et des emplois induits de sous-traitance. Le projet de la Lauze Est avec ses 19,4 ha cessibles et les 700 emplois projetés sur la ZAC, apporte une contribution notable à l'obtention des objectifs de croissance équilibrée.

- De la réponse aux objectifs des documents d'urbanisme.

Le SCoT de 2006 propose déjà de « localiser la bonne activité au bon endroit ». et met en évidence la manque de foncier d'activités économiques. Les polarités économiques rayonnantes à dominante d'activités représentent les parcs d'activités stratégiques du territoire. Le SCoT arrête le PAE de la Lauze Est comme une telle polarité. L'ensemble « Lauze-Dassault » (100 ha à terme), et le nombre d'emplois attendus (700) font de cet ensemble économique une polarité qui rayonne au-delà de la Métropole.

Le PADD du projet de PLUi indique la nécessité de : pallier à la sous-représentativité du secteur industriel et logistique, de proposer une offre foncière et immobilière d'entreprises pour répondre au parcours résidentiel des entreprises, de développer, outre l'optimisation des parcs existants, des zones d'activité en extension urbaine connectées aux infrastructures, de protéger la ressource en eaux, d'impulser un nouveau comportement en matière de mobilité et favoriser les « modèles pluriels », de préserver et restaurer les continuités écologiques et les réservoirs de biodiversité, de conserver et accroître le réseau végétal des villes en intégrant les composantes naturelles et agricoles.

Le projet de la Lauze Est, s'inscrit donc dans la logique du SCoT et de développement métropolitain des activités économiques productives et logistiques, en valorisant le foncier à proximité des grands axes routiers actuels et futurs.

## 2 Exposé des raisons pour lesquelles le projet a été retenu.

\*La localisation stratégique du site.

Le site jouxte deux grands réseaux d'infrastructures en entrée de ville au nord les autoroutes A 9 et A 709, à l'est la RM 612 et à l'ouest le futur COM.

\*Un contexte local justifiant l'accueil d'entreprise.

Sur l'ensemble du territoire, les ZAE affichent un taux d'occupation de presque 100% et ne disposent pas de grandes parcelles. Il apparaît impossible d'installer les entreprises ailleurs. La Métropole fait face à un retard important en matière de création de foncier pour des entreprises de logistiques et industrielles. « Un besoin avéré de foncier d'activité » est patent. Ce projet contribue à pallier ce manque de foncier, et répond à une demande plus spécifique de foncier de grandes unités non offertes actuellement.

La ZAC la Lauze Est prend place en continuité des zones d'activités de la Lauze et de Marcel Dassault, et au sein d'un important réseau routier. Il s'agit donc d'une véritable opportunité pour terminer le continuum économique ouest de Montpellier depuis les Près d'Arènes jusqu'à Saint-Jean de Védas. L'objectif est de créer une nouvelle vitrine métropolitaine pour les entreprises, et de rééquilibrer l'espace urbain de part et d'autre de la RM 612 en cohérence avec l'aménagement urbain. Les effets de mitage seront atténués.

\*Le projet au regard de son insertion dans l'environnement.

Les qualités paysagères du site sont prises en compte. Trames paysagères, qualité architecturale et valorisation de la zone d'expansion des crues de la Capoulière sont le fondement de l'aménagement. L'alignement des pins parasols et des micocouliers sera valorisé. Un masque végétal aux constructions sera créé pour atténuer leur visibilité depuis les deux autoroutes. Une attention particulière sera portée sur le traitement des lisières des zones agro-naturelles au sud et à l'est.

Le ruisseau de la Capoulière en partie centrale constitue la pièce majeure de la trame verte. Les coulées vertes auront une double fonctionnalité : éléments de liaison écologique et éléments paysagers structurant. Sur le talus de la RM 612 des boisements seront maintenus voire renforcés pour des raisons environnementales et assurer un masque végétal sur la Lauze.

Le site n'est pas impacté par des mesures de protection réglementaire, mais des espaces sensibles se situent à proximité. Le maintien en l'état naturel de la zone inondable de la Capoulière participe à la préservation des milieux naturels sensibles proches. Les enjeux environnementaux relevés sur site ne sont pas modifiés. La préservation des alignements de pins parasols et de micocouliers et le recul des constructions favoriseront le maintien du Milan Noir. La ripisylve préservée et reconstituée et le retrait des espaces bâtis sont de nature à favoriser le maintien de la biodiversité et tout particulièrement du Minoptère de Schreiber et la Diane

Traversée par la Capoulière, la gestion hydraulique du site est une composante indispensable et fondamentale du projet. La plaine inondable pour une récurrence centennale est maintenue en pâtures et espaces verts. Les parcelles sont toutes sans exception situées hors du lit majeur de la Capoulière. Cinq bassins de rétention (trois à l'est, deux à l'ouest) seront créés.

L'impact du projet sur l'activité agricole est mis en évidence dans l'étude réalisée par la Chambre d'agriculture de l'Hérault en mars 2018. Constat : une prédominance d'activité équine et une partie de grandes cultures et de vignes, 8 exploitations agricoles dont 3 structures collectives. Les mesures d'évitement retenues sont renforcées au travers du SCoT : équilibres territoriaux, analyse multicritère et réinvestissement urbain. Les mesures de réduction : relocalisation du centre équestre et accompagnement de projets d'investissements agricoles en suspens, réflexion sur le périmètre de 6 ha le long de l'allée alluviale. Les mesures de compensation seront affectées à des actions ciblées pour développer la politique agroécologique et alimentaire de la Métropole.

Conclusion sur la justification et les raisons du choix du projet.

L'objectif de la Métropole est de raisonner l'emplacement des zones d'activités grâce à une logique d'économie du foncier afin de préserver durablement un équilibre de maintien de 2/3 espaces naturels et 1/3 espaces urbains et à urbaniser. La Métropole traduit cet objectif en choisissant au mieux les sites d'extension urbaine et en polarisant la consommation de foncier à l'échelle du territoire métropolitain, afin d'éviter l'urbanisation de sites sur lesquels les impacts sur les potentialités agricoles sont les plus importants et de positionner les polarités économiques en continuité directe du tissu existant, en évitant le morcellement et optimisant les coûts de viabilisation.

L'urbanisation du secteur de la Lauze Est est donc une décision qui découle d'une réflexion aboutie, et retranscrite dans l'ensemble des documents d'urbanisme et de planification.

### 3 Le projet en cohérence avec les documents d'urbanisme et de planification.

\*Le projet et les contraintes d'urbanisme.

Le projet s'inscrit dans les orientations générales d'aménagement du secteur. Compatible avec le SCoT et avec les orientations générales du PLU, mais il nécessite une mise en compatibilité du PLU pour permettre sa réalisation.

Le DOG du SCoT de 2006 identifie, parmi plusieurs secteurs d'extensions potentielles, le secteur de la Lauze comme foncier potentiel pour le développement d'activités industrielles et de logistique urbaine. Le potentiel constructible est compris entre 70 000 m<sup>2</sup> et 100 000 m<sup>2</sup> de Sdp sur la Lauze correspondant à la densité définie au SCoT. Les approches paysagères : création d'une armature verte urbaine le long de la voie principale de la ZAC, espaces verts de la Capoulière, bandes vertes connectant les espaces entre eux répondent aux demandes du SCoT.

Dans le projet du SCoT en révision, les 7 piliers stratégiques identifient le développement économique et l'agroécologie comme des enjeux majeurs. Il conforte et renforce la dynamique amorcée tout en menant une réflexion attentive sur la modération de la consommation foncière qui agit en faveur d'une moindre artificialisation des espaces naturels et agricoles environnants. La Métropole a identifié 7 connexions métropolitaines. Le projet s'inscrit dans les objectifs de connexion métropolitaine « Montpellier-Sète ».

Un des axes central de la révision du SCoT est la notion de préservation à échéance 2040 de 2/3 d'espaces agro naturels et 1/3 espaces urbains et à urbaniser, à partir :

- D'un SCoT économe et équilibré. - Amplification de la modération de la consommation foncière - Priorité à l'optimisation de l'urbanisation existante- Niveaux d'intensité adaptés selon le niveau de

desserte en transports en communs et autres équipements- Abandon de 410 ha d'extension urbaine et relocalisation pour assurer préservation et valorisation des espaces agro naturels.

-D'une analyse multicritère pour le choix des sites d'expansion optimum dans un territoire contraint afin de viser un moindre impact écologique à l'échelle du SCoT, inclus un critère de sensibilité agricole. Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur.

Le PLU a été approuvé le 21 janvier 2008 et a connu plusieurs évolutions.

= Le P.A.D.D. de la commune de Saint-Jean de Védas inscrit les objectifs suivants : -Compléter et améliorer l'offre d'activités économiques sur son territoire –Protéger et valoriser les territoires naturels et agricoles, mettre en valeur et relier les espaces naturels, prendre en compte les risques - Favoriser les déplacements doux. De plus, il prévoit que soient réfléchies les liaisons entre la ville et les zones d'activités, ainsi que le développement de la zone Marcel Dassault.

L'aménagement du site de la Lauze Est s'inscrit dans la volonté de développer l'activité économique en continuité des parcs d'activités existants, et de répondre aux besoins d'implantation de locaux d'activités sur un site approprié.

= Le zonage et règlement du secteur au PLU en vigueur : Le périmètre est classé en trois zonages différenciés au PLU en vigueur. La zone 4AUb ne concerne que la partie ouest (Petite Lauze) correspondant aux zones d'activités économiques concernées par le périmètre rapproché du captage de Maurin. Des activités pouvant produire une pollution de l'aquifère sont interdits. La zone Ap concerne la partie est (Grande Lauze). Zone agricole « concerné par le périmètre rapproché des captages de Villeneuve-lès-Maguelone et Maurin. » Seules les constructions nécessaires au développement agricole sont autorisées. Une adaptation du PLU de Saint-Jean de Védas est nécessaire afin de permettre l'urbanisation du secteur.

= La zone Np concerne la partie nord (Petite Lauze). Les annexes du Château et le Parc de l'ancien Château de la Lauze, en limite nord-est du périmètre de projet, dont une partie est désignée en espace boisé classé au PLU.

\* La mise en compatibilité du PLU avec le projet « La Lauze Est ».

Actuellement le projet n'est pas compatible avec le PLU de Saint-Jean de Védas. La Métropole a prescrit l'élaboration du PLUi intercommunal. Pour permettre la réalisation du projet de la ZAC de la Lauze Est un projet de mise en compatibilité du PLU est nécessaire.

- Les évolutions du PLU.

La superficie totale du périmètre du projet est d'environ 32,9 ha ; Sur la Petite Lauze (zones 4AUb et Np), les nouvelles constructions devront s'intégrer au tissu existant à la fois de la ZI et du Château. Sur la Grande Lauze (zone Ap) le projet prévoit un parcellaire plus relâché afin de faciliter l'implantation d'entreprises de logistiques ou d'activités ayant des besoins fonciers plus importants.

La mise en compatibilité du PLU avec le projet nécessite, entre autres, l'ouverture à l'urbanisation de la partie est de la ZAC et des adaptations réglementaires au projet d'aménagement de part et d'autre de la RM 612.

L'évolution du PLU nécessite : de créer deux sous-zones, AUb-1 et AUb-2 sur le périmètre de la Lauze Est, en zone 4AUb, d'adapter les emplacements réservés, notamment la suppression de la partie réservé C 14 situé dans le périmètre du projet et la réduction de l'emplacement réservé N2 actuel (déplacement de l'A9) afin d'en exclure les parcelles comprises dans le périmètre, d'intégrer au PLU une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP, de modifier le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.). Deux plans présentent les zonages du PLU en vigueur et après mise en compatibilité.

- L'évaluation environnementale de la mise en compatibilité du PLU.

3M a décidé de soumettre à la réalisation d'une évaluation environnementale pour la Déclaration de Projet valant mise en compatibilité du PLU au vu de caractéristiques du projet et du secteur d'implantation, ainsi que des différentes rencontres avec les services de l'Etat.

Conformément aux articles L.122-14 et R.122-27 du Code de l'Environnement, le maître d'ouvrage s'inscrit dans une procédure commune. Ainsi l'étude d'impact vaut rapport environnemental de la mise en compatibilité du PLU de la commune de Saint-Jean de Védas. Un rapport de présentation de l'évaluation environnementale a été réalisé conformément à l'article 123-2-1 du Code d'Urbanisme.

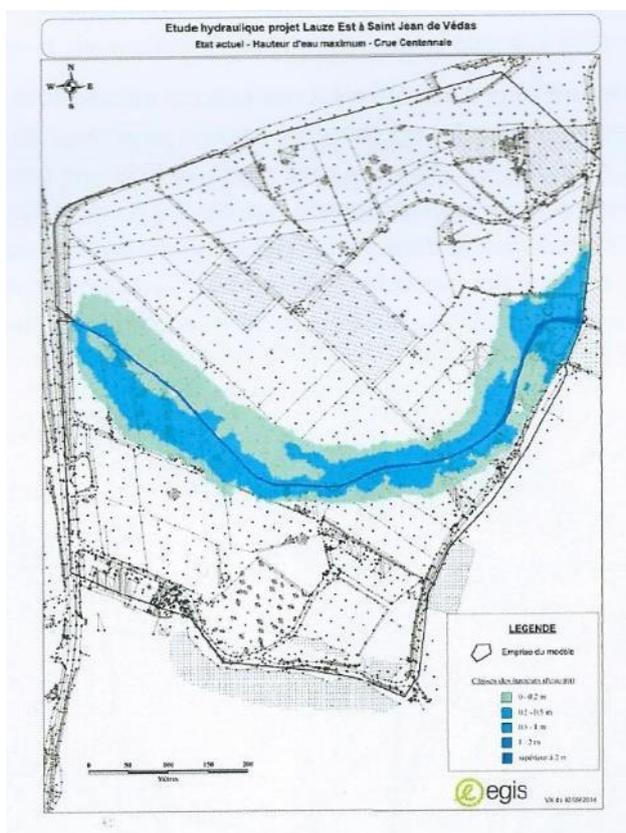
L'avis de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe) porte sur l'évaluation environnementale de l'évolution du PLU au travers de la mise en compatibilité.

- Personnes publiques associées-Avis de la commune.

Le projet est soumis à enquête publique après avis de la commune de Saint-Jean de Védas et consultation des personnes publiques associées.

\*Le projet et les contraintes réglementaires.

Le périmètre intercepte des servitudes d'utilité publique à prendre en compte : Servitude PT3, Servitude I3 (gazoduc), servitude PM1, le gazoduc DN 200 traverse le site, Servitude AS1 (captages de Flès nord et sud et Maurin), AC2-Protection des sites (site inscrit restes du Château de la Lauze). A proximité du projet : PM1 Servitude : zone rouge inondable, le projet n'est pas impacté par cette zone, PIG du projet de LNLR, le projet n'est pas impacté. Le projet doit satisfaire aux prescriptions des arrêtés préfectoraux portant sur la protection rapprochée des captages Flès nord et sud et Maurin. Plan de prévention des risques d'inondation pris en compte dans les variantes étudiées, Risque de transport de matières dangereuses : Saint-Jean de Védas est concerné. Le périmètre de l'opération se situe à proximité d'axes de circulation important, sensibles à ce risque.



Le PPRi de Saint-Jean de Védas-Basse Vallée de la Mosson définit une zone rouge R inondable ; il s'agit d'une bande de 10 m non aedificandi de part et d'autre de l'axe de la Capoulière afin de garantir un minimum de sécurité. Toute opération d'aménagement ou de construction nouvelle y sont interdites. La modélisation réalisée en 2014 et 2015 par Egis Eau présente une zone potentiellement inondable autour du ruisseau allant ponctuellement jusqu'à 100 m d'épaisseur et des hauteurs d'eau maximales excédant rarement plus de 0,50 m et un débit de plus de 0,50 m<sup>3</sup>/s en crue centennale et exceptionnelle.

Le document rappelle le règlement du PPRi précisant les occupations du sol autorisées dans la zone rouge. Le projet intègre les contraintes hydrauliques et en fait une composante de la programmation.

Le projet et l'autorisation environnementale. Le projet n'impacte pas d'espèces protégées qui nécessitent une demande de dérogation pour réaliser les travaux. Il n'est pas soumis à autorisation de défrichement. Le dossier est soumis à une demande d'autorisation environnementale au titre de l'article 181-1 et suivants du Code de l'Environnement. Cette autorisation concerne les travaux et installations qui seront réalisés sur le périmètre au titre des IOTA qui sont susceptibles d'avoir un impact au titre des articles L.214-1 à L.214-6 du Code de l'Environnement. La nomenclature soumet à autorisation ou à déclaration selon les dangers qu'elles représentent pour la ressource en eau, les milieux aquatiques et les zones protégées. Le projet est soumis à autorisation environnementale délivrée par le Préfet après enquête publique et préalablement au commencement des travaux.

Ce projet présente des avantages positifs pour l'environnement social, urbain et économique. Les enjeux environnementaux du site sont maîtrisés. Le parc d'activité sera aménagé et géré en cohérence

avec les objectifs des documents d'urbanisme opposables. Au regard des inconvénients induits, la réalisation de la zone la Lauze Est apporte une réponse maîtrisée aux objectifs d'intérêt généraux poursuivis par la Métropole.

En cohérence avec les objectifs des documents d'urbanisme opposable ou en cours de révision, le parc d'activité économique de la Lauze Est permettra de :

- conforter le pôle d'activités économiques existant « Lauze - Marcel Dassault »,
- répondre à la demande d'implantation d'entreprises productives et de logistiques et créer de l'emploi auprès de populations « peu diplômées »,
- respecter la divagation des eaux de la Capoulière,
- s'appuyer sur la trame de l'eau et de la végétation pour organiser les modes pluriels de déplacement,
- donner une lisibilité du lieu depuis les grands réseaux d'infrastructures (A9/A709, Contournement Ouest de Montpellier et RM 612),
- créer une connexion sur la RM 612 permettant d'assurer une desserte du secteur de la Lauze Est mais également de connecter ce nouveau parc d'activités à la zone industrielle existante à l'ouest,
- assurer une transition paysagère entre le secteur de projet et la plaine agricole avec la nécessité de valoriser cette lisière agro-naturelle en adéquation avec les objectifs définis par le Document d'Orientation et d'Objectifs du SCoT en cours de révision.

Ainsi, l'ensemble du projet de la Lauze Est constitue une opération d'aménagement d'intérêt général au sens de l'article L.300-1 du Code de l'Urbanisme, visant à mettre en œuvre un projet urbain, et une politique économique cohérente à l'échelle métropolitaine, pour anticiper le manque de foncier et l'adapter aux besoins des entreprises notamment de logistiques, et lutter contre le chômage.

## PARTIE 2- DOSSIER DE MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

### Partie 2.0 – Notice de présentation de mise en compatibilité du PLU

La notice de présentation a pour objet d'exposer et de justifier les dispositions proposées pour la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme au regard de la mise œuvre de l'opération d'aménagement de la zone d'activité la Lauze Est sur le territoire de la commune de Saint-Jean de Védas.

#### I - Rappel du cadre légal et les modalités administratives de la procédure de Déclaration de Projet valant mise en compatibilité du P.L.U.

##### *1-Cadre légal de la procédure.*

Un extrait de l'article L.300-6 du Code de l'Urbanisme précise : « L'Etat, ...les collectivités locales, ...peuvent après enquête publique, ... se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement au sens du présent livre ou de la réalisation d'un programme de construction. Les articles ...L.153-54 à L.153-65 sont applicables... ». Ainsi, lorsque la réalisation d'un projet revêtant un caractère d'intérêt général nécessite une adaptation du document d'urbanisme, une procédure de mise en compatibilité peut être mise en œuvre. En l'espèce la procédure est régie par les articles L.153-54, L.153-55 et L.153-57 à L.153-59 du Code de l'Urbanisme issus de l'Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 et de l'article R.153-15 du Code de l'Urbanisme issu du Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015.

##### *2-Régime juridique applicable au P.L.U. en vigueur et à sa mise en compatibilité.*

Le P.L.U. de la commune de Saint-Jean de Védas a été révisé et approuvé en 2019. La mise en compatibilité du P.L.U. est régie par les dispositions des articles R.123-1 à R.123-14 du Code de l'Urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015. En effet, l'article 12.VI du Décret n°2015-1783 susvisé prévoit que « Les dispositions des articles R.123-1 à R.123-14 du Code de

l'Urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 restent également applicables aux plans locaux d'urbanisme qui font l'objet, après le 1<sup>er</sup> janvier 2016, d'une procédure de révision sur le fondement de l'article L.153-34 de ce Code, de modification ou de mise en compatibilité. »

### *3-Compétence en matière d'élaboration de P.L.U.*

En application de la loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 (dite MAPAM), à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2015, 3M exerce la compétence en matière d'élaboration des P.L.U. en collaboration avec les communes.

### *4-Champ d'application de l'évaluation environnementale.*

Les articles L-104-2 et L.104-3 du Code de l'urbanisme en précisent le régime général. Font également l'objet de l'évolution environnementale prévue à l'article L.104-1, les PLU qui sont susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement compte tenu notamment de la superficie du territoire auquel ils s'appliquent, de la nature et de l'importance des travaux et aménagement qu'ils autorisent et de la sensibilité du milieu dans lequel ceux-ci doivent être réalisés, et qui comprennent les dispositions des PDU mentionnés au chapitre IV du titre Ier du livre II de la première partie du code des transports.

L'article L.300-6 du Code de l'Urbanisme précise le régime particulier de la mise en compatibilité (extrait): « Lorsque l'action, l'opération d'aménagement ou le programme de construction est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, les dispositions nécessaires pour mettre en compatibilité les documents d'urbanisme ou pour adapter les règlements et servitudes mentionnés au deuxième alinéa font l'objet d'une évaluation environnementale, au sens de la Directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil, du 27 juin 2001, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement. »

## **II - Motifs de la mise en compatibilité du P.L.U.**

La mise en compatibilité du P.L.U. de Saint-Jean de Védas est entreprise afin de permettre l'aménagement de la zone d'activités La Lauze Est, opération dont le caractère d'intérêt général a été exposé dans la notice explicative de l'opération.

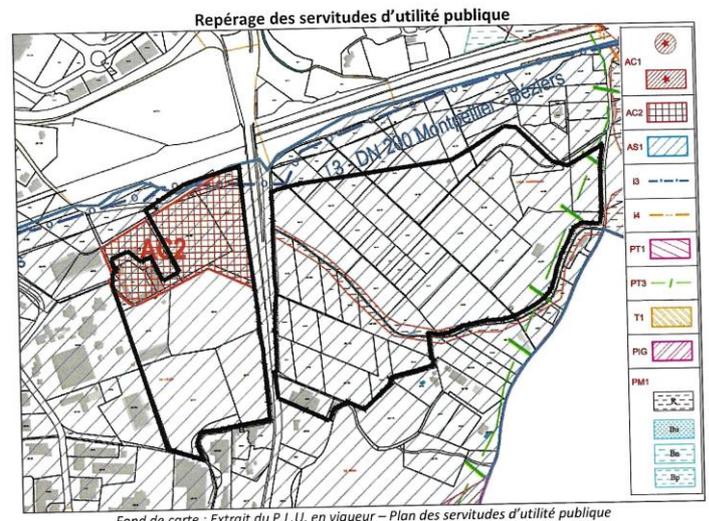
### *1-Présentation générale de l'opération.*

\*Historique du projet et rappel des objectifs.

Le Schéma d'Accueil des Entreprises (S.A.E.) de 3M a mis en évidence l'insuffisance de foncier à vocation d'activités économiques, foncier dont le besoin est quantifié entre 15,5 et 16,5 ha par an. Le site de la Lauze Est identifié comme zone d'extension urbaine dès le SCoT de 2006 apparaît comme une opportunité d'accroître l'offre de foncier économique à l'ouest du territoire de la Métropole au cœur d'une situation stratégique. (Parcs d'activités existants et carrefour routier). Secteur classé en Zone d'Aménagement Différé (ZAD) en 2006 afin de constituer une réserve foncière. Une convention lie la Métropole et l'Etablissement Public Foncier d'Occitanie afin de constituer les réserves foncières nécessaires au projet, l'autorisant à acquérir à l'amiable, par préemption et par voie d'expropriation. Ainsi, sur environ 32,9 ha, la création d'un nouveau parc sur le secteur dit de la Lauze Est viendra compléter l'offre de foncier économique sur la base des objectifs suivants : Conforter le pôle d'activités économique existant à l'entrée ouest de la Métropole, Répondre à la demande d'implantation d'entreprises pour des activités productives et logistiques, Adopter une approche innovante en matière de développement durable des parcs d'activités, Donner une lisibilité du lieu depuis les grands réseaux routiers, S'appuyer sur la trame de l'eau et de la végétation pour organiser les modes actifs de déplacements, Créer une connexion sur la RM 612, afin d'assurer une desserte de la Lauze Est, et de le connecter au parc industriel existant à l'ouest, Assurer une transition paysagère entre le secteur de projet et la plaine agricole. Ces objectifs ont été définis par délibération du Conseil de Métropole du 25 octobre 2016 définissant les objectifs et modalités de la concertation en vue de créer la ZAC.

\*Principales caractéristiques du site.

Le périmètre de l'opération est délimité par : au nord l'A 9 et l'A 709 et l'emprise du futur COM, à l'ouest les zones d'activités la Lauze et Marcel Dassault, au sud le chemin de Maurin, au nord-ouest le parc du Domaine de la Lauze, à l'est la zone inondable du Rieucoulon. Il est traversé du nord au sud par la RM 612 axe routier majeur, le ruisseau la Capoulière le serpentant dans la Grande Lauze. L'environnement économique. Ce site se situant en continuité des deux zones industrielles, il termine le continuum des zones d'activités des Près d'Arènes jusqu'au péage de Saint-Jean de Védas. L'environnement naturel et paysager du site s'intègre dans trois types d'entités paysagères : zones d'activités, garrigues hautes et vallées. A l'ouest, la Petite Lauze milieu urbanisé avec dans sa partie nord les annexes du Château et ses alignements d'arbres remarquables. A l'est, la Grande Lauze est marquée par l'agriculture et des activités équinées. La Capoulière sépare cette zone en deux parties avec dans son sillon une ripisylve de peupliers blancs dans sa partie ouest. En frange sud, le Bois de la Jasse de Maurin, Espace Naturel Sensible (inclus dans le ZNIEFF de type II « Montagne de la Gardiole »), est peu visible. Sur ce site, pas de protection réglementaire type ZNIEFF ou Natura 2000. Le périmètre présente un risque d'inondation due à la Capoulière. Enjeux écologiques identifiés : risque de pollution en aval des étangs palavasiens, boisements des talus et la ripisylve, quoique dégradée, de la Capoulière.



Fond de carte : Extrait du P.L.U. en vigueur – Plan des servitudes d'utilité publique

\*Servitudes d'utilité publique : Servitude AC2 Protection des sites naturels et urbains Restes du Château de la Lauze. Servitude AS1 Protection des captages d'eau potable. Flès Nord et Sud. Servitude I3 Canalisations de transport et de distribution de gaz gazoduc DN 200 Artère Montpellier-Béziers (jouxte le site de la Lauze au nord). Servitude PT 3 Communications téléphoniques et électroniques Câbles de fibre optique Vendargues-Vauvert (jouxte le site de la Lauze à l'est). Servitude PM1 PPRi. « Basse Vallée de la Mosson », P.P.R.I qui délimite une zone non aedificandi d'une largeur de 10 mètres de part et d'autre de l'axe de la Capoulière.

\*Le parti d'aménagement de l'opération repose sur les 5 grandes orientations : S'appuyer sur la trame verte paysagère pour composer le site, Organiser les déplacements motorisés, Organiser les déplacements doux, Disposer le bâti en fonction des grandes infrastructures, Diversifier les vocations économiques en créant un parcellaire adapté aux besoins. Ces orientations sont déclinées en plusieurs axes. Ci-dessous : Schéma indicatif du projet d'aménagement.



## 2- Une opération incompatible avec le P.L.U. en vigueur.

\*Depuis son approbation en janvier 2008, le P.L.U. de Saint-Jean de Védas a fait l'objet de plusieurs modifications. Par délibération n°14956 en date du 2 novembre 2017, le Conseil de Métropole de 3M a pris acte de l'engagement de la procédure de Déclaration de Projet valant mise en compatibilité du P.L.U. de la commune de Saint-Jean de Védas afférente au projet de ZAC sur le lieu-dit la Lauze Est.

\*Le P.L.U. en vigueur.

Le P.A.D.D. retient les 4 grandes orientations pour le territoire : Promouvoir un développement urbain raisonné en maîtrisant l'étalement urbain, Réaffirmer la qualité du cadre de vie des habitants, Protéger et valoriser les territoires naturels et agricoles mettre en valeur et relier les espaces naturels, prendre en compte les risques et Compléter et améliorer l'offre d'activités économiques.

L'un des enjeux sur la plaine ouest consiste à « renforcer et rééquilibrer l'offre de sites économiques à l'ouest de l'agglomération en valorisant leur proximité des infrastructures routières ». Ce site est identifié comme un site d'urbanisation existante (Petite Lauze) et comme site d'expansion urbaine à dominante d'activités, de niveau d'intensité B soit 4 000 m<sup>2</sup> de SHON/ha (Grande Lauze). Or, au vu des cartographies, le P.A.D.D. identifie ce secteur comme « terres agricoles », les annexes du Château de la Lauze et le bassin de rétention prévu sur la Petite Lauze relevant d'un « espace naturel ». L'aménagement de la zone d'activités de la Lauze Est s'inscrit bien dans les orientations du P.L.U., mais les cartographies associées à ce dernier déterminent une vocation agricole dont est issu un classement en zone agricole. Enfin le projet de zone d'activités sur le site de la Lauze Est n'est pas mentionné dans l'orientation 2-4 du P.A.D.D. « Compléter et améliorer l'offre d'activités économiques sur le territoire communal » où seule est programmée l'extension de la zone Marcel Dassault.

Le zonage et le règlement du périmètre de projet recouvre 3 types de zones distincts. La zone 4AUb recouvre le secteur de la Petite Lauze, à l'ouest de la RM 612, non ou insuffisamment équipée destinée à l'implantation d'activités après réalisation des équipements. Se décompose en deux secteurs :4AUa non concerné par le périmètre de protection des captages et 4AUb concerné par le périmètre de protection des captages de Flès Nord et Sud. La zone Ap recouvre le secteur de la Grande Lauze, à l'est de la RM 612, qui correspond à la plaine cultivée Elle est réservée au maintien et au développement d'activités agricoles, secteur concerné par le périmètre de protection rapprochée des captages de Villeneuve-lès-Maguelone. La zone Np recouvre le site du Château de la Lauze et son parc boisé. Cette zone concerne les espaces naturels qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites. La zone N comprend 7 secteurs dont Np correspondant au secteur concerné par le périmètre de protection

rapproché des captages de Villeneuve-lès-Maguelone et Flès Nord et Sud. La zone N est caractérisée par une inconstructibilité de principe.

Au vu du règlement des zones concernées, seule la zone 4AUb est susceptible de recevoir des constructions liées à l'aménagement d'une zone d'activité économique. Le règlement de la zone Np n'autorise ni changement de destination des bâtiments existants, ni aménagement de bassins de rétention.

Le document graphique fait figurer plusieurs servitudes d'urbanisme et prescriptions du règlement graphique grevant l'utilisation et l'occupation des sols : Emplacements réservés C14 : 4AUb, D5 : Ap et N2 : Ap, Np. Espaces classés boisés Parc Château : Np. Marge de recul des constructions axe de l'A 9-A 709 : Np, axe RM 612 : Ap, Np. Périmètre d'étude COM : Ap, Np. Création d'accès nouveau interdite RM 612 : Ap. Prescriptions acoustiques A 9 : 4AUb, Ap, Np. P.P.R.I. ruisseau de la Capoulière : Ap.

\*Au regard du P.L.U., le document est incompatible avec l'aménagement de la zone d'activités de la Lauze Est sur les points suivants :

-au niveau du P.A.D.D. Les cartographies classent le secteur de la Grande Lauze en « Terroir agricole », les annexes du Château et le bassin de rétention prévu sur la Petite Lauze en « Espace naturel », l'orientation 2-4 ne fait pas mention du projet d'activités au lieu-dit la Lauze Est.

-au niveau du règlement écrit et graphique. Le périmètre du projet relève pour partie des zones Ap et Np qui ne sont pas compatibles avec des opérations d'aménagement, le règlement de la zone Np n'est pas compatible avec le projet de revalorisation des annexes du Château, le règlement Np n'est pas compatible avec la réalisation du bassin de rétention.

-au niveau des servitudes et prescriptions particulières. L'emplacement réservé C14 ne s'avère plus nécessaire sur le périmètre puisque les principes d'accès et de desserte sont repris dans les principes d'aménagement de la zone, l'emplacement réservé N2 greve l'utilisation et l'occupation des sols alors même que son objet (travaux autoroutiers) est réalisé.

### III - Dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du P.L.U.

Au vu des incompatibilités identifiées, des objectifs de l'opération et considérant son caractère d'intérêt général, les mesures suivantes sont nécessaires

#### 1-L'adaptation du P.A.D.D.

\*D'une part par l'adaptation des cartographies, en identifiant la partie du périmètre actuellement en « Terroir agricole » (Grande Lauze) et le bassin de rétention (Petite Lauze) en « Extension urbaine à dominante d'activités » tout en préservant les espaces agricoles périphériques, en intégrant les annexes du Château de la Lauze actuellement identifiées en « Espace naturel » en « Urbanisation existante » pour permettre leur valorisation tout en conservant leur caractère de « Patrimoine bâti remarquable », les ruines de l'ancien château et son parc classé demeurent en « Espace naturel ».

\*D'autre part d'inscrire le projet d'aménagement de la zone La Lauze Est dans l'orientation 2-4 ainsi : « Le P.L.U. prévoit le développement de la zone d'activités de la Lauze Est, en continuité de la zone d'activité de la Lauze, à l'est de la RM 612 » ... « Dans le prolongement des parcs d'activités existants (Lauze et Marcel Dassault), à proximité d'infrastructures routières importantes ».

#### 2-L'adaptation du zonage

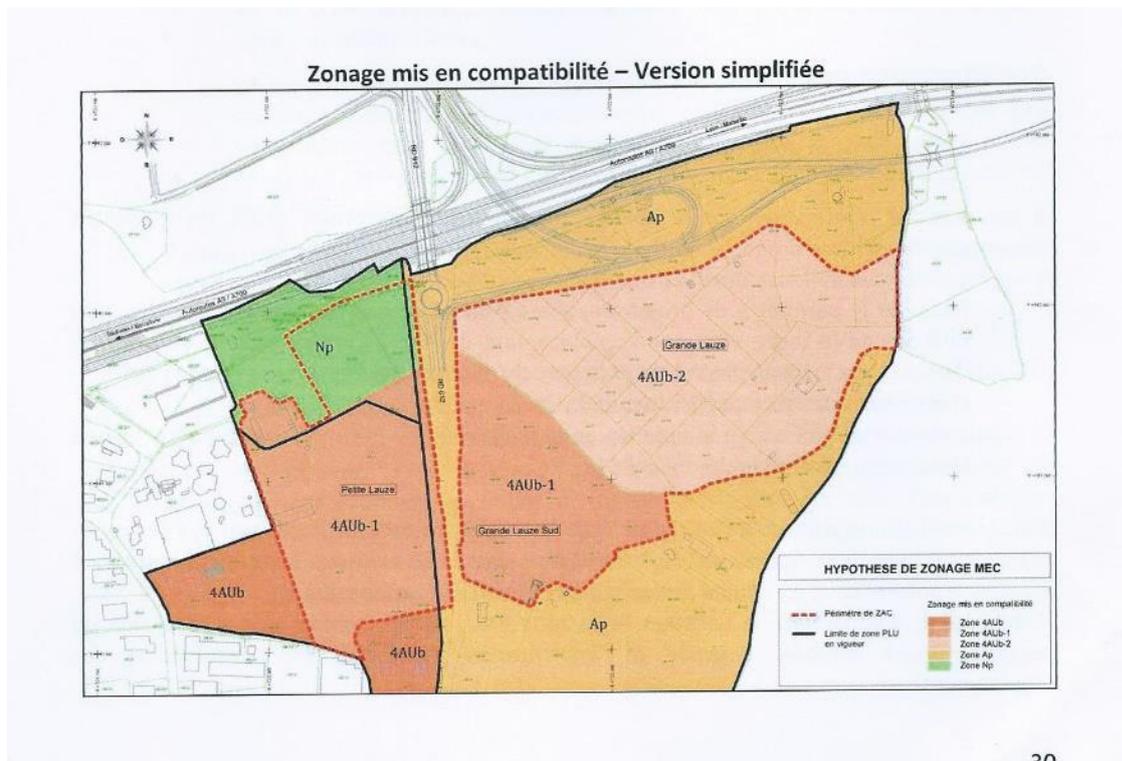
2.1. L'extension de la zone 4AUb. Il est proposé d'intervenir sur le zonage du périmètre ainsi :

-Reclasser le périmètre du projet en zone 4AUb, y compris les bâtiments annexes du Château et l'emplacement pour le bassin, excepté les ruines et le parc du Château (Espace Boisé Classé) qui restent en zone Np.

-Créer deux sous-secteurs 4AUb-1 et 4AUb-2.

-Ajuster le périmètre de la zone Np au parcellaire et au périmètre de projet avec une légère extension en limite de la RM 612.

Considérant qu'au terme de l'article R 123-6 du CU « les zones à urbaniser sont dites « zone AU ».  
 Peuvent être classées en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation,  
 Considérant la vocation de la zone 4AU, définie comme une « zone, non ou insuffisamment équipée,  
 destinée à l'implantation d'activités après réalisation des équipements,  
 Considérant que le secteur de la Petite Lauze est déjà l'objet d'un classement en secteur 4AUB qui correspond aux secteurs concernés par le périmètre de protection rapproché des forages Flès nord et sud,  
 Considérant que le périmètre du projet intègre le périmètre de protection rapproché des forages Flès nord et sud,  
 Le classement du périmètre du projet en zone 4AUB est le plus adéquat pour la mise en œuvre de l'opération.



30 2.2.

## 2.2. L'adaptation des servitudes et prescriptions graphiques.

### 2.2.1 La réduction des emplacements réservés C14 et N2.

\*Emplacement réservé C14. Institué lors de l'élaboration du P.L.U. pour assurer une voirie de desserte du secteur 4AU de la Lauze, il est constitué de 3 entités positionnées de part et d'autre de la zone : Entité est : incluse dans le périmètre de projet, l'entité est prévoyant une desserte de la Petite Lauze à partir de la RM 612 est supprimée, Entité sud : partiellement incluse dans le périmètre du projet. Elle est supprimée sur cette emprise, Entité nord : située hors périmètre de projet, reste en l'état. La nouvelle surface de l'ER s'élève à 2340 m<sup>2</sup>. Elle est prise en compte dans la liste des emplacements réservés.

\*Emplacement réservé N2. Institué au bénéfice de l'Etat en vue du déplacement de l'autoroute A9. Les travaux achevés, l'Etat a accepté une réduction d'emprise de l'ER N2 de 5,97 ha correspondant en la suppression des parties de l'ER situées à l'intérieur du périmètre de projet. La nouvelle surface de l'ER s'élève à 124,83 ha. Elle est prise en compte dans la liste des emplacements réservés.

### 2.2.2 Les adaptations liées aux évolutions du contexte.

\*Concernant la marge recul aux abords de la RM 612. Au regard du décret n°2010-578 du 31 mai 2010, la RM 612 n'est plus assujettie aux dispositions de l'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme (marge de

recul de 75 m de part et d'autre de l'axe). Cette prescription est ainsi supprimée du règlement des zones A et N.

\*Concernant le règlement sonore des infrastructures de transport terrestre. Le plan fait figurer le secteur affecté par le bruit de l'autoroute A 9 qui fait l'objet d'un classement sonore par arrêté préfectoral. Or, comme suite à l'aménagement et à la mise en service de l'autoroute A 709 et au vu de la cartographie associée à l'arrêté préfectoral n°DDTM34-2015-05-04011 du 21 mai 2014, il s'avère que le secteur affecté par le bruit doit être appliqué à partir du bord extérieur de la chaussée de l'A 709.

Un tableau liste les surfaces du zonage mis en compatibilité : Zones, Superficie en ha AVANT MEC, Superficie en ha APRES MEC, Evolution.

### *3.L'adaptation du règlement de la zone 4AU.*

#### *3.1 Les enjeux liés à l'écriture réglementaire.*

Le périmètre de projet bénéficie d'un classement en zone 4AUb. Les enjeux de l'adaptation du règlement sont les suivants :

Etablir un règlement adapté à l'opération sans modifier les prescriptions réglementaires applicables au secteur 4AUa,

Etablir un règlement à l'opération sans modifier les prescriptions réglementaires applicables aux autres entités de la zone 4AUb,

Mettre en place des règles différenciées à l'intérieur même du périmètre.

A cette fin, il est créé un sous-zonage au sein du secteur 4AUb correspondant au périmètre de l'opération, en distinguant deux sous-secteurs spécifiques 4 AUb-1 et 4AUb-2.

#### *3.2. Exposé des motifs du règlement des secteurs 4AUb-1 et 4AUb-2.*

Dans un tableau sont présentés sur deux colonnes en parallèle Dispositions proposées et Motif/Justification. Les titres sont successivement les suivants : Caractère de la zone. Section I-Nature de l'utilisation et de l'occupation des sols. Article 4AU 1-Occupations et utilisations du sol interdites. Article 4AU 2-Occupations et utilisations du sol admises sous conditions. Article 4AU 3-Acces et voirie. Article 4AU 4-Desserte par les réseaux. Article 4AU 5-Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques. Article 4AU 6-Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques. Article 4AU 7-Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives. Articles 4AU 8-Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété. Article 4AU 9-Emprise au sol. Article 4AU 10-Hauteur des constructions. Article 4AU 11-Aspect extérieur des constructions. Article 4AU 12-Stationnement. Article 4AU 13-Espaces libres et plantations. Article 4AU 14- Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales.

Pour chaque article sont précisées les prescriptions spécifiques aux secteurs 4AUb1 et4AUb2.

Ces règles ainsi définies n'ont ni pour objet ni pour effet de soustraire l'aménagement au respect des législations particulières liées aux servitudes d'utilité publique applicables au site, ni aux risques naturels et technologiques.

#### *3.3. La mise en cohérence du règlement des zones A et N avec l'adaptation des prescriptions graphiques.*

Considérant qu'au terme du décret n°2010-578 du 31 mai 2010, la RM 612 ne figure plus parmi les routes à grandes circulation de la commune, la marge de recul n'est plus exigible. Le règlement des zones A et N est donc mis en cohérence par la suppression de cette disposition.

### *4 La définition d'orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P).*

A l'appui du règlement sont élaborées des orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P.) au sens des articles L 151-6 et L.151-7 du Code de l'Urbanisme. Elles sont l'expression littérale et graphique des principes d'aménagement de la zone. Les dispositions écrites de l'O.A.P. viennent préciser et compléter les dispositions du règlement. En effet au terme de l'article L.152-1 « Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation. »

Justification de l'O.A.P. L'O.A.P., sur ce secteur, se justifie par la position en entrée de ville et entrée de territoire métropolitain. Il s'agit de développer une extension urbaine à vocation économique, qualitative, respectueuse du site d'insertion, et une véritable vitrine pour le territoire dans son ensemble. Dans un tableau sont listés les principes retenus et les justifications, au nombre de neuf. Dans un tableau sont listés les principes retenus et les justifications. Principes retenus : -Maillage viaire en greffe entre la RM 612 et la rue Jean Mermoz. La desserte de la partie est du projet se fait également la RM 612 par l'aménagement d'un carrefour. -Identification d'un élément végétal remarquable - Maintien des masses boisées principales et des alignements d'arbres remarquables et renforcement du traitement paysager -Création de secteurs de transition végétale, autour du Château de la Lauze, le long de l'A 709 et en lisière des espaces agro-naturels,-Aménagement végétal le long de l'axe principal du projet -Création d'un réseau de liaisons pour les modes doux -Un effort majeur à faire sur la vitrine du parc d'activités par un traitement pensé et composé de la façade urbaine -Des compensations hydrauliques intégrées au projet -Le maintien d'une large zone non aedificandi au cœur du site : l'allée alluviale.

#### *5 La mise en cohérence des autres pièces graphiques du P.L.U.*

En considération des adaptations entreprises sur le zonage, il est nécessaire de mettre en adéquation les autres pièces graphiques du P.L.U. faisant figurer le zonage à savoir : le plan des périmètres (Pièce 6.6. du PLU en vigueur).

## Partie 2.1 – Pièces du document d'urbanisme

### Pièce 1 PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable)

Depuis la loi SRU et la loi Urbanisme et Habitat, les plans locaux d'urbanisme comprennent en plus du rapport de présentation : - un projet d'aménagement et de développement durable qui constitue l'expression politique des orientations générales d'aménagement et expose le projet urbain communal et - des orientations d'aménagement facultatives pouvant prendre la forme de schémas d'aménagement de certains quartiers à mettre en valeur, à réhabiliter.

Le projet d'aménagement et de développement durable synthétise l'esprit du PLU de la commune de Saint-Jean de Védas.

#### *1. Les objectifs d'aménagement et de développement.*

##### *1.1. Le cadre fixé par le SCoT*

Le P.A.D.D. de Saint-Jean de Védas s'inscrit dans la réflexion menée à l'échelle de l'agglomération de Montpellier par le SCoT approuvé le 17 février 2006 ainsi que le PLH, le PDU et le Schéma d'assainissement intercommunal, qui fixent le cadre du développement futur de Saint-Jean de Védas. Saint-Jean de Védas se situe à l'interface de deux secteurs répondant à deux logiques territoriales dans le SCoT : « cœur d'agglomération » et « plaine ouest ». Le SCoT en fixe les enjeux :

-Renforcer une centralité à l'échelle métropolitaine, -Prévoir une capacité de développement de 6000 à 7000 logements, -Valoriser l'accès à la nature, -Rééquilibrer l'offre des sites économiques, -Coordonner développements urbains et infrastructure de transport.

Le SCoT de l'agglomération de *Montpellier* fixe les possibilités d'extension urbaine à l'échelle de Saint-Jean de Védas : 4 secteurs sont localisés-Roque-Fraïsse à l'est, -Les Jasses en continuité de Roque-Fraïsse, - Deves Dempene, au sud, en continuité de la zone Marcel Dassault, -Lous Garrigous au sud-est, et à l'est de la zone d'activités de la Lauze.

20% du total des logements créés devront provenir du réinvestissement urbain ; de plus au nord et à l'ouest, la limite de la ville est « déterminée ».

##### *1.2 Les objectifs politiques de la commune de Saint-Jean de Védas.*

- Promouvoir un développement urbain raisonné en maîtrisant l'étalement urbain et en diversifiant l'offre de logements.
- Réaffirmer la qualité du cadre de vie des habitants : conforter un centre élargi, améliorer les déplacements notamment les circulations douces, compléter l'offre en équipements.
- Protéger et valoriser les territoires naturels et agricoles, mettre en valeur et relier les espaces naturels, prendre en compte les risques.
- Compléter et améliorer l'offre d'activités économiques sur le territoire communal.

## *2 Les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme.*

### *2.1 Promouvoir un développement urbain raisonné en maîtrisant l'étalement urbain et en diversifiant l'offre de logements.*

\* Promouvoir un développement urbain raisonné en maîtrisant l'étalement urbain. Le site de Roque-Fraïsse et le site des Jasses (une centaine d'hectares) ont été identifiés comme site majeur d'urbanisation potentielle du fait de sa situation dans la continuité du centre ancien et reliant des quartiers plus récents et également du fait de la proximité de la 2<sup>ième</sup> ligne de tramway. Ce projet offrira à terme au plus 1900 logements accompagnés d'équipements structurants. Habitat collectif, groupé et intermédiaire, et habitat individuel en respectant les intensités prévues au SCoT.

\*Diversifier l'offre en logements. Le PLH prévoit une moyenne de 25 à 30 % de logements sociaux. Le programme de logements de la ZAC de Roque-Fraïsse répond aux exigences de mixité sociale de l'habitat développés par la commune.

### *2.2 Réaffirmer la qualité du cadre de vie des habitants : conforter un centre élargi, améliorer les déplacements notamment les circulations douces, compléter l'offre en équipements.*

\*Conforter un centre élargi. Le PLU a également pour objectif d'adapter le zonage et la réglementation urbaine à la morphologie du tissu existant. Il s'agit de valoriser le tissu existant et d'optimiser les espaces urbanisés afin de répondre à l'objectif du SCoT de 20% de développement à réaliser dans les espaces urbains existants, tout en préservant le caractère et paysage des quartiers.

\*Améliorer les déplacements notamment les circulations douces. Il s'agit de prévoir la ville à l'échelle du piéton et plus encore du cycliste au sud de l'A9. Dans le quartier de Roque-Fraïsse une grande importance est donnée aux cheminements piétons et pistes cyclables de manière à limiter les déplacements motorisés inter quartiers. Un pôle d'échange multimodal est prévu au croisement du COM et du tramway. Le PLU prévoit que soient réfléchies des liaisons entre ville et zones d'activités au sud de l'A9.

\*Compléter l'offre en équipements. Il s'agit de concevoir et réaliser les équipements publics nécessaires à un cadre de vie convivial : équipements sociaux, sportifs ou culturels ; politique volontariste pour constituer des réserves foncières. Réaménagement de la carrière de la Peyrière afin d'y créer un espace vert de détente et de loisirs.

### *2.3 Protéger et valoriser les territoires naturels et agricoles, mettre en valeur et relier les espaces naturels, prendre en compte les risques.*

Dans le SCoT, les espaces naturels et agricoles ont un rôle d'armature structurante par rapport aux secteurs à urbaniser. La vallée de la Mosson et le vallon du Rieucoulon sont les supports d'une agriculture et d'un patrimoine culturel exceptionnels essentiels pour l'identité du territoire.

\*Protéger et valoriser les territoires naturels et agricoles pour leur valeur environnementale et paysagère. Le SCoT a fixé le cadre du développement urbain et surtout les entités naturelles à préserver. La vallée de la Mosson et le vallon du Rieucoulon préservées, forment des continuités hydrauliques et écologiques. Au travers des entités naturelles, il s'agira de rechercher un maillage des liaisons douces afin de restituer et de valoriser d'anciens cheminements.

\*Mettre en valeur et relier les espaces naturels. L'intensification du développement en vue d'économiser l'espace, au travers de nouvelles opérations d'aménagement de qualité, va de pair avec les objectifs de préservation et d'ouverture au public d'espaces naturels. En liaison avec le COM, les corridors verts Mosson et Rieucoulon seront supports de voies vertes et pratiques de loisirs.

\*Développer une culture des risques naturels et économiser les ressources. Concernant le risque inondation, la préservation des espaces naturels, en tant que continuités hydrauliques, contribuera à

la prévention de ce risque. Le PLU prend en compte le risque d'inondations, définit le Plan de Prévention des Risques de la Basse Vallée de la Mosson. Le PLU prend en compte les risques de feux de forêt en rappelant les obligations de débroussaillage.

2.4 Compléter et améliorer l'offre d'activités économiques sur le territoire communal.

\*Compléter l'offre d'activités économiques sur le territoire communal. L'aménagement s'inscrit dans la volonté de développer l'activité économique en continuité des parcs existants et de répondre aux besoins locaux d'activités actuellement très important. Le SCoT fixe pour ce secteur un objectif de « 4000 m<sup>2</sup> de SHON/ha ». Le PLU prévoit le développement des zones Marcel Dassault (extension) et la Lauze, ainsi que le développement de la zone d'activités de la Lauze Est en continuité de la ZI La Lauze à l'est de la RM 612, à proximité d'infrastructures routières importantes.

\*Améliorer activités économiques sur le territoire communal. Dans les zones d'activités situées à proximité du tramway, il s'agit de repenser la structure des commerces de façon à les relier à la ville.

Nota. Le P.A.D.D. approuvé par DCM le 21 janvier 2008 a fait l'objet de compléments et modifications mineures s'intégrant aux orientations générales à l'occasion de deux procédures de mise en compatibilité liées à :

-D'une part, la DUP valant mise en compatibilité du PLU concernant le secteur des Jasses, arrêté préfectoral n°2016-1-110 du 21 octobre 2016.

-D'autre part, la Déclaration de Projet valant mise en compatibilité du PLU concernant l'aménagement de la zone d'activités économiques de la Lauze Est.

## Pièce 2 OAP – Orientation d'Aménagement

Sont présentés successivement :

- Caractérisation du site
- Enjeux environnementaux, patrimoniaux et urbains
- Objectifs environnementaux, économiques, sociaux et urbains

Dans ce contexte, le SCoT arrêté identifie le PAE de la Lauze-Est comme une polarité économique rayonnante à dominante d'activités.

-Les principes d'aménagement et de programmation : Principes d'aménagements environnementaux, urbains et architecturaux, Principes programmatiques, Accessibilité et organisation viaire, Desserte des terrains par les réseaux, Phasage et conditions d'ouverture à l'urbanisation.

Un plan, extrait du PLUi 3M // OAP # Saint-Jean de Védas-secteur Lauze Est intitulé Principes d'aménagement et de programmation illustre cette polarité économique rayonnante.

## Pièce 3 Règlement du PLU

Nota : Seuls sont reproduits dans la présente pièce les règlements des zones mis en compatibilité dans le cadre de la Déclaration de Projet relative à la Lauze Est.

\*Zone 4AU. Cette zone, non ou insuffisamment équipée, est destinée à l'implantation d'activités après réalisation des équipements. La zone 4AU se décompose en deux secteurs :

-4AUa, correspondant aux zones d'activités économiques qui ne sont pas concernées par le périmètre de protection rapproché du captage ;

-4AUb, correspondant aux zones d'activités économiques concernées par le périmètre de protection rapproché des captages Flès Nord et Sud, comprenant deux sous-secteurs 4AUb-1 et 4AUb-2 correspondant à la zone d'activités de la Lauze Est. Sont présentés ici seulement les titres des différents paragraphes du document.

Section 1 Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.

Préambule, Article 4AU 1 Occupations ou utilisations du sols interdites : Dans l'ensemble de la zone, Dans le secteur 4AUb sont de plus interdits, Dans les secteurs 4AU b-1 et 4AUb-2 sont de plus interdits.

Article 4AU 2 Occupations ou utilisations du sol admises sous conditions. Dans l'ensemble de la zone, Dans l'ensemble du secteur 4AUb, Dans les secteurs 4AUb-1 et 4AUb-2.

Section 2 Conditions de l'occupation du sol.

Article 4AU 3 Accès et voirie. I Accès, Accès en bordure des voies bordées d'arbres, II Voirie. Article 4AU 4 Desserte par les réseaux. I. Eau potable, II Assainissement-eaux usées. III Assainissement-eaux pluviales. IV Electricité. Article 4AU 5 Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques. Article 4AU 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques. Article 4AU 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives. Article 4AU 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par acte authentique. Article 4AU 9 Emprise au sol. Article 4AU 10 Hauteur des constructions. Article 4AU 11 Aspect extérieur des constructions. Hors secteurs 4AUb-1 et 4AUb-2, En secteurs 4AUb-1 et 4AUb-2. Article 4AU 12 Stationnement Réserve minimale. Article 4AU 13 Espaces libres et plantations – Espaces boisés classés. Hors secteurs 4AUb-1 et 4AUb-2, En secteurs 4AUb-1 et 4AUb-2. Article 4AU 14 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales. Non réglementé.

\*Zone A. Cette zone correspond à la plaine cultivée. Elle est réservée au maintien et au développement d'activités agricoles et doit être protégée en raison de son potentiel agronomique.

Elle comprend un secteur qui se différencie du reste de la zone : -Ap, secteur concerné par le périmètre de protection rapprochée des captages de Villeneuve-les Maguelone

Section I Nature de l'utilisation et de l'occupation des sols.

Préambule. Article A 1. Occupations et utilisations du sol interdites. Article A 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières. Dans les parties du territoire concernées par le Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondations (PPRI) « Basse Vallée de la Mosson ». Dans l'ensemble de la zone, Dans le secteur Ap.

Section II. Conditions de l'occupation des sols.

Article A 3 Accès voirie. I Accès II Voirie. Article A 4 Desserte par les réseaux. Eau potable. Eaux usées. Eaux pluviales. Electricité et téléphone. Article A 5 Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques. Non réglementé. Article A 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques. Article A 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives. Article A 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété. Article A 9 Emprise au sol. Non réglementé. Article A 10 Hauteur des constructions. La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel est fixée à 10,00 mètres. Article A 11 Aspect extérieur des constructions. Article A 12 Stationnement des véhicules. Non réglementé. Article A 13 Espaces libres et plantations. Article A 14 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales. Non réglementé.

\*Zone N. Cette zone concerne les espaces naturels qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel. La zone N comprend 7 secteurs Na, Nb, Nc, Nd, Np, Ncp correspondant à un secteur concerné par le périmètre de protection rapproché des captages de Villeneuve les Maguelone (Fiès Nord et Sud), Ncp correspondant à un secteur où sont déjà implantées des constructions à usage d'activités économiques, également concerné par le périmètre de protection rapproché des captages de Villeneuve les Maguelone (Flès Nord et Sud).

Section 1-Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.

Préambule. Article N 1. Occupation ou utilisation du sol interdites. Dans l'ensemble de la zone. Article N 2. Occupations ou utilisations du sol admises sous conditions. Dans l'ensemble de la zone sont autorisées : en secteur Na, en secteur Nb, en secteur Nd, en secteur Nc et Ncp. Par ailleurs, en secteur Nb, Np et Ncp : Tout projet est autorisé à condition de satisfaire aux prescriptions de l'arrêté préfectoral portant sur la protection rapprochée des captages de Villeneuve-les Maguelone.

Section 2-Conditions de l'occupation du sol.

Article N 3. Accès et voirie I Accès II Voirie. Article N 4 Desserte par les réseaux. Eau potable, Eaux usées, Eaux pluviales, Electricité et téléphone. Article N 5. Obligations en matière d'infrastructures et

réseaux de communications électroniques. Non réglementé. Article N 6. Implantation de constructions par rapport aux voies et emprises publiques. Dans l'ensemble de la zone sauf en Na et Nb, Pour le secteur Na, Pour le secteur Nb. Article N 7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives. Article N 8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par acte authentique. Article N 9. Emprise au sol. Non réglementée. Article N 10. Hauteur des constructions. Article N 11. Aspect extérieur des constructions. Article N 12. Stationnement. Article N 13. Espaces libres et plantations-Espaces boisés classés. Article N 14. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales. Non réglementé.

#### Pièce 4 Liste des emplacements réservés

Une liste répertorie 33 emplacements réservés Pour chaque emplacement sont précisés : Destination, Bénéficiaire, Superficie.

#### Pièce 5 PLANS

Le dossier contient les Plans suivants.

- Plan et état modifié Commune de Saint-Jean de Védas La Lauze-DP valant mise en compatibilité du PLU. Etat modifié. (Echelle 1/6250ème)
- Plan de zonage 5a Document graphique du règlement Echelle 1/5000ème
- Plan de zonage 5b Document graphique du règlement Secteur nord et centre Echelle 1/2500ème
- Plan de zonage 5c Document graphique du règlement Secteur centre/sud Echelle 1/2500ème
- Plan de servitudes 6 Servitudes d'utilité publique Echelle 1/5000ème.
- Plan des périmètres 7 Echelle 1/5000ème.

#### Pièce 6 Etude d'impact + annexes

##### ETUDE D'IMPACT VALANT ETUDE ENVIRONNEMENTALE POUR LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

##### PRESENTATION DU PROJET.

\* Le projet d'aménagement de la ZAC de la Lauze Est sur la commune de Saint-Jean de Védas fait l'objet d'une Déclaration de Projet valant mise en compatibilité du PLU (article L 300-6 du Code de l'Urbanisme). Par délibération n°14956 en date du 2 novembre 2017, le Conseil de la Métropole a pris acte de l'engagement de la procédure de Déclaration de Projet valant mise en compatibilité du PLU de Saint-Jean de Védas afférente au projet d'activités économiques sur le lieu-dit de la Lauze-Est.

C'est au titre de sa compétence économique que 3M entend se prévaloir notamment des dispositions de l'article L.300-6 du Code de l'urbanisme pour se prononcer sur l'intérêt général de l'opération d'aménagement la Lauze Est à vocation d'activité économique.

C'est dans ce contexte de mise en compatibilité que le présent dossier d'étude d'impact valant rapport environnemental s'inscrit. En application des articles L 122-14 et R 122-27 du Code de l'Environnement, cette étude d'impact (EI) s'inscrit dans la procédure commune avec mise en compatibilité du PLU de la commune de Saint-Jean de Védas.

Au regard du PLU en vigueur, le document est incompatible avec l'aménagement de la zone d'activité de la Lauze Est. Au titre des articles L 121-10 et suivants et de l'article R 121-16 du Code de l'Urbanisme, la procédure de mise en compatibilité du PLU requiert une évaluation environnementale s'appliquant aux PLU susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement.

Une 1<sup>ère</sup> Etude d'Impact a été réalisée en 2016 sur laquelle l'Autorité environnementale a rendu un avis le 3 mars 2017. Avec ce dossier le maître d'ouvrage souhaite apporter les compléments nécessaires à la compréhension du projet et mis en exergue dans l'avis de l'Autorité Environnementale, EI prenant en compte les dispositions de la réforme de l'évaluation environnementale

La présente EI valant rapport environnemental est rédigée conformément au Code de l'Environnement (articles 122-1 et suivants et R 122-1 et suivants pour la ZAC, et les articles L 122-4 et suivants et R 122-18 et suivants pour la Déclaration de Projet).

Cette EI est une pièce constitutive du dossier de création de la ZAC. Elle vaut également rapport environnemental qui est une pièce constitutive de la DP.

Le contenu de l'EI est établi conformément à l'article R 122-5 du Code de l'environnement. Conformément à l'article R 122-20 du Code de l'environnement, les éléments exigés pour l'évaluation environnementale sont présents dans l'EI qui donc vaut rapport environnemental.

Cette opération s'inscrit dans les secteurs d'urbanisation et de développement urbain du SCoT de 3M adopté le 17 février 2006 et du SCoT en cours de révision.

**\* Maître d'ouvrage**

Le maître d'ouvrage du projet est SA3M.

**\* Objet de l'opération d'aménagement**

Le développement économique d'intérêt communautaire est une des compétences obligatoires de 3M. Le territoire de 3M bénéficie depuis plusieurs décennies d'un dynamisme de développement économique supérieure aux autres métropoles de même taille en mêlant dynamisme démographique et économique. Dans ce contexte, 3M envisage l'aménagement du secteur de la Lauze Est situé sur Saint-Jean de Védas.

**\* Objet de l'étude d'impact valant rapport environnemental**

L'étude d'impact a pour finalité, à partir des études menées en amont :

-de permettre la compréhension du fonctionnement et de la spécificité du milieu sur lequel le projet intervient

-d'identifier les incidences des aménagements projetés sur le milieu naturel et humain, ainsi que sur le paysage, et d'en évaluer les conséquences acceptables ou dommageables.

Le PLU actuel étant incompatible avec l'aménagement de la zone d'activités de la Lauze Est, sa mise en compatibilité est à réaliser. Au vu des incompatibilités identifiées, des objectifs de l'opération, et considérant son caractère d'intérêt général, il est nécessaire :

-d'adapter le P.A.D.D.

-d'adapter le zonage applicable au périmètre de projet et les servitudes et prescriptions particulières figurant au document graphique

-d'adapter le règlement aux besoins de l'opération

-de définir des orientations d'aménagement et de programmation,

-de mettre en cohérence les autres graphiques du PLU au vu des modifications entreprises.

L'adaptation du zonage concerne :

-l'extension de la zone 4AUb :

# Reclasser le périmètre de projet en zone 4AUb, y compris les bâtiments annexes du Château de la Lauze ainsi que l'emplacement destiné à l'aménagement d'un bassin de rétention, excepté les ruines et le parc du Château qui demeurent en zone Np.

# Créer deux sous-secteurs 4AUb-1 et 4AUb-2.

# Ajuster le périmètre de la zone Np au parcellaire et au périmètre de projet avec une légère extension en limite de la RM 612.

-l'adaptation des servitudes et prescriptions graphiques :

# La réduction des emplacements réservés C14 et N2

# Des adaptations liées aux évolutions du contexte (marge de recul du règlement des zones A et N et classement sonore des infrastructures de transport terrestre).

**\* Cadre réglementaire et contenu de l'étude d'impact valant rapport environnemental**

Selon l'article R 122-2 du Code de l'Environnement, les travaux, ouvrages ou aménagements énumérés dans le tableau annexé à cet article sont soumis à une étude d'impact soit de façon systématique, soit après un examen au cas par cas en fonction des critères précisés dans ce tableau.

Le projet de ZAC de la Lauze Est est concerné par les rubriques suivantes du tableau ci-dessous annexé à l'article R 122-2 du Code de l'Environnement.

Catégories d'aménagement	Seuils « Etude d'impact systématique »	Seuils « Examen au cas par cas »	Caractéristiques du projet	Procédure concernant le projet
39°Travaux, constructions et opérations d'aménagement	a-Travaux et constructions qui créent une surface de plancher au sens de l'article R 111-22 du Code de l'Urbanisme ou une emprise au sol au sens de l'article R* 420-1 du Code de l'urbanisme supérieure ou égale à 40 000 m2 b- Opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est supérieur ou égal à 10 ha, ou dont la surface de plancher au sens de l'article R* 111-22 du Code de l'Urbanisme ou l'emprise au sol au sens de l'article R* 420-1 du Code de l'Urbanisme est supérieure ou égale à 40 000 m2.	a-Travaux et constructions qui créent une surface de plancher au sens de l'article R 111-22 du Code de l'Urbanisme ou une emprise au sol au sens de l'article R* 420-1 du Code de l'urbanisme comprise entre 10 000 m2 et 40 000 m2 ----- - b-Opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est compris entre 5 et 10 ha ou dont la surface de plancher au sens de l'article R* 111-22 du Code de l'Urbanisme ou l'emprise au sol au sens de l'article R*420-1du Code de l'Urbanisme est comprise entre 10 000 et 40 000 m2.	Le projet porte sur un périmètre d'environ 32,9 ha	Etude d'impact

Le projet d'aménagement de la ZAC de la Lauze Est est soumis à Etude d'Impact

La présente Etude d'Impact est réalisée en application de l'article R 122-5 du Code de l'Environnement.

En application de l'article R.122-5 du Code de l'Environnement, l'EI comporte les éléments suivants :

- 1- Un résumé non technique
- 2- Une description du projet
- 3- Une description des aspects pertinents de l'état actuel de l'environnement et de leur évolution en cas de mise en œuvre du projet
- 4- Une description des facteurs susceptibles d'être affectés de manière notable par le projet
- 5- Une description des incidences notables que le projet est susceptible d'avoir sur l'environnement
- 6- Une description des incidences négatives notables attendues du projet sur l'environnement
- 7- Une description des solutions de substitution raisonnables
- 8- Les mesures prévues par le maître d'ouvrage pour Eviter, Réduire, Compenser
- 9- Le cas échéant les modalités de suivi des mesures ERC proposées
- 10- Une description des méthodes de prévision pour identifier et évaluer les incidences notables sur l'environnement

## 11- Les noms, qualité et qualification du ou des experts, auteurs de l'EI et autres études.

Conformément à l'article R.122-20 du Code de l'Environnement, les éléments exigés pour l'évaluation environnementale sont présents dans l'EI. L'évaluation environnementale comprend un résumé non technique (chapitre 1 de l'EI) qui reprend les informations suivantes :

- Une présentation générale
- Une description de l'état initial de l'environnement
- Les solutions de substitution raisonnables
- L'exposé des motifs pour lequel le projet de plan, schéma, programme ou document de planification a été retenu
- L'exposé des effets notables probables et de l'évaluation des incidences Natura 2000
- La présentation successive des mesures prises pour ERC
- La présentation des critères, indicateurs et modalités pour vérifier la correcte appréciation des effets défavorables et le caractère adéquat des mesures prises et pour identifier, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et permettre si nécessaire l'intervention de mesures appropriées
- Une présentation des mesures utilisées pour établir le rapport sur les incidences environnementales
- Le cas échéant l'avis émis par l'Etat membre de l'UE consulté conformément à l'article L.122-9 du présent code.

Ainsi la présente EI vaut rapport environnemental de la mise en compatibilité du PLU de la commune de Saint-Jean de Védas.

En application du décret 2010-365 du 9 avril 2010 relatif à l'évaluation des incidences Natura 2000, le projet est soumis à une telle évaluation. Cette évaluation en application des termes de l'article R 414-23 du Code de l'environnement modifié par le décret précité, est proportionnée à l'importance de l'opération et des enjeux de conservation des habitats et des espèces en présence. Le présent projet fait l'objet d'une évaluation des incidences Natura 2000 simplifiée annexée à la présente EI.

En application des dispositions de l'article L.300-1 du CU, le projet fait l'objet d'une étude de faisabilité sur le potentiel en énergies renouvelables de la zone, annexée à la présente EI.

Le présent projet fait l'objet d'une évaluation des incidences Natura 2000 simplifiée annexée à la présente EI.

En application des dispositions de l'article L.300-1 du CU, le projet fait l'objet d'une étude de faisabilité sur le potentiel en énergies renouvelables de la zone, annexée à la présente EI.

## RESUME NON TECHNIQUE.

### 1-1 Localisation du projet.

Le périmètre de l'opération se compose de deux sites qui s'étendent de part et d'autre de la RM 612 sur une surface de 39,5 ha. La superficie totale du périmètre du projet est d'environ 32,9 ha, 11 ha dans la continuité de la zone industrielle la Lauze existante et 21 ha à l'est de la RM 612.

Le projet s'oriente vers une organisation prévisionnelle d'environ 16 lots dont les superficies diffèrent nettement entre les parties est et ouest.

-A l'ouest Petite Lauze : petites parcelles de 1500 m<sup>2</sup> à 5000 m<sup>2</sup> environ s'intégrant au tissu existant

-A l'est Grande Lauze : parcellaire plus relâché pour l'implantation d'entreprises de logistique, les lots variant de 2 700 m<sup>2</sup> à 116 000 m<sup>2</sup> environ.

\*Est envisagé la programmation selon les quatre thématiques principales suivantes :

Secteur grande logistique

Secteur activités industrielles et logistiques

Secteur activités artisanales

Secteur production, distribution

Secteur moyenne logistique

Possibilité d'une polarité artisanale/activités de service.

\*Les grands objectifs du projet étant :

-S'appuyer sur la trame verte paysagère pour composer le site

-Utiliser la trame verte et la topographie pour une bonne gestion urbaine

-Organiser les déplacements motorisés

-Organiser les déplacements doux

-Disposer le bâti en fonction des grandes infrastructures

-Diversifier le parcellaire et les vocations économiques, et créer un parcellaire adapté aux besoins des entreprises.

1-2 Aspects pertinents de l'état actuel de l'environnement, et évolution en cas de mise en œuvre du projet (scénario de référence) et en l'absence de mise en œuvre du projet.

-Les terres, sol, eau, air et climat : Climat, Sol et topographie Ressource en eau

-La biodiversité : Habitat naturel, faune, flore

-La population et la santé humaine : Contexte socio-économique, Risques naturels, Qualité de l'air, Ambiance sonore

-Les biens matériels, le patrimoine et le paysage : Urbanisme et foncier, Modalités de déplacement et flux, Déchets, Réseaux, Patrimoine historique et culturel, Paysage.

1-3 Analyse des facteurs susceptibles d'être affectés par le projet ou état initial de l'environnement.

\* La population et la santé humaine.

\*\* Contexte socio-économique. Le projet s'étend sur la commune de Saint-Jean de Védas : 8567 habitants en 2013. Après une forte progression, stabilisation de la population et accroissement du nombre d'emplois et d'entreprises ; 7280 emplois, soit 3,5% des emplois de 3M.

\*\* Economie locale. Elle est représentée par des activités commerciales, des zones d'activité, et l'activité agricole.

\*\* Contexte agricole. Le périmètre d'étude agricole préalable correspond à l'aire d'influence spatiale du projet de la Lauze Est. Il est délimité par des axes structurants. Ce secteur présente un potentiel agronomique à très forte densité de bons sols avec une réserve utile en eau de 50% à 70%.

Répartition des espaces agricoles. Sur le périmètre initial du projet de 43 ha, 82% ont un usage agricole. Sur le périmètre de projet, réduit à 32,9 ha, la majorité des terres, 28 ha, a une vocation agricole. Les 12% espaces naturels, 4,6 ha, sont bordés par les barrières physiques. Surfaces agricoles dédiées à : activités équine et élevage 14,5 ha, grandes cultures 6,1 ha, arboriculture 0,8 ha. La faible part de terres incultes sur un secteur périurbain, révèle une dynamique agricole reposant sur la compensation du recul des cultures pérennes par des cultures annuelles, l'élevage et les activités équine.

\*\* Occupation du sol. Faible urbanisation. Parcelles majoritairement en friche. Quelques parcelles de vignes disséminées. Réservoir d'eau potable « Lou Garrigou ». Le site est traversé par le ruisseau La

Capoulière, sec en été. Sur le périmètre du projet, le parcellaire cadastral est majoritairement composé de propriétés privées. Sections cadastrales AA et AB.

\*\* Risques naturels et technologiques. La ville de Saint-Jean de Védas est classée en zone de sismicité 2, zone de sismicité faible. Le secteur ouest de la future ZAC n'est traversé par aucune zone de PPRi de la Basse Vallée de la Mosson. Le secteur est est concerné par une zone rouge au PPRi le long du ruisseau de la Capoulière. Une modélisation de la zone d'expansion des crues de la Capoulière a été menée par Egis Eau en 2014 complétée en 2015 pour tenir compte des crues exceptionnelles. La commune est concernée par un risque de transport de matières dangereuses. Le périmètre de l'opération se situe à proximité d'axes de circulation importants sensibles à ce risque. Une canalisation de transport et de distribution de gaz naturel traverse le site.

\*\* Ambiance acoustique, air et émissions lumineuses. L'A 9 et la RM 612 constituent les deux sources de bruit. La qualité de l'air est relativement bonne.

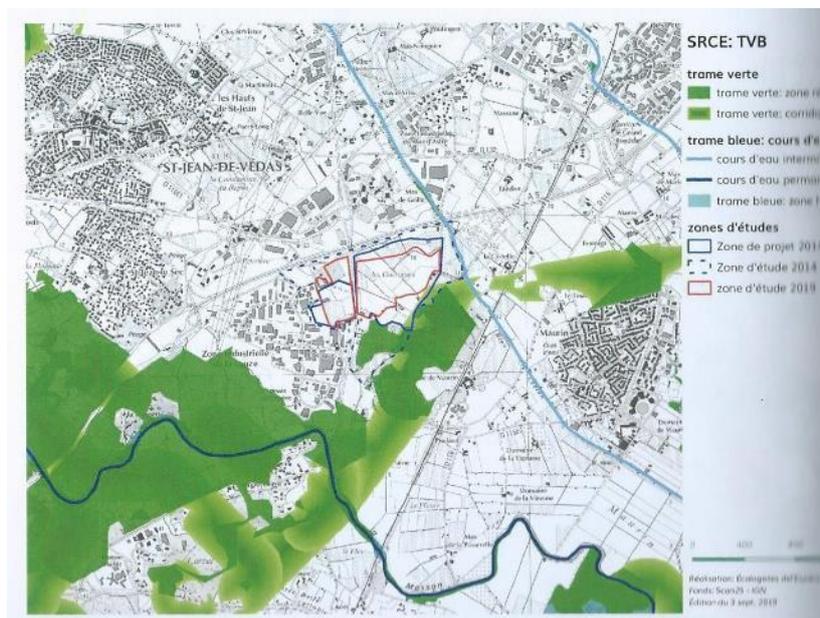
\*\* Pollution des eaux et du sol. Le risque de pollution est lié aux activités agricoles et économiques recensées. Des substances chimiques utilisées pour ces activités peuvent être rejetées, et contaminer eaux et sols.

\* Biodiversité

\*\* Périmètre d'inventaires et de contexte réglementaire. La zone d'étude est concernée directement par la ZNIEFF « Montagne de la Gardiole » : espaces (notamment au niveau de la Jasse de Maurin) et espèces de garrigues, mais aussi de milieux humides. Les zones Natura 2000 ne concernent pas directement le site, et les espèces ayant permis leur désignation ne sont pas potentielles sur le périmètre projet.

\*\* Continuité écologique, trame verte et bleue.

Illustrée par une carte : Trame verte et bleue SCoT.



\*\* Expertise écologique au droit du site

Les Habitats sont répartis en quatre catégories : milieux naturels secs, milieux agricoles, milieux humides et milieux fortement anthropisés, et leurs enjeux respectifs évalués. Dans ce contexte périurbain, les milieux naturels résultants sont utilisés comme second choix pour la plupart des espèces animales. L'évolution du projet entre 2104 et 2019 tend à éviter les principaux enjeux en excluant de la zone d'aménagement : la station de Diane, le Bois de la Jasse et les fossés. Les habitats les plus sensibles sont aussi exclus de l'aménagement (fossés temporaires, et alignements d'arbres). Les principaux enjeux concernent les oiseaux cavernicoles (Hibou petit duc, Huppe fasciée), les oiseaux

communs dont les effectifs sont en chute au niveau national (Serin cini, Verdier d'Europe, Hirondelle rustique...), le cortège des reptiles ubiquistes (Couleuvre de Montpellier, Couleuvre à échelons et la Coronelle girondine), les chauves-souris, les insectes saproxyliques (liés au bois mort), et la magicienne dentelée. Les espèces à enjeu fort présentes à proximité sont absentes de la zone d'étude rapprochée de 2021. Le travail d'itération a en effet réduit significativement la consommation d'espaces naturels. Néanmoins plusieurs groupes d'animaux, à enjeu modéré, ont été recensés au sein de la zone d'étude 2021. Le travail de d'évaluation des enjeux est synthétisé par une carte et un tableau.

Les habitats d'espèces dont l'enjeu est faible est souvent superposé avec les habitats d'espèces dont l'enjeu est modéré ou supérieur. Par exemple : les 6 000 m2 d'habitat d'espèces de reptiles liées aux zones humides sont superposés avec les 29,25 ha d'habitat d'espèces de reptiles présentant un enjeu modéré. La prise en compte des 29,25 ha d'habitats d'espèces de reptiles ubiquistes inclut donc la prise en compte des 6 000 m2 d'habitat d'espèces des reptiles inféodés aux zones humides.

Le tableau de synthèse des enjeux identifiés dans la zone d'étude rapprochée 2021 présente pour chaque espèce quatre types d'information selon l'exemple ci-dessous. Enjeux classés en 6 niveaux : Enjeu majeur, Enjeu très fort, Enjeu fort, Enjeu modéré, Enjeu faible, Enjeu inexistant.

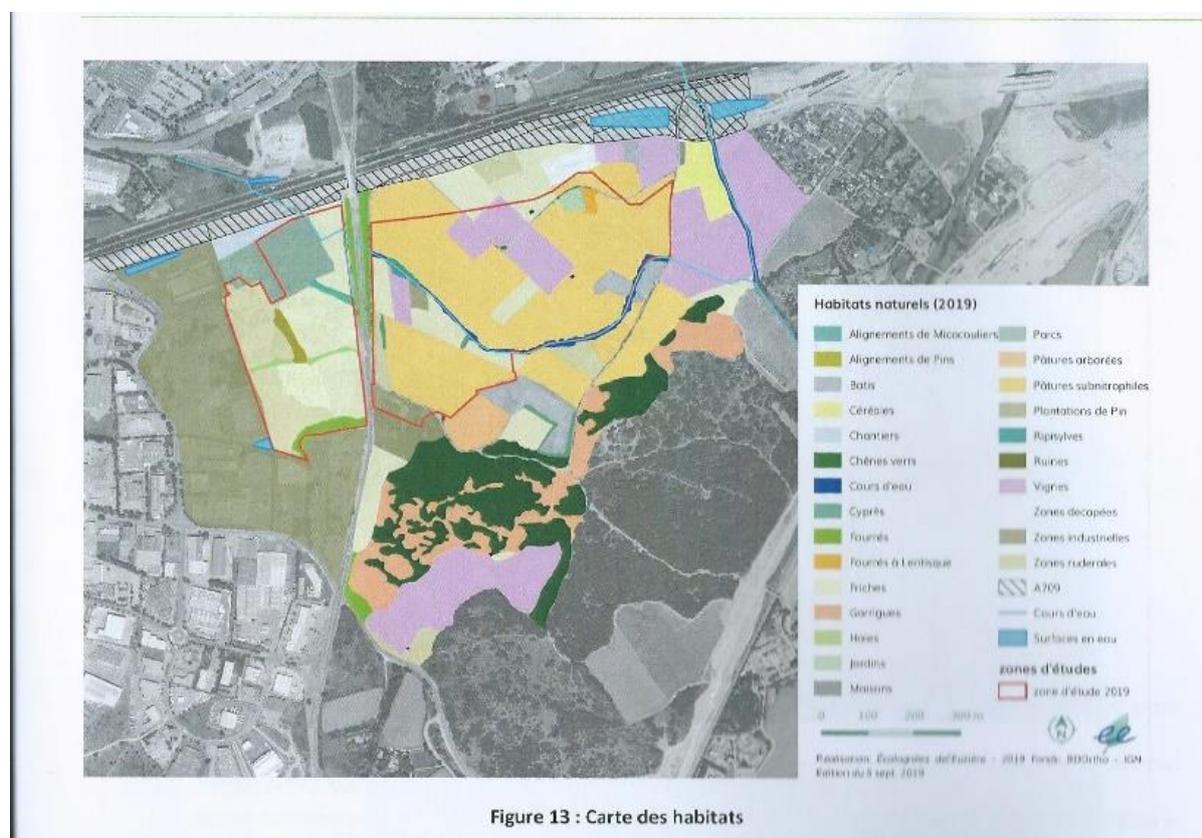


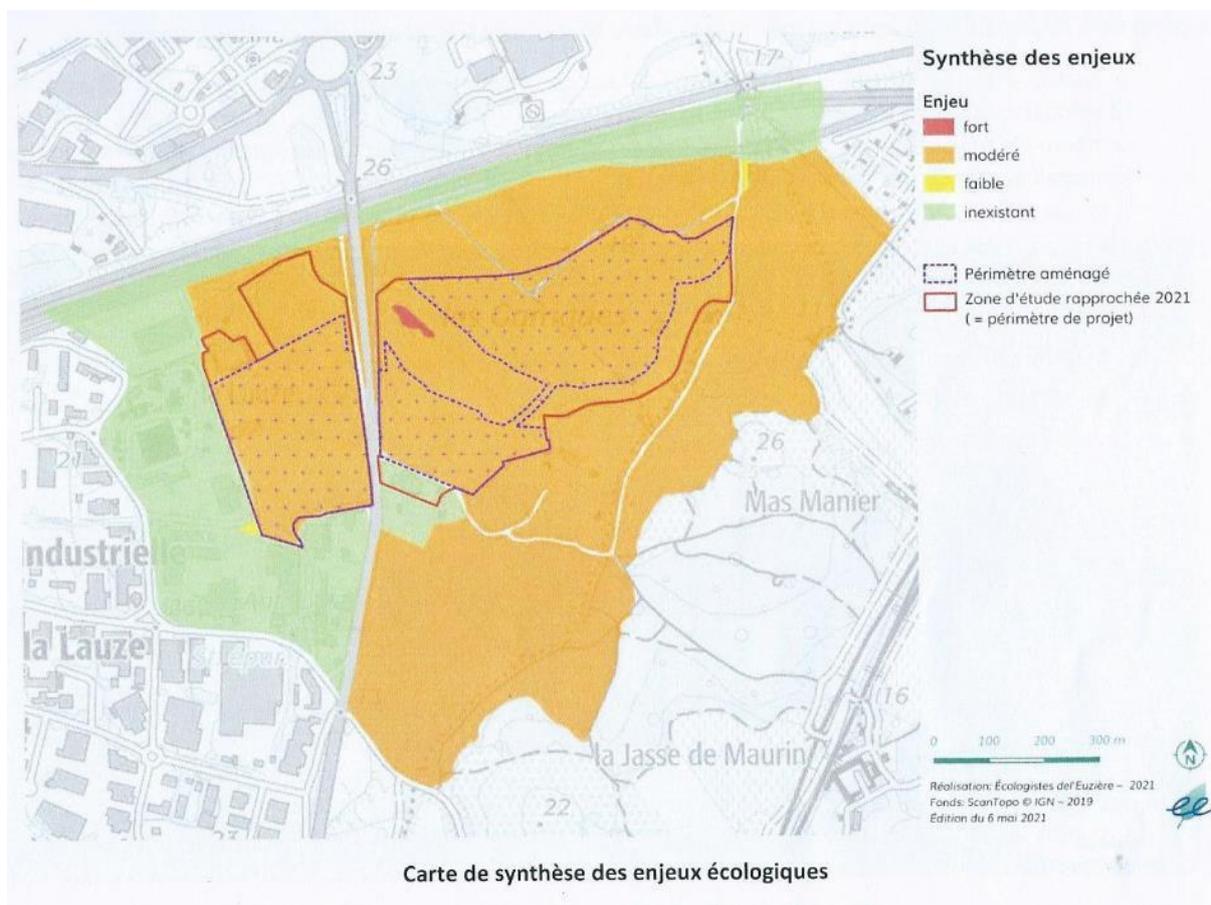
Figure 13 : Carte des habitats

Compartiment	Nom vernaculaire	Nom scientifique	Utilisation du site
<b>Enjeu fort</b>			
Habitats	Ripisylve méditerranéenne	44.6/92AD	1600 m2
	Gagée de Lacaitae	Gagée de Lacaitae	Aucune
	Hirondelle rousseline	Crecopis daurica	Nicheur potentiel

Ainsi sont répertoriés

- Enjeu majeur.
- Enjeu très fort.
- Enjeu fort : Habitats : 2 types, Espèce : 1.
- Enjeu modéré : Habitats : 2 types, Flore : 1 Espèce, Oiseaux : 13 Espèces, Chauves-souris : 5 Espèces, Reptiles : Cortège des reptiles ubiquistes et des milieux ouverts secs : 6 Espèces, Insectes : 2 Espèces.
- Enjeu faible : Habitats : 10 types, Flore : Autres espèces végétales. Oiseaux : 23 Espèces. Mammifères : 9 Espèces. Reptiles : Cortèges des reptiles ubiquistes : 2 Espèces, Cortège des espèces commensales à l'homme 3 Espèces, Cortège des espèces liées aux zones humides : 2 Espèces. Amphibiens : 6 Espèces. Insectes : Cortège des libellules : 3 Espèces, Autres espèces protégées : 1 Espèce. TVB : zone réservoir, zone corridor écologique.
- Enjeu inexistant : Habitats : Zones urbanisées.

Est joint une carte des synthèse des enjeux écologiques.



\* Les terres, le sol, l'air et le climat

\*\* Climat de type méditerranéen. Relief peu marqué. Le périmètre recoupe trois masses d'eau souterraine de niveau 01 (à l'affleurement).



\*\* Captages. Plusieurs forages d'eau potable sont recensés sur le territoire : captage de « Lou Garrigou », « forage de la Lauzette » et captages de Flès Nord et Flès Sud sur Villeneuve-lès-Maguelone. Le périmètre de l'opération est concerné par les périmètres de protection rapprochée des captages de Flès Nord et Flès Sud et des forages de la Lauzette. Le territoire de Saint-Jean de Védas est classé en zone de vulnérabilité « moyenne » à « grande ». La zone de projet est sujette à un risque faible de remontée de nappes.

\*\* Hydrologie. Le périmètre de l'opération est concerné par le ruisseau de la Capoulière, qui le traverse d'est en ouest. Il est classé en zone rouge de risques graves au PPRi de Saint-Jean de Védas. Afin de définir les zones inondables sur Lauze Est, une modélisation hydraulique a été réalisée par Egis en 2014. Ci-contre la carte des zones inondables centennales sur le secteur est de l'aire d'étude. L'emprise de la zone inondable a été intégrée comme une donnée d'entrée du projet, afin d'éviter tout aménagement autre que paysager à l'intérieur.

\* Les biens matériels, le patrimoine et le paysage.

\*\* Documents de planification. Le projet d'aménagement s'inscrit dans la logique du SCoT et de développement métropolitain en renforçant l'offre sur l'ouest montpelliérain et en valorisant la proximité des grands axes routiers actuels et futurs avec le foncier. Le PLU sera modifié pour permettre cette réalisation. Le périmètre de l'opération se localise sur ou à proximité de servitudes : AC2, AS1, I3, PT3, PM1, PIG. Le parc du Château de la Lauze en limite nord-est du périmètre est désigné en espace classé boisé au PLU.

\*\* Projets à proximité. Le projet est concerné par plusieurs projets connexes d'infrastructures : Le COM, le doublement de l'A 9 et la LGVMP et par plusieurs projets connexes d'aménagements : extension Marcel Dassault, requalification de parc de la Lauze existant, réflexion sur des cheminements doux et liens avec la ligne 2 du tramway.

\*\* Déplacements. Le réseau viaire est hiérarchisé en 5 niveaux. Le COM, reliant l'A 750 à l'A 709, doit traverser la commune du nord au sud passant à proximité du site de la Lauze Est améliorant l'accessibilité du secteur. La desserte locale est assurée par la RM 612 qui scinde le site en deux. Les niveaux de trafic sont élevés et précisés. La part du trafic PL est variable de l'ordre de 3 à 4 % au sud de la zone et de 5 à 7% au nord illustrant la génération de trafic lié aux parcs d'activités. Dans sa configuration actuelle, la RM 612 avec ses carrefours atteint sa limite de capacité, et un dysfonctionnement est constaté. Pas d'aménagement cyclable, offre de stationnement limité.

\*\* Réseaux. L'aire d'étude est bordée par plusieurs réseaux publics : eau potable, eaux usées, électricité, gaz et télécommunications. La canalisation de réseau GrDF travers le site et fait l'objet d'une servitude.

\*\* Patrimoine. L'aire d'étude recoupe le site inscrit « Restes du Château de La Lauze ». A 1 km présence du « Domaine du Grand Puits » site classé. Zone contexte géologique sensible. Présomption de fouilles archéologiques à l'est du site.

\*\* Paysage. Cerné par de grandes infrastructures routières, aux portes de Montpellier, le site de la Lauze Est s'intègre dans le paysage des Zones d'activités, des Garrigues hautes et des Vallées. La

reconversion du site présente un intérêt pour la mise valeur du Domaine de la Lauze (vestiges de l'activité agricole et élément patrimonial identitaire).

\* Les interrelations des thématiques de l'environnement.

# Milieu physique. Le climat de type méditerranéen qui influe sur le risque d'inondation, et peut être à l'origine de phénomène de crues lors d'épisodes pluviométriques intenses.

Topographie locale peu marquée, sans dénivelé important, à l'exception du talus de la RM 612.

Masse d'eau souterraine de nature karstique : forte vulnérabilité des eaux souterraines.

Présence de périmètres de protection des captages d'alimentation en eau potable.

Le ruisseau de la Capoulière traverse le site.

Zone rouge inondable du ruisseau de la Capoulière.

# La topographie et le contexte hydraulique sont deux éléments majeurs participant aux caractéristiques paysagères du territoire

Le patrimoine participe à la valeur paysagère et à l'attractivité du territoire

# Les caractéristiques physiques locales influencent le milieu naturel (habitats naturels et faune associée).

# Paysage, Patrimoine, Cadre de vie.

Site inscrit du Château de la Lauze

Sensibilité archéologique

Intérêt paysager de la ripisylve de la Capoulière et de la trame agricole

Nuisances sonores émises par les infrastructures routières et le trafic automobile, qui influent également sur la qualité de l'air

Présence d'une canalisation de gaz.

# Le patrimoine végétal participe aux qualités paysagères du territoire.

Le cadre de vie (contexte acoustique, pollutions) conditionne la qualité du cadre de vie

Les caractéristiques physiques du territoire et ses ressources sont exploitées pour les activités humaines.

Les activités humaines peuvent dégrader les caractéristiques qualitatives du milieu physique (pollution des eaux et du sol).

Les risques naturels conditionnent le développement de l'urbanisation et des activités.

# Le Milieu Naturel.

Le site du projet est exclu des périmètres d'inventaire ou de protection du patrimoine naturel (ZNIEFF, Natura 2000...).

# Le paysage est façonné par l'homme (urbanisation), les activités humaines qui s'y tiennent ou s'y tenaient par le passé, et les infrastructures de transport.

Les infrastructures existantes conditionnent le développement du territoire (urbanisation...).

Les activités et infrastructures perturbent le cadre de vie (nuisances acoustiques, émissions polluantes).

# Le Milieu Humain.

Occupation des sols : prédominance des pâturages et des friches. Peu d'habitations et d'activités.

Infrastructures routières (A 9, A 709, RM 612).

Pôles générateurs de déplacements (zones d'activités et zone commerciale).

# Les activités économiques et humaines sont consommatrices d'espace naturel pouvant conduire à la dégradation ou destruction d'habitats naturels et de continuités écologiques.

Les infrastructures humaines et les nuisances induites conditionnent la diversité de la faune présente.

En conclusion le tableau ci-dessous présente la synthèse des enjeux environnementaux.

La synthèse des enjeux est réalisée dans le tableau ci-dessous selon le classement suivant :

Évaluation des sensibilités des différentes thématiques vis-à-vis du projet	
Sensibilité forte vis-à-vis du projet	
Sensibilité modérée vis-à-vis du projet	
Sensibilité faible vis-à-vis du projet	
Aucune sensibilité	

ZAC de la Louze Est - Saint-Jean-de-Védas		Sensibilité vis-à-vis du projet
<b>Thème</b>	<b>Enjeux environnementaux</b>	
<b>Climatologie</b>	Climat de type méditerranéen.	Faible
<b>Topographie</b>	Topographie locale peu marquée, sans relief important, à l'exception du talus de la RD32.	Faible
<b>Géologie</b>	Formations géologiques composées de sables fins et de limons à l'est et de formations calcaires à l'ouest.	Faible
<b>Hydrogéologie</b>	Massif d'eau souterraine de nature karstique vulnérable à la pollution et périmètres de protection rapprochée de deux captages d'alimentation en eau potable.	Faible, la source située de la Louze doit être prise en compte.
<b>Hydrologie hydraulique</b>	Le site est traversé d'ouest en est par le ruisseau de la Caprière, affluent du Ruisseau, présent en bordant du périmètre de l'opération. Les débordements de ce cours d'eau engendrent une zone inondable identifiée au PPI.	Faible, l'aménagement des enjeux hydrologiques dans le site sera pris en compte dans le cadre du projet.
<b>Risques</b>	Risque fort d'inondation : zone rouge inconstructible liée à la présence du ruisseau de la Caprière. Aucun retraitement des argiles faibles. Risque de transport de matières dangereuses par transport routier et par canalisation : présence d'une canalisation de transport et de distribution de gaz. Risque de feu d'origine industrielle par la ZNEFF « Montage de la Centrale » et l'interception aéroportuaire du réseau N100.	Faible
<b>Milieu naturel</b>	Le site n'est pas directement concerné par la ZNIEFF « Montagne de la Louze » ni l'interception aéroportuaire du réseau N100. La plaine entre la Louze et l'actuel site constitue un complexe site pastoral. Maturité naturelle de la Louze, friches, végétaux, ... Plusieurs espèces patrimoniales recensées mais aucune faune sur le site.	Faible à modérée localement.
<b>Paysage</b>	Éléments paysagers existants : toits, parois de signes, toits... à préserver. Présence du château de la Louze et des vestiges de son parc : éléments patrimoniaux importants à préserver et à mettre en valeur.	Modérée, le traitement paysager de l'opération doit permettre une intégration harmonieuse dans l'environnement.
<b>Patrimoine historique et culturel</b>	Fortes sensibilités archéologiques. Présence du Château de la Louze : site inscrit - Restes du château de la Louze -	Modérée
<b>Contexte socio-économique</b>	Développement économique du Sud-Ouest de la métropole de Montpellier : présence de plusieurs zones d'activités.	Modérée, le projet participe au développement économique du territoire.
<b>Urbanisme et planification urbaine</b>	Prédominance des pâturages et friches, avec quelques parcelles de verges. Quelques habitations et activités industrielles : hauteur de grange, entrepôts de gabiettes, Écuries Mar du Bosc. Sectoriel de la Louze Est identifié comme foncier potentiel pour le développement d'activités économiques industrielles et de logistique urbaine dans le cadre du SCOT. Usage de PDU concurrencés : le règlement d'autorité sur l'urbanisation du secteur pour une zone d'activités économiques.	Modérée, le projet répond aux orientations définies dans les documents de planification. Une procédure d'adaptation du PDU de Saint-Jean-de-Védas est nécessaire afin de permettre l'urbanisation du site.
<b>Foncier</b>	Foncier privé.	Modérée, l'acquisition du foncier est nécessaire pour la réalisation du projet.
<b>Déplacements</b>	Péris générateurs de déplacements (zones d'activités). Le site se situe au carrefour de plusieurs infrastructures : Carrefour Ouest de Montpellier, RD32 et la RD32. Fortes charges de trafic sur la RD32. Faible débit en transports en commun et quasi absence de chemements directs.	Modérée, le projet doit permettre de répondre aux objectifs du PDU par la création d'infrastructures locales.
<b>Réseaux</b>	Ensemble de réseaux publics présents : réseau d'eau potable, réseau d'assainissement, gaz et télécommunications.	Faible, prescriptions induites par la présence d'une canalisation de gaz.
<b>Indicateurs sociaux</b>	Antenne sociale générale non installée (MS-MSA) sur la partie nord de l'axe d'accès, à proximité des zones de circulation (autoroute A9 et RD32) et non modérée sur la partie sud (zone 02 et 05 d'IBAS).	Faible, l'ambition sociale du site est fortement influencée par la présence des infrastructures locales.
<b>Qualité de l'air</b>	La qualité de l'air du secteur d'étude est relativement bonne mais influencée par les des vents forts au trafic routier sur les axes majeurs bordant l'opération et notamment l'autoroute A9.	Faible, le projet devra veiller à respecter les objectifs de qualité en vigueur.

#### 1.4 Analyse des impacts du projet

\* Description des travaux. Le chantier regroupe tous les travaux nécessaires à la viabilisation des lots. Les travaux sur les lots seront réalisés par des aménageurs publics au fur et à mesure de leur commercialisation. Le parti d'aménagement de la ZAC respecte la topographie générale du site. A l'exception des opérations de terrassement nécessaires à l'aménagement du macrolot logistique, seules quelques opérations de terrassement ponctuelles seront réalisées sans effet notable sur la topographie générale du site. Le projet veille à respecter l'équilibre du bilan déblais/ remblais.

\* Principaux impacts sur la population et la santé.

# Impacts sur la population et la santé en phase chantier.

La réalisation du chantier sera source de nuisances temporaires. Un ensemble de mesures seront prises pour que la gêne occasionnée lors des travaux soit réduite et maîtrisée. Les conditions d'emploi et de stockage des produits potentiellement polluants seront réglementées. Le site du projet est inclus dans les périmètres de protection définis pour deux captages d'alimentation en eau potable. Les mesures permettant de limiter les émissions atmosphériques (polluantes et temporaires) et les impacts sur la santé humaine seront imposées au travers du Cahier des Contraintes Environnementales de Chantier. Le projet aura un effet positif en termes de développement économique et de cohésion sociale.

# Impacts sur la population et la santé en phase exploitation.

En créant 194 000 m<sup>2</sup> de foncier cessible, l'aménagement urbain projeté aura comme effet de dynamiser le fonctionnement urbain du quartier et répondra en partie à la forte demande d'implantation d'activités sur la Métropole et de renouvellement commercial. Impacts positifs.

Le projet limitera au maximum les obstacles aux écoulements, garantira l'absence d'impacts hydrauliques hors de la zone d'aménagement, ainsi que l'absence d'inondabilité du bâti pour une crue d'occurrence centennale sur la zone aménagée. A cette fin sont notamment prévus les travaux suivants : bassins de rétention (compensation des surfaces imperméabilisées), renforcement de la ripisylve de la Capoulière et un unique franchissement de la zone submersible.

Le projet présente plusieurs effets sur l'activité agricole dont notamment une perte de terres agricoles estimée à 28 ha. Une étude agricole préalable a été diligentée avec la Chambre d'agriculture de l'Hérault en juin 2008.

Dans le cadre des mesures ERC, des mesures de réduction (tentative de relocalisation de l'activité agricole impactée, redonner une fonction agricole à l'allée alluviale) et de compensation sont mises en œuvre pour limiter l'incidence du projet, dont la relocalisation des exploitations impactées. L'impact du projet sur l'économie agricole pourra être reconstituée avec un investissement de la Métropole de 394 000 €. Ce crédit permettra la mise en œuvre des mesures compensatoires ciblant des actions spécifiques en lien avec les filières agricoles impactées.

Le risque de pollution des eaux provient généralement des eaux pluviales : pollution chronique et/ou accidentelle. Les principes d'assainissement permettront de réduire les impacts du projet, les bassins permettant un abattement significatif des pollutions.

Le projet n'aura pas d'effet notable sur la santé humaine vis à vis de la qualité des sols, des eaux superficielles et souterraines.

L'aménagement de la ZAC engendrera un trafic routier supplémentaire, et donc une production de rejets atmosphériques supplémentaires qui reste modérée au regard du trafic actuel. Le projet conduira donc à une augmentation modérée des émissions polluantes atmosphériques d'origine routière, et donc n'aura pas d'impact notable sur la santé humaine.

Une modélisation acoustique a été réalisée et a montré que :

-Les voies de desserte créées n'entraînent pas de dépassements des niveaux admissibles réglementaires

-les bâtiments prévus n'auront pas de fonction d'habitation

-les nuisances sonores générées par les activités de la ZAC devront être conformes aux contraintes de bruit de voisinage.

Donc le projet n'aura pas d'incidence notable en termes de nuisances acoustiques et d'impact sur la santé humaine. Le traitement paysager aura pour effet d'en amoindrir l'impact.

L'augmentation de 10 % des émissions directement liée à l'augmentation du nombre de veh.km (8% par rapport à l'état de référence 2040) parcourus sont négligeables au regard du trafic de l'A 9. Ainsi ce projet n'aura pas d'incidences notables sur la qualité de l'air et sur la santé des populations. La desserte par les transports en commun et la réalisation de cheminements doux auront tendance à inciter les usagers à utiliser les transports en commun ou les modes doux. Ce report modal réduira les rejets atmosphériques liées à l'usage de la voiture.

\* Impacts sur la biodiversité.

\*\* Impacts sur les Trames Verte et Bleue. L'analyse de la TVB au regard du SCoT montre que le projet n'a pas d'impact significatif sur les TVB. Le maintien de l'allée alluviale contribue à une meilleure prise en compte des TVB. A court terme, l'aménagement pourrait avoir un effet faiblement négatif sur les corridors écologiques en raison des remaniements des espaces agroécologiques. Sur le long terme, la végétalisation, notamment le confortement de la ripisylve, pourrait avoir un effet positif sur la TVB à l'échelle du site.

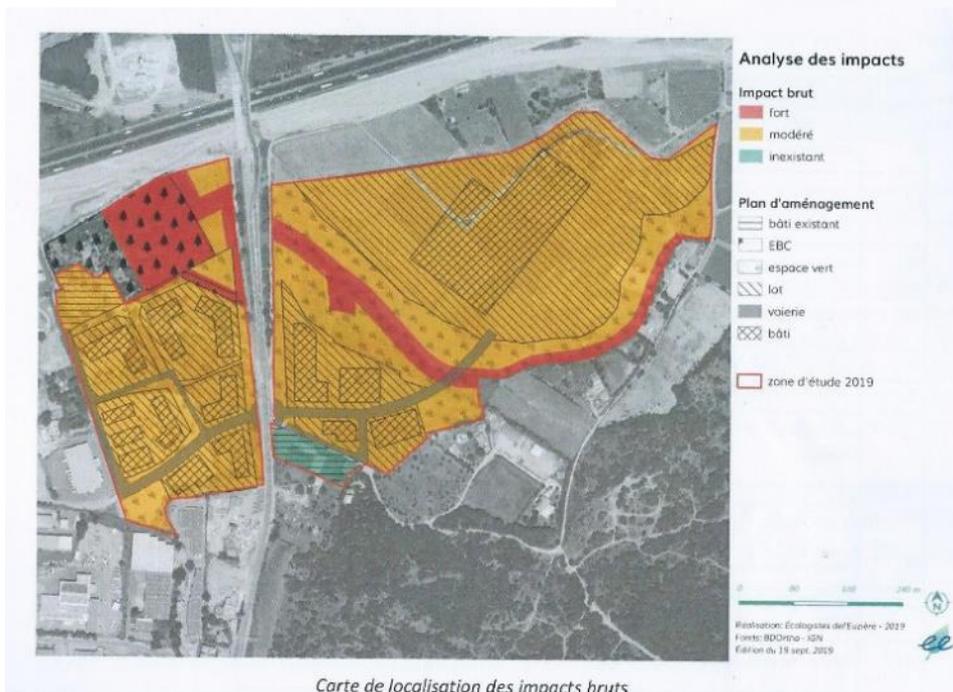
\*\* Synthèse des impacts. La carte présentée plus haut fait la synthèse des impacts sur l'ensemble des habitats, des espèces et des cortèges d'espèces concernés par l'aménagement. Le projet tel que défini initialement aura un impact non négligeable sur les habitats et un certain nombre d'espèces patrimoniales à enjeu modéré. Des mesures de suppression et d'atténuation des impacts seront donc

prises en œuvre afin de limiter au maximum. Le tableau ci-dessous fait la synthèse des impacts sur l'ensemble des habitats et sur les espèces présentant au minimum un enjeu modéré. Le projet tel que défini aura un impact non négligeable sur les habitats et un certain nombre d'espèces patrimoniales. Des mesures de suppression et d'atténuation des impacts seront donc mises en œuvre afin de les limiter au maximum.

tableau de synthèse des impacts.

Habitat ou espèce	Enjeu sur le site		Impact brut		
	Type d'utilisation du site	Niveau d'enjeu	Type d'impact	Nature et quantification de l'impact	Niveau de l'impact
<b>Habitats</b>					
Cours d'eau		fort	négatif direct permanent	Reprofilage des fossés Création de chaussée pour relier petite et grand Lauze	modéré
Ripisylve méditerranéenne		fort	négatif direct permanent	Destruction de l'habitat en quasi-totalité (0,16 ha) lors du réaménagement de des fossés	modéré
<b>Flore</b>					
Gagée de Lacaitae		fort	pas d'impact	hors zone de projet	pas d'impact
Romulee ramifiée		Modéré	pas d'impact	hors zone de projet	pas d'impact
<b>Avifaune</b>					
Hibou petit-duc, Petit-duc scops	nidification	modéré	destruction des nids et des individus	négatif direct permanent	modéré

Habitat ou espèce	Enjeu sur le site		Impact brut		
	Type d'utilisation du site	Niveau d'enjeu	Type d'impact	Nature et quantification de l'impact	Niveau de l'impact
<b>Mammifères (hors chiroptères)</b>					
Lapin de garenne	cycle de vie complet	Faible	négatif direct permanent	dérangement pendant la période de travaux perte d'habitats après travaux recolonisation des espaces annexes à l'aménagement très probable	faible
<b>Reptiles</b>					
Couleuvre de Montpellier	cycle de vie complet	Modéré	négatif direct permanent	destruction d'individus destruction d'habitat d'espèce (-4 ha)	Modéré
Seps strié	cycle de vie complet	Modéré	négatif direct permanent	destruction d'individus destruction d'habitat d'espèce	Modéré
Couleuvre à échelons	cycle de vie complet	Modéré	négatif direct permanent	destruction d'individus destruction d'habitat d'espèce	Modéré
<b>Insectes</b>					
Libellule fauve	Cycle de vie complet	Modéré	négatif indirect permanent	zone de reproduction hors zone de projet, mais disparition de la zone de reproduction en raison du changement d'usage des habitats	Faible
Capricorne	Reproduction	Modéré	négatif direct permanent	destruction d'habitats d'espèces y compris de repo	Modéré



Carte de localisation des impacts bruts

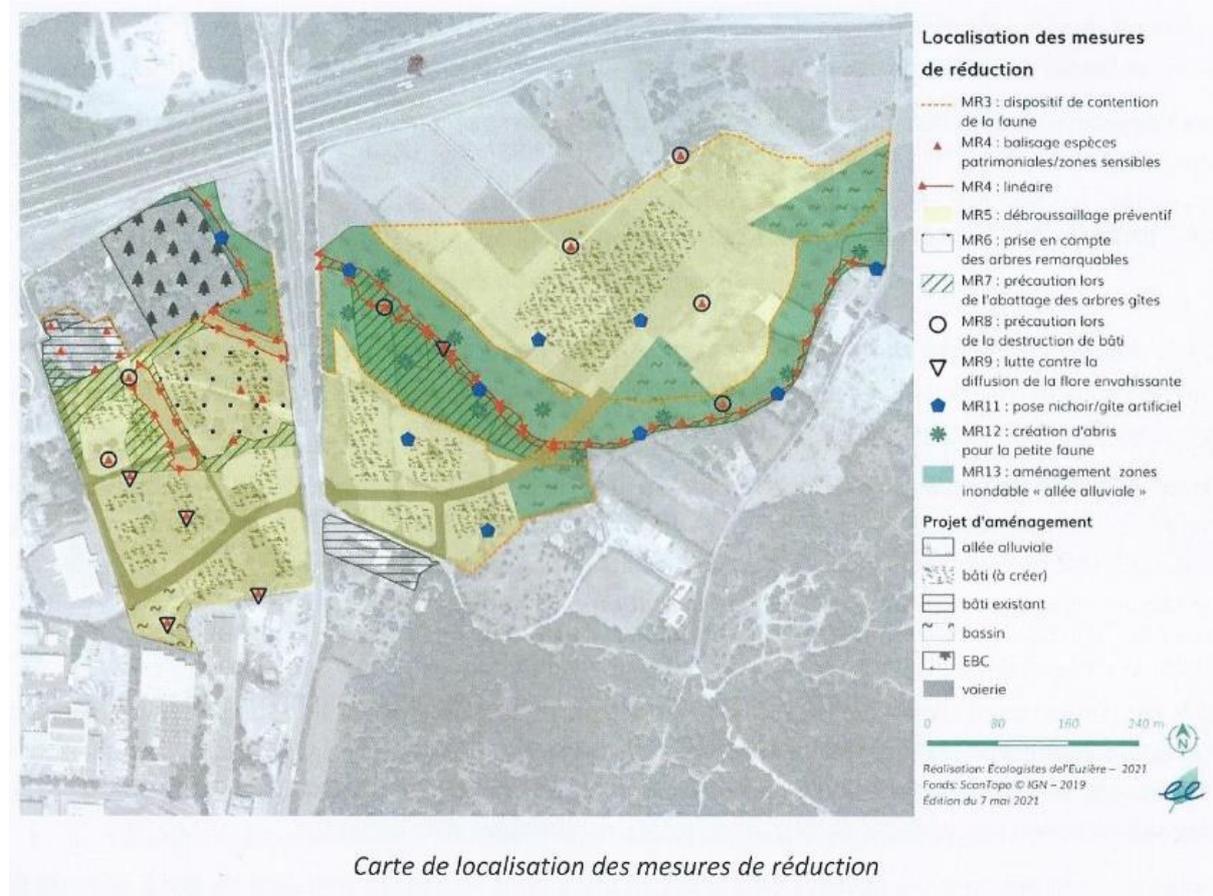
\*\* Mesures d'évitement, de réduction. Un ensemble de mesures générales d'atténuation des impacts sur la biodiversité sont prévues dans le cadre du projet. Ces mesures découlent des différents niveaux d'impact du projet sur les habitats naturels et les espèces, et concernent :

- les mesures de suppression visant à supprimer tout ou partie d'un impact (ME)
- les mesures de réduction cherchant à réduire les effets d'un impact sur une ou plusieurs espèces ou un habitat naturel, directement ou indirectement (MR)
- les mesures de suivi MS
- les mesures d'accompagnement (MA).

Un tableau synthétise l'ensemble des mesures de réduction envisagées Pour chaque mesure sont précisées : Code, Nom, Espèces bénéficiaires. Mesure d'évitement : 1ME. Mesures de réduction :15 MR. Mesures de suivi : 4 MS. Mesure d'accompagnement :1 MA. Exemple MR 13

Code	Nom	Espèce bénéficiaire
<b>Mesure de réduction</b>		
MR 13	Aménagement des zones inondables (allée alluviale et bassins) en faveur de la biodiversité	Toutes espèces

2 cartes illustrent cette démarche. Carte de localisation des mesures de réduction et Carte de synthèse des impacts après évitement et compensation



\*Dans le secteur de la Petite Lauze, le plan d'aménagement du projet évite les zones les plus sensibles notamment : le fossé de la Petite Lauze qui accueille des tritons palmés, le parc du Château de la Lauze, favorables aux insectes saproxyliques, aux oiseaux cavernicoles et aux chauves-souris.

Dans le secteur de la Grande Lauze, les zones les plus fragiles, à savoir la station de Diane ainsi que les espaces naturels classés en ZNIEFF sont évités (hors zone de projet).

\*\* Mesures de compensation. Après analyse des impacts résiduels il a été décidé, par les services de la DREAL, de mettre en place des mesures compensatoires pour les espèces impactées. Bien que l'impact soit faible à modéré selon les espèces et leur usage du site, le cumul des impacts sur des espèces relativement peu patrimoniales doit être compensé par des mesures adaptées.

Ratios de compensation retenus et surfaces à compenser.

Le besoin en compensation est donc de 18,59 ha. Compte tenu de la surface aménagée, suite aux échanges itératifs avec les services de l'Etat, il a été décidé de compléter le besoin de compensation par un ratio de 1 ha aménagé = 1 ha compensé/protégé. Ainsi une surface correspondant à la surface totale aménagée de 21,14 ha sera recherchée pour les mesures de compensation et d'accompagnement.

Ratios de compensation retenus et surfaces à compenser

Habitat naturel	Surface impactée	Ratio de compensation	Surface à compenser (ha)
Boisements anciens	1,07 ha	2	2,15
Espaces agricoles	15,99 ha	1	15,99
Ripisylves	0,15 ha	3	0,45
<b>TOTAL</b>			<b>18,59</b>

La typologie des mesures compensatoires à mettre en place et les espèces bénéficiaires sont précisées. Succinctement Type 1 Transformation du couvert agricole défavorable à la biodiversité en couvert végétal agroécologique riche en biodiversité. Reptiles, oiseaux liés aux milieux semi-ouverts....

Type 2 Complexifier les trames paysagères dans lesquelles s'insèrent ces parcelles afin de créer des milieux subsidiaires pour les espèces visées, de multiplier les effets de lisières. Oiseaux ubiquistes et de milieux ouverts, semi-ouverts, liés aux arbres ....

Type 3 Réhabiliter des espaces agricoles abandonnés et dégradés par des usages extensifs. Reptiles, insectes, oiseaux...

Les trois sites de mesures compensatoires :

-Site de « la Vineuse » à Lattes-Maurin.

-Site de « la Plaine » à Lattes

-Site « Plateau de Bellevue » à Saint-Jean de Védas, situés entre deux et trois km de la zone impactée.

Carte de localisation des mesures compensatoires jointe.

Synthèse des surfaces mobilisées pour les MC et les MA.

Synthèse des surfaces mobilisée pour les MC et les MA

Habitat ciblé	Surface à compenser (ha)	MC1 : site de « la Vineuse »	MC2 : site de « la Plaine »	MC3 : site de « Bellevue »	MA2 : site des « bords de Mosson »	Total des surfaces proposées (ha)
Boisements anciens	2,15			2,18	2,8	4,99
Espaces agricoles et assimilés	15,99	6,17	3,08	6,79		16,04
Ripisylves	0,45	0,46	0,1			0,56
<b>TOTAL</b>						<b>21,6</b>

\* Impacts sur les terres, le sol, l'eau, l'air et le climat.

\*\* En phase travaux. La continuité hydraulique du ruisseau de la Capoulière sera assurée. Le chantier sera mené pour éviter tout risque aux terres et au sol. Des mesures spécifiques seront prises notamment pour éviter tout risque de détérioration des eaux superficielles.

\*\* En phase exploitation. Le projet n'est pas de nature à modifier directement le climat à l'échelle locale ou régionale. Des mesures seront prises pour limiter la création d'îlots de chaleur : Conception et positionnement des bâtiments, aménagements paysagers des espaces publics avec renforcement des espaces végétalisés existants et création d'une coulée verte le long de la Capoulière, réduction des surfaces horizontales accumulatrices d'énergie solaire, et utilisation des transports en commun et modes doux qui limite la production de gaz à effet de serre.

Pour compenser l'imperméabilisation nouvelle, sur le site 5 bassins de rétention sont créés d'un volume global de 19 500 m<sup>3</sup> (deux en secteur ouest, trois en secteur est).

\* Impacts sur les biens matériels, le patrimoine et le paysage.

\*\* En phase chantier. L'impact sur le paysage pourra être atténué par une organisation rigoureuse du chantier et par une remise en état du site à la fin des travaux.

\*\* En phase exploitation. La réalisation du projet entraîne la création de nouvelles voies pour la desserte interne de la ZAC. La part PL est très importante sur la voie desservant le pôle logistique puisque les PL représentent la moitié du flux généré par le pôle et près du quart du trafic de la Grande Lauze. Afin de limiter la réalisation d'ouvrage d'art et les impacts associés, la création d'une unique voie de franchissement de la zone submersible a été retenue. Le projet permet de créer un lien identitaire et physique fort avec le domaine de la Lauze. Les alignements d'arbres seront préservés et valorisés. Le projet aura donc un impact positif. L'impact sur le paysage sera fort puisque les friches agricoles seront remplacées par un espace urbain de qualité. Une attention particulière sera portée à la topographie et la hauteur (inclus l'architecture des bâtiments). Le projet s'appuie sur la trame végétale et hydraulique. La ripisylve de la Capoulière élément paysager central du site est préservée et renforcée.

### 1.5 Compatibilité avec les documents de planification

\* Le projet est compatible avec :

Le Schéma Régional de Développement Economique, d'Innovation et d'Internationalisation (SRDEII)

Le Plan des risques d'Inondation

Le PPRi « Basse Vallée de la Mosson »

Le Plan National de prévention des déchets

Le Plan National de Prévention et de Gestion des déchets non dangereux de l'Hérault

Le Plan des Déchets du BTP

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) du Languedoc-Roussillon

Le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie (SRCAE) du Languedoc-Roussillon

Le SDAGE Rhône Méditerranée

Le SAGE « Lez, Mosson, Etangs Palavasiens »

Le Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable du territoire

Le SCoT de Montpellier Méditerranée Métropole

Le Plan de déplacements urbains

Le projet de Plan local de déplacement.

Il est également conforme au schéma national des infrastructures de transport.

\* Il n'est pas compatible avec le PLU de Saint-Jean de Védas. Au vu des incompatibilités identifiées, des objectifs de l'opération, et considérant son caractère d'intérêt général, il est nécessaire :

-d'adapter le P.P.A.D.

-d'adapter le zonage applicable au périmètre de projet et les servitudes et prescriptions particulières figurant au document graphique

-d'adapter le règlement aux besoins de l'opération

-de définir des orientations d'aménagement et de programmation

-de mettre en cohérence les autres pièces graphiques du PLU au vu des modifications entreprises.

\* Le périmètre intercepte des servitudes d'utilité publique qu'il conviendra de prendre en compte. Le projet doit satisfaire aux mesures de protection des captages de Flès nord et sud et Maurin.

#### 1.6 Effets cumulés avec des projets connus.

Il s'agit de :

- Le déplacement de l'A 9 et la requalification de l'A 9 actuelle
- La ZAC Charles Martel au nord-ouest de la commune de Villeneuve lès-Maguelone
- La reconversion de l'ancienne EAI
- Le contournement ferroviaire de Nîmes et Montpellier
- Le projet de ZAC ODE acte 2 situé sur les communes de Pérols et Lattes
- Le projet d'ensemble de la ZAC Mogère
- Le réseau hydraulique régional : maillon sud Montpellier
- Le projet de déviation des canalisations de GRT gaz
- La ZAC Roque-Fraïsse à Saint-Jean de Védas.

Les effets cumulés sont les suivants :

- Nuisances en phase chantier : si les travaux sont réalisés de manière concomitante, les nuisances pourront être cumulées sur une même période. Impact positif sur l'emploi et le BTP.
- Création de surfaces imperméabilisées superficielles. Des dispositifs de rétention et de traitement des eaux, gérés à l'échelle des bassins versants, limitent les risques d'inondation et les impacts sur le milieu physique.
- A l'échelle de la plaine agricole au sud de Montpellier de nombreuses opérations d'aménagement sont programmées, susceptibles de porter atteinte aux milieux agricoles. Induisent un effet cumulé. Ces effets cumulés en lien avec la ZAC sont jugés modérés sur les milieux agricoles et post cultureux locaux. Le SCoT vise à limiter les extensions urbaines, et des mesures de compensations agricoles seront mises en œuvre.
- Modification des perceptions paysagères. Le projet s'accompagne d'un projet paysager qualitatif permettant une insertion optimale au sein du paysage local.
- Les projets ZAC ont pour vocation la création d'une offre diversifiée en termes d'habitats, de commerces, de services, d'activités. S'inscrivent dans les objectifs d'extension urbaine des secteurs sud de Montpellier inscrits au SCoT. Impact cumulé positif sur l'économie et sur l'emploi.
- Les projets de ZAC relatifs à des aménagements urbains augmentent la population de certains quartiers, et induisent la création de pôles générateurs de déplacements. Des effets cumulés sont susceptibles d'être perçus avec les projets ZAC Charles Martel et Lauze Est. Ces deux projets sont desservis par la RM 612. Les trafics pourront à terme se cumuler sur les principaux axes viaires du secteur. Une offre de déplacement alternative : transport en commun et modes doux, permettra de limiter ces effets. L'aménagement de la ZAC la Lauze Est n'aura pas d'effet cumulé sur les déplacements avec les projets d'aménagement plus éloignés. Le doublement de l'A 9 permet de séparer les flux de transit et de trafic local. Sur Saint-Jean de Védas, l'échangeur reconfiguré assurant une desserte gratuite de Marcel Dassault couplé avec l'aménagement de la COM, la future desserte de la ZAC la Lauze Est sera améliorée.
- La réalisation de ces projets concomitante ou échelonnée aura un effet cumulé sur les réseaux (eau, énergie ...). Le dimensionnement des structures mises en place répondra aux besoins de ces opérations donc de la Lauze Est en particulier, identifiées et inscrites au SCoT de Montpellier.

#### 1.7 Description des incidences négatives notables attendues du projet sur l'environnement qui résultent de la vulnérabilité du projet à des risques d'accidents ou de catastrophes majeurs.

Les risques peuvent être de plusieurs ordres : naturels, technologiques, d'origine humaine.

Par les mesures prises : règles de construction des nouveaux bâtiments, principes d'assainissement, ancrage du mobilier urbain, plan ORSEC pour répondre au risque industriel potentiel lié aux types

d'activités implantées dans la nouvelle zone, les principales incidences notables du projet sur l'environnement résultant de la vulnérabilité du projet sont maîtrisées.

Par conséquent le projet n'aura pas d'incidences négatives notables sur l'environnement résultant de sa vulnérabilité à des risques d'accidents ou de catastrophes majeurs.

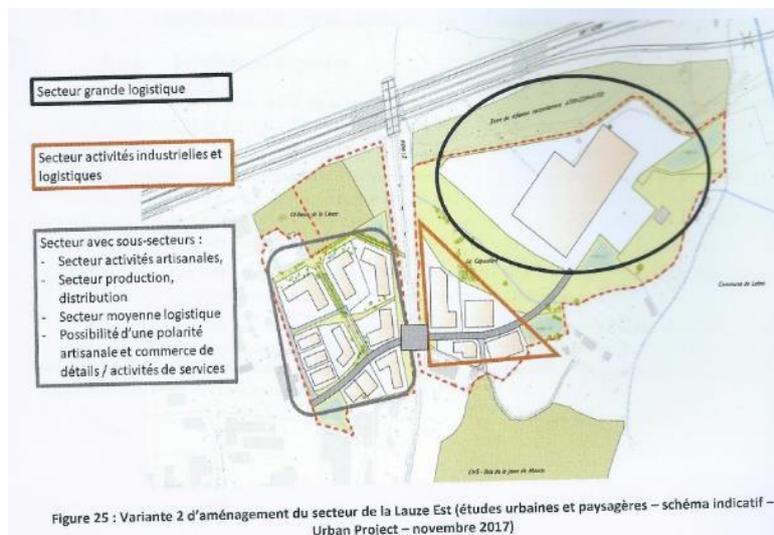
1.8 Description des solutions de substitution raisonnables examinées par le maître d'ouvrage et raisons du choix effectué.

\* Justification du choix du projet.

Le Schéma d'Accueil des Entreprises (SAE) métropolitain identifie sur les quinze prochaines années un besoin annuel de 17,5 ha cessibles de foncier économique complété par une programmation de 50 à 200 ha pour renforcer l'économie productive. Le projet de la Lauze Est répond en partie aux besoins en foncier économique identifié à l'échelle métropolitaine. Le PLU sera modifié pour permettre l'urbanisation de ce secteur et répondre à ces besoins.

\* Les propositions d'aménagement.

Deux variantes ont été étudiées. L'aménagement de la variante 2 est composé de deux secteurs : -côté ouest Petite Lauze a pour vocation d'accueillir un pôle d'activités artisanales, un pôle d'activités industrielles et logistiques et un pôle de production et de distribution -côté est Grande Lauze accueillera un pôle d'activités industrielles et logistiques et une grande activité de logistique. Propose de consacrer l'ensemble de l'îlot à un macrolot dédié à la logistique. La variante 2 a été retenue, à la fois pour des raisons économiques (besoin de certaines entreprises de logistique de disposer de macrolot) et environnementales (part moins importante laissée au bâti, densification plus faible, occupation du sol moins importante d'où une superficie plus importante disponible pour mettre en œuvre les aménagements paysagers et l'intégration du site, les principes d'assainissement).



1-9 Coûts des mesures et modalités de suivi des mesures.

Le coût total de l'opération est estimé à 8,7 M € (valeur 2016) intégré le coût des aménagements paysagers. Un dispositif de suivi des mesures en faveur de l'environnement, et plus généralement de la prise en compte de l'environnement dans le projet, sera mis en place pendant la phase chantier et en phase exploitation.

1.10 Description des méthodes de prévision utilisées.

La description du projet d'aménagement de la ZAC de La Lauze s'appuie sur des analyses documentaires et bibliographiques, sur des inventaires successifs de la flore, de la faune et des habitats naturels, sur des études urbaines et paysagères, sur des études de trafic, une étude acoustique et une

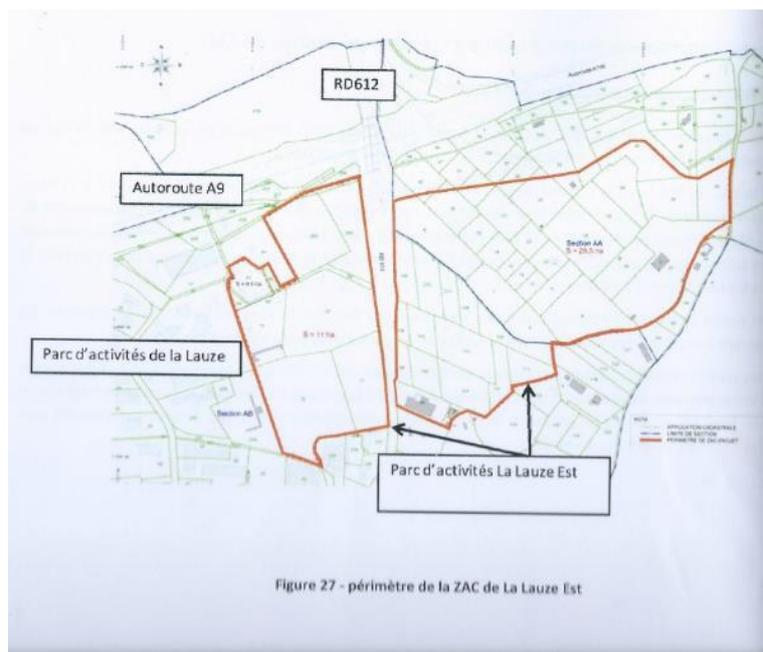
étude air, une étude EnR et une étude hydraulique concernant la Capoulière. Les effets du projet ont été étudiés en fonctionnement normal sur les différents travaux mis en œuvre pendant la phase chantier. Cette évaluation a été menée selon les méthodes classiques préconisées par les textes réglementaires afin de mettre en évidence, à partir des sensibilités recensées dans l'état initial de l'environnement et des caractéristiques du projet, les impacts directs, indirects et temporaires et de définir ensuite, les principes de mesures permettant d'éviter, de réduire ou de compenser les effets négatifs du projet.

## 2. DESCRIPTION DE PROJET

### 2.1 Localisation du projet, aire d'étude et périmètre de ZAC.

Le projet de ZAC de La Lauze Est se situe au sud de la commune de Saint-Jean de Védas, au droit de l'A 9 et des parcs d'activités La Lauze et Marcel Dassault, s'étend de part et d'autre de la RM 612. La commune est reliée aux grandes infrastructures routières actuelles A 9 et A709, et futures le COM. Ce site fait partie des zones d'extension urbaine identifiées par le SCoT. Il s'agit d'un secteur d'aménagement stratégique. L'élaboration du projet s'est développée à partir de trois aires d'étude : étendue, rapprochée et directe. Le périmètre de l'opération se compose de deux secteurs qui s'étendent de part et d'autre de la RM 612 sur une surface 32,9 ha.

#### 2.2 Caractéristiques physiques de l'ensemble du projet



#### \*Les principes d'aménagement :

- Donner une lisibilité du lieu sur l'autoroute, le contournement ouest, la route de Sète
  - Organiser la trame viaire de base permettant la flexibilité et le partage des lots
  - Créer un lien identitaire et physique fort avec le Domaine de la Lauze
  - Conforter la biodiversité existante en préservant les continuités écologiques
  - S'appuyer sur la trame de l'eau et de la végétation pour organiser les modes actifs de déplacement.
- Ainsi : - donner une lisibilité au lieu. L'enjeu : quelques beaux sujets subsistent en bordure de la route de Sète. Trouver une alternance entre constructions et végétation. - Prendre en compte des qualités patrimoniales et paysagères du site. Un traitement particulier des façades est imposé le long des axes de circulation majeurs. Le traitement paysager de l'ensemble de La Lauze Est est primordial. Trames paysagères, qualité architecturale et valorisation de la zone d'expansion des crues de la Capoulière

sont le fondement même du parti d'aménagement. La topographie du site guidera la conception du projet. - Conforter la biodiversité et s'appuyer sur la trame végétale et hydraulique. Marquer physiquement l'arrivée dans le Parc par l'allée de micocouliers, Prolonger l'alignement magistral des pins, s'appuyer sur la ripisylve pour définir la structure paysagère et environnementale, valoriser la haie présente le long de la RM 612, avec un jeu d'alternance bâti, non bâti. Encadrer visuellement les espaces ouverts de plaine entre bosquet et ripisylve ; intégration des bâtiments vus depuis les autoroutes. Maintien d'une zone tampon végétale entre la zone existante et le projet ; elle marque l'exutoire hydraulique du projet. - La mise en œuvre de modes actifs de déplacement. Relier le parc d'activités aux infrastructures de transports voisines : réseau cyclable existant, arrêt de tramway, futur pôle d'échange et s'appuyer sur la COM, la RM 612 requalifiée, l'A9 et l'A709. Sur le Parc, les cheminements secondaires s'appuieront sur la ripisylve et le tracé de la Capoulière.

\*. Description du parti d'aménagement retenu.

La capacité de construction de sdp est estimée entre 70 000 m<sup>2</sup> et 100 000 m<sup>2</sup>. Deux secteurs : à l'ouest Petite Lauze petites parcelles de 1500 m<sup>2</sup> à 5000m<sup>2</sup>, à l'est Grande Lauze parcellaire plus relâché entre 2700 m<sup>2</sup> et 116 000 m<sup>2</sup>. Une programmation est envisagée selon quatre thématiques donnant les tendances par sous-secteur.

Les grands objectifs sont les suivants.

\*S'appuyer sur la trame verte pour composer le site. : - Maintenir les espaces paysagers remarquables. Préserver les alignements des Pins et des Micocouliers, intégrer la Capoulière et sa ripisylve, conserver les ruptures topographiques et leur boisement, relier les espaces verts entre eux. : - Renforcer la Trame Verte au sud de la Métropole. Valoriser la Capoulière. Marquer des coupures vertes.

\*Utiliser la Trame Verte et la topographie pour une bonne gestion urbaine. : -Assurer une gestion hydraulique exemplaire. Prévoir des rétentions d'eaux pluviales. Disposer cinq bassins de rétention aux lieux idoines. Intégrer ces espaces techniques de rétention à la Trame Verte et Bleue.

\*Organiser les déplacements motorisés. : -Se connecter aux voies existantes. Aménager le carrefour de la RM 612. S'intégrer à la trame viaire existante. : -Assurer la desserte interne avec un linéaire minimum. Aménager une voie structurante. Créer des dessertes d'îlots.

\*Organiser les déplacements doux. : -Développer les mobilités douces. Assurer la mobilité interne. Créer des liaisons douces pour la promenade La coulée verte de la Capoulière est longée de chemins permettant des pratiques récréatives dans le parc. Anticiper sur la trame métropolitaine de chemins doux.

\*Disposer le bâti en fonction des grandes infrastructures. : - Aligner le bâti le long des voies structurantes. Conforter la Route de Sète, la RM 612. Qualifier les axes internes de la Lauze Est. : - Organiser le bâti à la parcelle. Créer des fronts bâtis en bordure des voies fréquentées. Concevoir les constructions par rapport aux espaces environnants. Libérer les fonds de parcelle. : -

\*Diversifier le parcellaire et les vocations économiques et créer un parcellaire adapté aux besoins des entreprises. Varier les superficies cessibles. Mixer le programme économique. Faciliter les regroupements parcellaires. A titre d'exemple, le dossier présente l'implantation du projet dans la topographie du site ainsi que quelques coupes types de voiries.

\*Le Programme global prévisionnel de la ZAC.

Ce programme est prévisionnel et indicatif. Il sera défini dans le dossier de réalisation de la ZAC. La superficie totale de la ZAC est d'environ 32,9 ha. 11 ha dans la continuité de la zone industrielle existante. 21 ha à l'est de la RM 612. Le projet s'oriente vers une organisation en 16 lots dont les superficies diffèrent nettement entre les parties est et ouest. Dans la partie ouest, il est retenu le principe de petites parcelles de 1 500 m<sup>2</sup> à 5 000 m<sup>2</sup> afin d'intégrer les nouvelles constructions au tissu existant. Dans la partie est, le projet prévoit un parcellaire plus relâché afin de faciliter l'implantation d'entreprise de logistiques ou d'entreprise nécessitant des besoins fonciers plus importants. Les lots varient entre 2 700 m<sup>2</sup> et 116 000 m<sup>2</sup> environ.

La programmation s'oriente vers quatre thématiques principales :

- Secteur grande logistique
- Secteur activités industrielles et logistiques
- Secteurs activités artisanales

-Secteur production, distribution

-Secteur moyenne logistique

-Possibilité d'une polarité artisanale et commerce de détail/activités de service.

Le foncier cessible représente environ 19,5 ha, environ 50% de la surface totale de la ZAC en raison de la préservation de la zone d'expansion des crues de la Capoulière. La capacité de construction de surfaces de plancher à vocation économique est estimée entre 70 000 m<sup>2</sup> et 100 000 m<sup>2</sup>.

Plusieurs bâtiments sont concernés par l'emprise de la ZAC. Des démolitions sont prévues. L'emprise des travaux restera incluse dans le périmètre ZAC. Les impacts topographiques resteront locaux et ponctuels. Aucun remblai ne sera réalisé en zone inondable.

### 2.3. Principales caractéristiques de la phase opérationnelle du projet

Sont présentés : Procédés de fabrication, Demande et utilisation d'énergie, Déplacements motorisés. Nature et quantités des matériaux et des ressources naturelles utilisées.

### 2.4. Estimation des types et quantités de résidus et d'émissions attendus durant les phases de construction et de fonctionnement.

\* Pollution de l'eau, du sol et du sous-sol

\*\*Phase de construction. Eaux pluviales. Pendant la phase de travaux, les pollutions générées sont généralement ponctuelles et temporaires. Le risque de pollution (particules fines, produit chimique p.e.) sera très atténué par l'ensemble des mesures de précaution mises en œuvre (qualité des engins, blocage des effluents, vigilance lors des phases critiques et moyens de prévention).

Eaux usées. Aucun rejet d'eaux usées ne sera orienté vers le milieu naturel.

Sol et sous-sol. Lors des phases de terrassements, une pollution se déversant sur le sol peut le contaminer et se propager au sous-sol et aux eaux souterraines. Pour réduire ce risque, les opérations telles que ravitaillement et entretien seront effectuées en atelier ou sur des aires imperméabilisées. Des kits anti-pollution seront présents sur le site.

\*\*Phase de fonctionnement. Eaux pluviales. Les eaux pluviales ruisselant sur les surfaces pourront se charger en polluants MES, matières organiques (DBO5 et DCO), métaux (plomb, zinc, cadmium, fer, cuivre chrome, nickel) et hydrocarbures. Aucune pollution des eaux souterraines, du sol ou du sous-sol ne pourra avoir lieu. Le projet prévoit donc la collecte par des réseaux étanches de ces eaux pluviales qui, après un prétraitement adapté, seront, orientées vers des ouvrages multifonction permettant notamment leur traitement chronique par décantation avant leur rejet. Ces éléments seront détaillés dans le cadre de la procédure au titre des articles L 214-1 à 6 du Code de l'environnement.

Eaux usées. La composition et la production d'eaux usées générées pourront être précisées dans les phases ultérieures du projet.

Effluents. Certaines des futures activités pourraient produire des effluents divers qui seront traités de façon spécifique au niveau des lots dans le respect de la réglementation en vigueur.

Sol et sous-sol. Les espaces publics accueillant des véhicules seront imperméabilisés. En cas de pluie des eaux polluées pourraient contaminer les eaux pluviales.

\* Pollution de l'air

\*\* Phase de construction. Les principaux impacts potentiels en termes de pollution de l'air ont deux causes principales : émissions de poussière lors des décapages ou de la mise en œuvre des matériaux, émissions de gaz d'échappement, envol de poussière par roulage sur les pistes.

Emissions de poussières. Les émissions de poussières sont très dépendantes des conditions atmosphériques (sécheresse des sols et vent). Des mesures spécifiques seront mises en place pour éviter toute dispersion des poussières.

Polluants atmosphériques. Les effets des polluants atmosphériques sont très divers en fonction de leur nature. Les émissions des polluants respecteront les seuils autorisés. Ces nuisances restent faibles et limitées dans le temps ; la santé du personnel et des riverains seront assurées.

\*\* Phase de fonctionnement. L'aménagement de la ZAC va engendrer la production de nouveaux rejets atmosphériques induits par le trafic routier supplémentaire et les flux logistiques. A l'horizon 2040, le projet entraîne une augmentation du nombre de veh.km parcourus de 7,6 % par rapport à l'état de référence de 2040. Le scénario du bilan des émissions de polluants « au fil de l'eau » montre une diminution des émissions pour l'ensemble des polluants. A l'horizon 2040, l'aménagement du parc entraîne une augmentation des émissions de l'ordre de 10 % pour l'ensemble des polluants. Les coûts liés aux émissions directes augmentent de 29 %. Le coût des émissions liées à la pollution de l'air augmente de 12 %, induit par l'augmentation du trafic et la création de voies nouvelles pour desservir la zone. Les coûts liés à l'effet de serre additionnel augmentent de 224 % entre la situation de référence de 2040 et la situation actuelle en 2017. Lié directement à l'augmentation du coût de la tonne de CO<sub>2</sub>. Globalement les coûts collectifs augmentent de 126 % « au fil de l'eau » entre l'état actuel et la situation de référence 2040. L'aménagement du parc de La Lauze induit une augmentation des coûts journaliers de 10,5 % par rapport à la situation de référence.

\* Emission de bruit, de vibration et de lumière.

\*\* Phase de construction. En phase travaux, les déplacements et l'utilisation des engins peuvent être une cause non négligeable de bruit et de vibrations. Les phases les plus bruyantes : travaux préparatoires, travaux de terrassement, manœuvre des engins de chantier. Les vibrations sont une source de gêne pour des riverains, peu d'habitations étant recensée alentours. Les travaux seront réalisés de jour et le chantier ne sera donc pas une source de lumière.

Emission de bruit. A titre d'exemple, le niveau de bruit résiduel d'un seul engin de terrassement sera compris entre 56 dB(A) et 66 dB(A) à 100 mètres de distance. Ces valeurs sont portées respectivement à 59 dB(A) et 69 dB(A) si deux engins travaillent ensemble.

Vibrations. Selon leur amplitude vibratoire moyenne connue, les engins sont placés en zone verte (faible exposition), en zone orange et rouge pour des nuisances plus importantes.

\*\* Phase de fonctionnement. Les émissions acoustiques seront liées principalement à la circulation routière des véhicules motorisés. Une modélisation acoustique a été réalisée, et montre que le projet n'aura pas d'incidence notable en termes de nuisances acoustiques. Le niveau de vibration ne compromettra pas la santé ou la sécurité du voisinage.

\* Emission de chaleur et de radiation.

\*\* Phase de construction. La pose et le compactage des enrobés bitumineux produisent de la chaleur. Le rayonnement thermique et son effet, lors de la phase de refroidissement, resteront très localisés. Pas de radiation produite.

\*\* Phase de fonctionnement. La conception des bâtiments devra prendre en compte le phénomène d'albédo pour limiter la restitution de chaleur.

\* Types et quantités de déchets produits.

\*\* Phase de construction. Le chantier générera une production de déchets, importante et de nature diverse, qui feront l'objet d'un tri sélectif avant évacuation vers les sites de traitement adaptés. La valorisation sera recherchée. Quantité difficilement quantifiable.

\*\* Phase de fonctionnement. Les déchets regroupent l'ensemble des déchets pris en charge : ordures ménagères résiduelles, déblais et gravats, encombrants, déchets dangereux, matériaux recyclables déchets verts et biodéchets. La quantité de déchets à traiter n'est pas quantifiable à ce jour. Selon la typologie des entreprises, une production de déchets spécifiques dangereux est possible ; ils seront traités dans les filières de traitement spécifiques.

En 2015 le coût du projet a été évalué à 15 M€.

### 3. DESCRIPTION DES ASPECTS PERTINENTS DE L'ETAT ACTUEL DE L'ENVIRONNEMENT, ET EVOLUTION EN CAS DE MISE EN ŒUVRE DU PROJET (SCENARIO DE REFERENCE) ET EN L'ABSENCE DE MISE EN ŒUVRE DU PROJET.

Présentation synthétique sous forme de tableau de l'évolution probable de l'environnement à l'horizon de la mise en œuvre ou non de la ZAC. Cette évolution sera présentée de manière plus détaillée dans le cours de l'EI.

Les aspects retenus pour cette analyse sont : Terres, sol, eau, air, et climat. (Climat, Sol et topographie, Ressource en eau). Biodiversité (Habitats naturels, faune, flore). Population et santé humaine (Contexte socio-économique, Risques naturels, Qualité de l'air, Ambiance sonore). Biens matériels, Patrimoine culturel et Paysage (Urbanisme et foncier, Modalités de déplacements et flux, Déchets, Réseaux, Patrimoine historique et culturel, Paysage).

Ces aspects sont décrits de façon détaillée au chapitre : Analyse des facteurs susceptibles d'être affectés par le projet.

#### 4. ANALYSE DES FACTEURS SUSCEPTIBLES D'ÊTRE AFFECTÉS PAR LE PROJET.

Cette analyse présente l'état initial de la zone et des milieux d'implantation : physique, naturel, urbain, socioéconomique, du système de déplacement et des risques et pollutions liés. Elle a pour objectif de dresser un état des lieux et des vulnérabilités de l'environnement du site.

##### 1. La population et la santé humaine

###### 1.1 Contexte socio-économique.

\*Socio-économie. Montpellier Méditerranée Métropole est une structure intercommunale qui regroupe 31 communes et 441 888 habitants sur un territoire de 421,8 km<sup>2</sup>. 3M connaît une variation démographique annuelle de + 1,6 % dont plus de la moitié est due à un solde migratoire positif.

\*Evolution et structure de la population. La croissance démographique et la diminution de la taille des ménages engendrent des besoins importants en logements. La pression de la demande se confronte au manque d'offres de foncier.

\*Logement et habitat. Le logement individuel domine à l'échelle de Saint-Jean de Védas 82,7 % en 2013.

\*Emplois. La commune enregistre une croissance positive du nombre d'entreprises, le secteur le plus représenté étant le service aux entreprises.

\*Economie locale. Les activités commerciales sont très présentes sur la commune. La barrière de l'autoroute A9 a fortement contribué à la création de zones commerciales périphériques. Celle du Deves de la Condamine est la deuxième de la Métropole. Zones d'activités de la Lauze et de Marcel Dassault et du Mas de Grille. Au nord de l'autoroute s'étend une vaste zone commerciale, zone non reliée aux secteurs d'activités de la Lauze en infrastructure de mobilité douce. Plus à l'est, la ZAE Garosud.

\*Activité agricole. 8 exploitations ont été identifiées possédant des parcelles dans l'emprise du projet. 5 exploitations viticoles, 2 exploitations équestres, 1 exploitation de grande culture. L'emploi représente une population de 27 personnes. Ce territoire à dominante agricole a fait l'objet d'une étude agricole présentée en CDPNAF en 2018.

Le site d'étude de la Lauze s'inscrit donc dans un contexte de développement métropolitain des zones économiques au sud-ouest de la Métropole, en lien avec les autoroutes A 9 et A 709 et le COM qui permettra de relier l'A 750 au sud du territoire

La création de la Lauze Est n'aura pas d'incidence négative sur le tissu économique local. Elle viendra compléter l'offre économique d'emplois sur la commune et la métropole en renforçant la position stratégique de porte économique du territoire métropolitain de Saint-Jean de Védas.

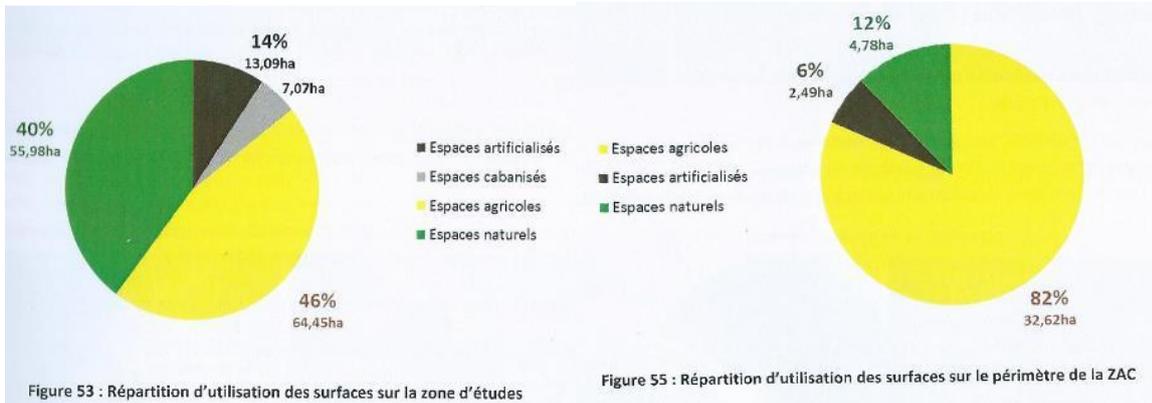
###### 1.2 Contexte agricole.

\*Définition de la zone d'étude agricole. Le périmètre d'étude agricole préalable correspond à l'aire d'influence spatiale du projet de ZAC. Elle est délimitée par les axes structurants retenus comme barrières physiques : A 9/A 709, RM 612, r116e1 et la voie ferrée. L'étude agricole de la ZAC sera intégrée dans un contexte plus grand, celui de la zone d'influence agricole locale

\*Potentialité agronomique. Le secteur de la Lauze présente un potentiel agricole à très forte densité de bons sols, avec une réserve utile en eau de 50 à 70 %. Pas de réseau BRL. Le secteur est traversé par le Rieucoulon et son affluent La Capoulière. Sur le périmètre d'étude (140 ha) on constate une

parité de surface entre espaces agricoles et naturels. Sur environ 32,9 ha du projet ZAC, la majorité des terres a une vocation agricole (+ de 28 ha).

\*Analyse de l'occupation des sols du territoire concerné. Répartition des espaces agricoles. Le secteur est représenté par une déprise agricole faible pour une zone périurbaine. La dynamique spatiale agricole y est notable. Les grandes cultures, l'élevage et les activités équestres compensent le recul des cultures pérennes. Hors ZAC, plus de la moitié a une vocation naturelle (40%) constituée de bois et garrigues.



Desserte agricole. Les enquêtes d'exploitants et l'analyse de la desserte agricole du périmètre révèlent actuellement une fréquentation mixte et soutenue. Les migrations pendulaires génèrent ponctuellement des conflits de circulation avec l'activité agricole.

### 1.3 Occupation des sols.



Pour résumer, sur le périmètre du territoire concerné, les exploitations agricoles sont : -à 39 % des cultures pérennes, prédominance de la vigne, -à 28 % dédiées à l'élevage et aux activités équines, -à 14 % pour les grandes cultures. La faible part des terres incultes (18,6%) sur un secteur périurbain révèle une dynamique agricole reposant sur une compensation du recul des cultures pérennes par des culture annuelles, l'élevage et des activités équines. Le plan ci-contre présente l'ensemble des résultats de l'étude d'occupation des sols du site.



#### 1.4 Le contexte foncier.

Le périmètre s'inscrit sur des parcelles initialement privées. La réalisation des travaux sur des emprises privées nécessite des acquisitions à l'amiable ou par voie d'expropriation. Plusieurs de ces acquisitions ont déjà été menées (Grande Lauze) avec l'intervention de l'Etablissement Public Foncier. Sur la Petite Lauze, un urbanisme participatif est envisagé

avec les propriétaires fonciers limitant les acquisitions par la collectivité aux seules emprises des futures voies publiques. Les surfaces cadastrales concernées par le périmètre sont AA et AB.

#### 1.5 Risques naturels et technologiques.

\* Risque sismique. Saint-Jean de Védas est en zone de sismicité faible.

\* Risque inondation. La commune est située dans le périmètre du PPRi de la Basse Vallée de la Mosson. Le secteur est du périmètre est concerné par la présence directe du ruisseau de la Capoulière, affluent du Rieucoulon, qui le traverse d'est en ouest, ruisseau classé en zone rouge de risques graves au PPRi de Saint-Jean de Védas. Outre son lit naturel, est classé en zone rouge au PPRi une bande non aedificandi de part et d'autre afin de garantir un minimum de sécurité aux biens et aux personnes.

Une modélisation de la zone d'expansion des crues de la Capoulière a été menée par Egis Eau en 2014, complétée en 2015 pour tenir compte des crues exceptionnelles. Zone potentiellement inondable autour du ruisseau jusqu'à ponctuellement 100 mètres d'épaisseur et des hauteurs d'eau maximales excédant rarement plus de 0,50 m et un débit de 0,5 m/s en crue centennale. L'étude hydraulique menée par Egis Eau et les Ecologiste de l'Euzière font ressortir un mauvais état de la ripisylve de la Capoulière, because le manque d'entretien.

\* Risque mouvements de terrain. Aucun mouvement de terrain n'a été enregistré sur l'aire d'étude. Aucune cavité souterraine ne concerne le périmètre.

\* Risque de transport de matières dangereuses. La commune de Saint-Jean de Védas est non cernée par un risque de transport de matières dangereuses. Une canalisation de transport et de distribution de gaz naturel dessert la commune. Il s'agit du gazoduc DN 200 qui est l'artère Montpellier-Béziers. Cette infrastructure fait l'objet d'une servitude (I3) dans le sens Montpellier-Béziers.

\* Risque industriel. 13 ICPE sur la commune dont certaines dans les zones d'activités proches. Le site du projet n'est pas concerné par la présence d'ICPE.

\* Sites et sols pollués. Aucun site pollué n'est recensé sur la commune. 42 sites industriels, en activité ou non, sont susceptibles d'être pollués, dont 12 aux abords du périmètre d'étude.

Le périmètre de l'opération est directement concerné par le ruisseau de la Capoulière, affluent du Rieucoulon, qui le traverse d'est en ouest. Ruisseau classé en zone rouge inconstructibles de risques graves au PPRi de Saint-Jean de Védas. Le projet d'aménagement de la ZAC devra obligatoirement être conforme au règlement du PPRi.

Saint-Jean de Védas est concerné par un risque de transport de matières dangereuses. Le périmètre se situe à proximité d'axes de circulation important, sensibles à ce risque. Une canalisation de transport et de distribution de gaz naturel (gazoduc DN 200) traverse également le site. L'existence de ces risques constitue un enjeu fort à prendre en compte par le projet.

#### 1.6 Ambiance acoustique.

\* Généralités sur le bruit. Sont présentées les considérations générales sur le bruit, sa nature, la sensibilité de l'oreille, et les expressions mathématiques spécifiques.

\* Réglementation sur le bruit des infrastructures. Il est rappelé la réglementation sur le bruit des infrastructures et précisé que c'est le cumul de l'énergie sonore reçue par un individu qui est l'indicateur le plus représentatif des effets du bruit sur l'homme, et en particulier de la gêne issue du bruit de trafic.

\* Les documents de planification liés au bruit. Le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement de Montpellier Méditerranée Métropole établi selon le décret n°2006-361 du 24 mars 2006 et approuvé en avril 2010 énonce les 4 objectifs principaux suivants : -la réduction du bruit dans les zones à enjeux, -la diminution des vitesses automobiles, -l'anticipation des enjeux acoustiques dans les projets d'aménagement, -l'identification et mise en valeur des zones calmes. Le site du projet n'est pas identifié comme une zone à enjeux, et n'est pas identifié comme une zone calme.

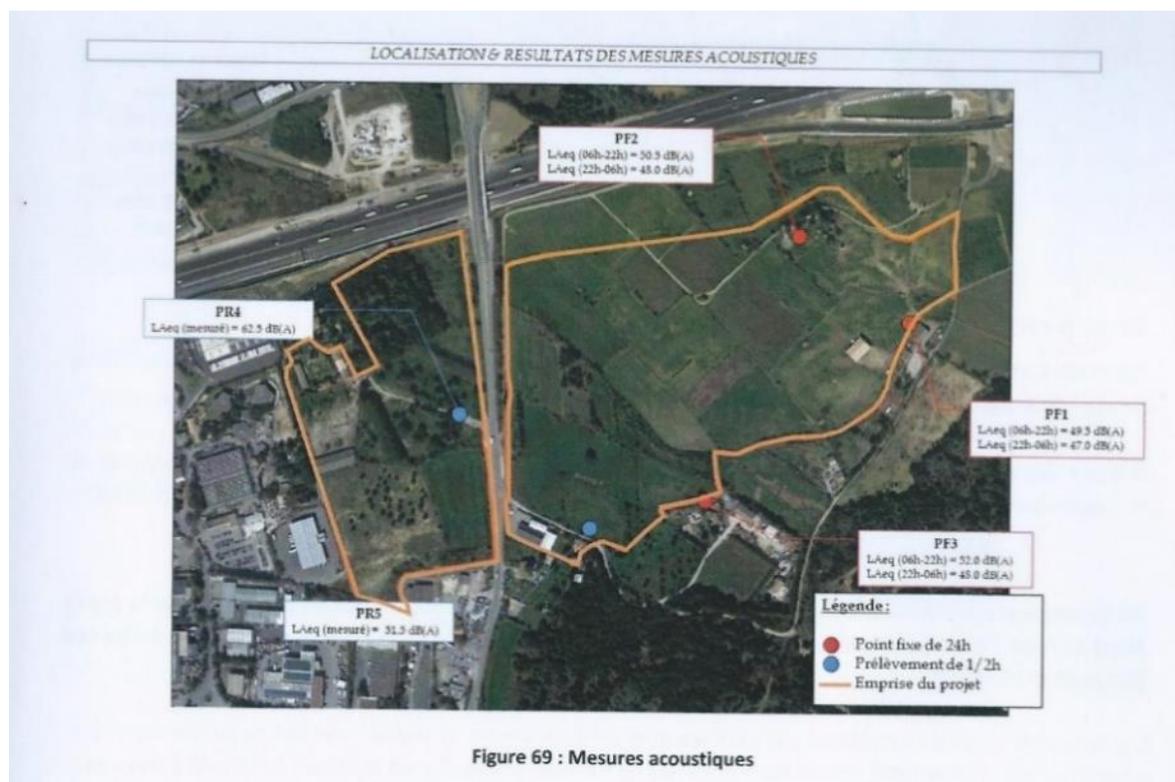
\* Les objectifs réglementaires de protection. L'étude rappelle les objectifs réglementaires de protection pour la construction d'une nouvelle infrastructure, de bâtiments d'activités, avec les émergences admissibles et les termes correctifs à appliquer.

\* Le classement sonore des infrastructures routières. Les axes bordant le périmètre de la ZAC sont inscrits au classement sonore des infrastructures routières : la RM 612 : catégories 2 et l'autoroute A 9 : catégorie 1. Ces secteurs font l'objet d'objectifs d'isollements acoustiques des bâtiments d'habitation.

\* Les cartes des voies bruyantes. Dans le cadre du Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement des cartes de bruit ont été réalisées sur le territoire de Montpellier.

De façon générale l'aire d'étude, incluant Saint-Jean de Védas et donc la zone de la ZAC, affiche une ambiance sonore générale non modérée supérieure à 65 dB(A) sur la partie nord de l'aire d'étude à proximité des voies de circulation autoroutes A 9, A 709 et RM 612, et modérée sur la partie sud entre 60 et 65 dB (A).

Une étude acoustique a été réalisée par Conseil ingénierie Acoustique en décembre 2016. Une campagne de mesures a été réalisée in situ du 27/11/2017 au 28/11/2017. 5 points caractéristiques répartis sur la zone d'étude : 3 mesures de longue durée (24 heures consécutives), 2 mesures de courte durée (1/2heure).



En conclusion, les niveaux de bruits mesurés témoignent une ambiance sonore :  
Modérée de jour et de nuit pour les points de mesure PF 1, PF2 ET PF3  
Modérée de jour pour les points de mesure PR4 et PR5.

### 1.7 Pollution des eaux et des sols

\*

Sur l'aire d'étude, ce risque est lié aux activités agricoles et économiques recensées. Sur le site, elles peuvent être une source de pollution ponctuelle, soit par lessivage des sols, soit par contamination des eaux superficielles ou souterraines.

### 1.8 Qualité de l'air

\* La pollution atmosphérique. Selon l'article L220-2 du Code de l'Environnement « Constitue une pollution atmosphérique l'introduction par l'homme directement ou indirectement, ou la présence, dans l'atmosphère et les espaces clos, d'agents chimiques, biologiques ou physiques ayant des conséquences préjudiciables de nature à mettre en danger la santé humaine, à nuire aux ressources biologiques et aux écosystèmes, à influencer sur les changements climatiques, à détériorer les biens matériels, à provoquer des nuisances olfactives excessives ».

Parmi les principaux polluants sont cités : CO, CO<sub>2</sub>, NO<sub>x</sub>, SO<sub>2</sub>, MES, HC et COV, H<sub>2</sub>SO<sub>4</sub>, métaux lourds. Les gaz d'échappement se composent : produits de combustion des carburants, composés gazeux considérés comme dangereux pour la santé.

Les évolutions des niveaux de tel ou tel polluant dans l'environnement sont la résultante de deux facteurs principaux : les fluctuations des conditions météorologiques et celle des émissions. Cycle annuel, hebdomadaire et quotidien. Les seuils réglementaires de la qualité de l'air définis dans les articles R 221-1 à R 221-3 du Code de l'environnement sont rappelés.

\* Actions relatives à la qualité de l'air en Occitanie. En Languedoc-Roussillon le réseau de surveillance de la qualité de l'air est AIR LR. Le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie (SRCAE) de Languedoc -Roussillon a été approuvé par la Région et l'Etat. Il définit 12 orientations et des objectifs à atteindre.

\* Surveillance de la qualité de l'air à proximité du projet. L'ensemble du territoire de la Métropole fait l'objet d'une surveillance permanente. La qualité de l'air sur la région de Montpellier est plutôt bonne, la majorité des seuils réglementaires étant respectée pour les principaux polluants réglementés. Aucune station de mesures n'est localisée sur la commune de Saint-Jean de Védas. Les deux stations les plus proches sont : la station urbaine dans le quartier des « Prés d'Arènes » qui mesure les émissions en dioxyde d'azote, particules et ozone, et la station périurbaine « Montpellier périurbaine sud » sur la commune de Lattes qui mesure l'ozone.

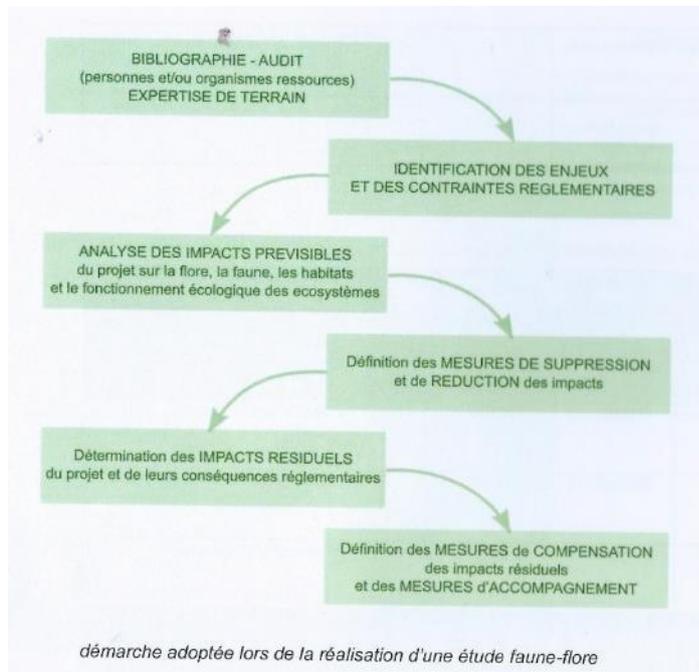
En 2015, les niveaux de pollution en NO<sub>2</sub> sont les plus élevés à proximité des axes de circulation. A l'intérieur du futur parc d'activités, on relève une concentration de l'ordre de 20 µg/m<sup>3</sup> avec une concentration beaucoup plus élevée le long de la RM 612 avec des concentrations atteignant plus de 40 µg/m<sup>3</sup>. Concernant les PM 2,5, la concentration à l'intérieur du futur parc est de l'ordre de 15 µg/m<sup>3</sup>, et pour les PM<sub>10</sub>, une concentration de l'ordre de 20 µg/m<sup>3</sup>.

L'A 9 et la RM 612 constituent les deux principales sources de bruit du secteur. Le périmètre est concerné par des secteurs affectés par le bruit ou des objectifs d'isolation de façades sont définis. La qualité de l'air du secteur est relativement bonne, mais influencée par les émissions liées au trafic routier sur les axes majeurs bordant l'opération et notamment l'autoroute A 9. Le site étant non urbanisé, aucune émission lumineuse n'est recensée sur le site.

## 2 La biodiversité.

\* Le contexte. L'objectif de l'étude est de déterminer les conditions de faisabilité de l'opération d'aménagement, en fonction des enjeux environnementaux présents sur le secteur et ses abords. En 2014 une étude pré opérationnelle a établi un diagnostic écologique portant sur les habitats, la faune et la flore. En 2019, suite à l'avis de l'Autorité Environnementale (AE), des inventaires complémentaires ont été diligentés pour terminer l'étude d'impacts faune, flore et habitats naturels.

\* Cadre réglementaire. La prise en compte des milieux naturels et de leurs composantes par l'étude d'impact est encadrée par les articles L.110-1 et L.122-1 du Code de l'environnement qui désignent les milieux naturels ainsi que les espèces animales et végétales en tant que patrimoine commun de la nation, instaurent les principes de précaution, d'action préventive et corrective vis à vis de ces composantes et soumettent à étude d'impact les aménagements ou ouvrages qui, par leurs



incidences sur le milieu naturel, peuvent porter atteinte à ce dernier. C'est la séquence « éviter, réduire et compenser » (ERC) qui encadre la prise en compte des milieux naturels et de leurs composantes dans l'étude d'impact. Les obligations liées à la séquence ERC ont été renforcées par la loi Grenelle II (loi n°2010-788 du 12 juillet 2010) et par la récente loi pour la reconquête de la nature et des paysages du 20 juillet 2016. Cette dernière précise que « la compensation ne peut se substituer aux mesures d'évitement et de réduction ». Elle énonce clairement un objectif d'absence de perte nette de biodiversité et une obligation de résultats lors de la mise en œuvre des mesures compensatoires. La circulaire d'application précise, quant à elle, que

« l'analyse de l'état initial de l'étude d'impact doit s'appuyer sur des investigations de terrain et des mesures sur site et non pas se fonder uniquement sur des données documentaires et bibliographiques ». Pour ce faire, les enjeux « milieux naturels et biodiversité » doivent être intégrés dès la conception du projet. La démarche appliquée à la réalisation de cette étude s'inscrit dans la logique « Eviter, puis Réduire puis Compenser » illustrée par la figure ci-dessus.

\* Présentation du projet

\*\* Localisation du projet. Le projet se situe sur la commune de Saint-Jean de Védas le long et au sud de l'A 9 /A 709 et de part et d'autre de la RM 612.

\*\* Le contexte écologique. La zone d'étude est concernée par plusieurs périmètres d'inventaire et de gestion dans un rayon de 10 km autour de la zone d'étude. Des tableaux présentent la liste des périmètres d'inventaires, des périmètres de gestion action et des périmètres de protection. ZNIEFF de types I et II, Sites Natura 2000, PNA, Biotope. Des cartes illustrent ces périmètres.

\*\* Sites de mesures compensatoires. De même sont listés les sites de mesures compensatoires, données fournies par la DREAL.

\*\* Description sommaire du projet. Organisation prévisionnelle d'environ 16 lots avec des superficies différentes à l'ouest Petite Lauze et à l'est Grande Lauze. Une programmation est envisagée selon les quatre thématiques et les grands objectifs rappelés.

\*\* Aire géographique prise en compte. Elle comprend deux zones :

- La zone d'étude (2019) qui correspond à la zone du projet. Cette zone correspond aux espaces impactés par le projet directement de manière temporaire ou permanente. Sur cette zone les inventaires de terrain ont été réalisés en 2014 et 2019.

- La zone d'étude élargie (2019) qui correspond à la zone potentiellement soumise à diverses perturbations indirectes pendant toute la durée des travaux et en phase d'exploitation. Elle a été définie en appliquant un tampon de 500 m autour de la zone d'étude.

\* Méthodologies.

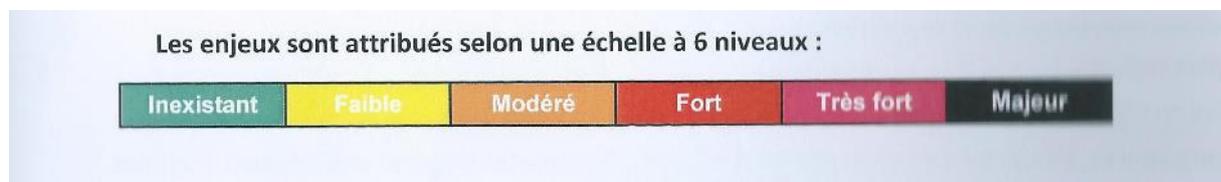
Equipe de projet. Les investigations naturalistes ont été confiées à l'Association « Les Ecologistes de l'Euzière ». Bibliographie et audits. Sur cette zone, les données issues de l'étude 2014, incluses

bibliographiques, ont été réutilisées. Prospections naturalistes. Les prospections naturalistes ont fait l'objet de treize passages (9 en 2014 et 4 en 2019) pour inventorier les habitats naturels et leurs hôtes, flore et faune. Les inventaires réalisés permettent une pression d'observation raisonnable par rapport aux normes actuelles, mais ne peuvent prétendre à l'exhaustivité. Sont définis les habitats d'espèce, pour la flore et pour la faune. Trame Verte et Bleue. Est rappelé le cadre national et le cadre régional de la Trame Verte et de la Trame Bleue : les réservoirs de biodiversité, l'identification des différents continuums et des espèces associées.

\*\* Evaluation des enjeux et des impacts.

# Valeur patrimoniale d'une espèce. A partir des observations faites sur le terrain, les enjeux écologiques, puis les impacts sur les espèces sont évalués. La valeur patrimoniale d'une espèce, faune, flore, d'un habitat naturel est établie.

# Enjeu du site pour une espèce. Le diagnostic établi à partir des relevés de terrain associé à la connaissance plus générale des habitats et des espèces permet d'attribuer un niveau d'enjeu du site pour chaque espèce ou habitat naturel.



# Une carte de synthèse des enjeux est établie.

*principaux impacts pouvant être engendrés par des travaux.*

Compartment impacté	Nature des impacts
<b>Impacts permanents</b>	
Habitats	Destruction ou altération irréversible de l'habitat pendant la phase travaux
	Risque de pollutions pendant la phase travaux ou la phase exploitation
	Risque de développement d'espèces envahissantes en phase exploitation
Espèces	Destruction ou altération irréversible de l'habitat d'espèce pendant la phase travaux
	Destruction d'individus pendant la phase travaux
	Risque de pollutions pendant la phase travaux ou la phase exploitation
Trames vertes et bleues	Fragmentation des habitats et perte de fonctionnalité écologique
	<b>Impacts temporaires</b>
Habitats	Dégradation ou altération de l'habitat avec restauration écologique possible
Espèces	Dégradation ou altération de l'habitat d'espèce avec restauration possible
	Dérangement pendant la phase travaux

# Analyse des impacts. Typologie des impacts. Les impacts du projet en phase chantier et en phase exploitation peuvent être différenciés en fonction de leur type et de leur durée : Impacts permanents, impacts temporaires, impacts directs, impacts indirects, impacts induits

# Evaluation des impacts. Hiérarchisation des impacts. Les impacts sont hiérarchisés en 6 niveaux

# Impacts cumulés avec d'autres projets connus. Cette approche constitue une évolution significative de l'étude d'impact. L'article R 122-5 II 4° du Code de l'Environnement précise les projets à intégrer dans l'analyse. Il s'agit des projets qui :

- ont fait l'objet d'un document d'incidence au titre de l'article R 214-6 du Code de l'Environnement et d'une enquête publique
- ont fait l'objet d'une étude d'impact et d'un avis de l'Autorité Environnementale publié.

# Impacts résiduels. Correspondent aux impacts qui ne peuvent être évités ou réduits et qui subsistent malgré la mise en œuvre des mesures d'évitement et de réduction des impacts.

\*\* Définition des mesures ERC. Pour limiter les impacts négatifs préalablement évalués, l'article L.122 du Code de l'Environnement prévoit plusieurs types de mesures à préciser dans l'étude d'impact pour « supprimer, réduire et si possible compenser les conséquences dommageables pour

Niveau d'impact	Positif	Négatif
Nul (ou inexistant)	0	0
Faible	+	-
Modéré	++	--
Fort	+++	---
Très fort	++++	----
Majeur	+++++	-----

l'environnement » : mesures de suppression, mesures de réduction, mesures compensatoires à caractère exceptionnel.

\* Etat initial du patrimoine naturel

\*\* Les habitats naturels. 17 habitats naturels, semi-naturels ou anthropiques ont été identifiés au sein de la zone d'étude. Un présente un enjeu fort, deux un enjeu modéré.

Présentation des végétations à enjeu décrites. Il s'agit de la Ripisylve méditerranéenne, de deux Cours d'eaux temporaires et des Garrigues basses.

-Habitats naturels : Les habitats de la zone d'étude sont répartis en quatre grandes catégories : les milieux naturels secs, les milieux agricoles, les milieux humides et les milieux fortement anthropisés. Les milieux secs à valeur intrinsèque modérée, zone de plus fort enjeu, sont situés à l'extérieur de la zone de projet. Les milieux humides, habitats de grande valeur, dans la zone leur dégradation et l'absence d'espèces patrimoniales en font des zones d'enjeux forts. Les boisements âgés (haies et alignements bien qu'en partie à l'extérieur de la zone de projet) présentent un enjeu fort. Les zones agricoles, dans le contexte périurbain très prégnant qui limite la capacité d'accueil, présentent un enjeu faible.

-Autres habitats. Enjeu faible. A savoir : Fourrés, Boisement de chêne vert, Fourré à Lentisques, Pâtures subnitrophiles, Grandes cultures, Vignobles, Plantation de Pins, Haies et alignements Parcs, Jardins, Bâties, Zone industrielle, Friches, Zones rudérales.

En conclusion, les habitats de la zone d'étude présentent pour la majorité un enjeu faible. Cependant, un habitat patrimonial avec un enjeu de conservation fort a été inventorié. Il s'agit des ripisylves (les autres habitats étant situés hors zone d'étude notamment les garrigues sèches du Bois de la Jasse). La ripisylve méditerranéenne est décrite. Deux autres habitats, concernant un peu plus d'un hectare (cours d'eau, alignement de micocouliers) présentent un enjeu modéré. Les cours d'eau temporaires présentent un enjeu modéré de par leur nature de zone humide. Les alignements de micocouliers présentent un enjeu de conservation modéré au vu de la faune potentielle qu'ils peuvent accueillir. Les autres habitats sur la zone ne présentent pas d'enjeu particulier.

\*\* La flore. La flore du site traduit bien les différents milieux présents dans la zone d'étude. Si la végétation de la plaine agricole est relativement banale et ne compte pas d'espèce patrimoniale, la flore des garrigues, traduit en revanche la richesse de ces milieux et compte deux espèces patrimoniales recensées et décrites : *Gagea lacaitae* et *Romulea ramiflora*.

-Espèces envahissantes. Cette zone accueille plusieurs espèces exotiques envahissantes, dont deux devront faire l'objet de mesures spécifiques pour éviter leur prolifération : La canne de Provence et l'Herbe de la pampa.

\*\* La faune

# Les oiseaux. 29 espèces ont été inventoriées sur le site d'étude. La majeure partie ubiquiste et assez commune. 2 espèces sont décrites : Petit-duc de Scops et la Huppe fasciée, présentent un enjeu modéré sur le site. D'autres espèces dont la valeur patrimoniale est forte ou modérée ont été observées sur le site. Il s'agit du Milan noir et du Guêpier d'Europe.

Espèces potentielles. L'exhaustivité sur un site est rarement garantie. Une liste de huit espèces potentielles est donnée.

Le nombre d'espèces observées reste assez faible et la plupart d'entre elles sont ubiquistes. Par ailleurs, ce contexte péri-urbain n'est pas favorable aux espèces les plus patrimoniales de notre région. Les oiseaux présentent un enjeu modéré sur le site.

# Les mammifères (hors chiroptères). 3 espèces de mammifères ont été inventoriées sur le site : Lapin de garenne, Renard doux, Sanglier. Les mammifères terrestres présentent un enjeu faible sur le site.

# Les chiroptères. L'analyse bibliographique a mis en avant la présence d'espèces patrimoniales sur le site et à proximité immédiate. Il s'agit des : Minioptère de Schreibers : Valeur patrimoniale très forte et Pipistrelle pygmée : Valeur patrimoniale modérée. Est présentée une liste de huit espèces inventoriées et d'enjeu faible sur le site. Les espèces inventoriées sont pour la plupart ubiquistes et communes dans nos régions, et des gîtes semblent potentiellement présents au sein des bâtiments répartis dans la zone d'étude. Le site ne présente qu'un intérêt faible pour les chauves-souris.

# Les reptiles. 7 jours de terrain ont été réalisés entre 2014 et 2019 et 4 espèces de reptiles ont été recensées dont une-décrite-présentant une valeur patrimoniale modérée : la Couleuvre de Montpellier. 2 espèces potentielles : le Seps strié et la Couleuvre à échelons. Le site présente un enjeu modéré pour les reptiles dans les zones agricoles et un enjeu faible pour les zones les plus anthropisées.

# Les amphibiens. 3 espèces à valeur patrimoniale faible ont été recensées et 4 potentiellement présentes. Les principaux enjeux pour les amphibiens se concentrent sur les trois zones humides localisées sur la carte ci-après et qui constituent des zones de reproduction. Les boisements, ronciers et murets alentours peuvent servir de zone d'hivernation/estivation. L'espèce la plus patrimoniale recensée est le Triton palmé. Les milieux naturels sont globalement peu accueillants pour les amphibiens d'une manière générale.



# Les insectes. 7 jours de terrain ont été réalisés entre 2014 et 2019. Le cortège entomologiste est assez typique des milieux résultants de la déprise

agricole, des friches et des prairies pâturées. Au total 76 espèces d'insectes ont été inventoriés sur le site.

Les principaux enjeux pour les insectes concernent la mare au centre équestre où la libellule fauve se reproduit. Cette mare détient un enjeu local modéré. De plus, les arbres âgés, les arbres avec galeries, les ripisylves et la chênaie verte présentent des enjeux modérés, car ils représentent des zones favorables à la reproduction de coléoptères de type Cerambyx (Capricornes).

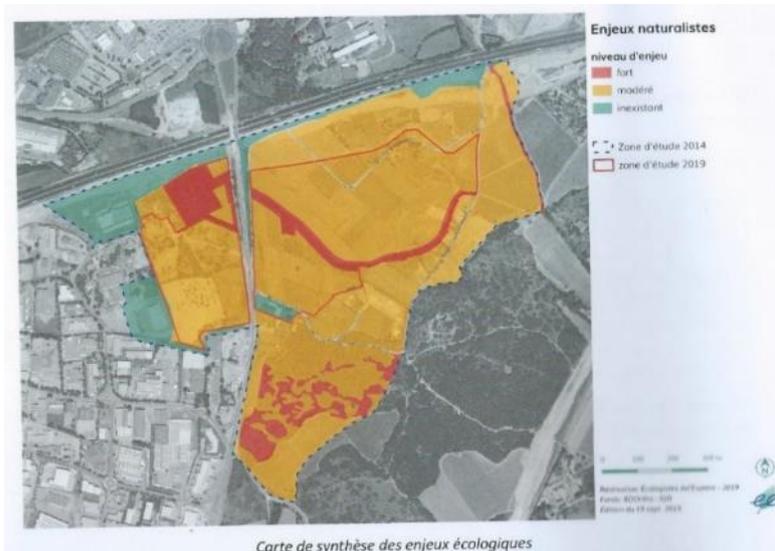
*insectes identifiées sur la zone d'étude en 2014 et 2019*

Nom scientifique	Nom vernaculaire	Année de prospection	Valeur patrimoniale	utilisation du site	Enjeu sur le site
<b>Rhopalocères</b>					
<i>Zerynthia polyxena</i>	Diane	2014	Forte	Alimentation potentielle	Faible
<i>Oxygastra curtisii</i>	Cordulie à corps fin	2019	Fort	Alimentation, maturation, déplacement	Faible
<i>Calopteryx haemorrhoidalis</i>	Caloptéryx némoroidal	2019	Modérée	Alimentation, maturation, déplacement	Faible
<i>Libellula fulva</i> O.F. Müller, 1764	Libellule fauve	2019	Modérée	Cycle de vie complet	Modéré
<i>Cerambyx sp</i>	Capricorne	2019	Modérée	Reproduction	Modéré

# Les Trames Verte et Bleue. Les zones à réservoir sont situées à l'extérieur de la zone du projet. Tout le secteur de la Lauze et des Garrigues est déjà fortement touché par l'urbanisation et les infrastructures routières. Les principaux continuums traversés par la zone d'étude sont le continuum des cultures annuelles, celui des milieux forestiers ouverts et celui des milieux ouverts/semi-ouverts xériques. Donc le projet n'aura pas d'incidence sur les corridors écologiques et les continuums boisés et aquatiques.

\* Synthèse des enjeux.

L'évolution du projet entre 2014 et 2019 tend à éviter les principaux enjeux du site en excluant de la zone d'aménagement, la station de la Diane, le Bois de le Jasse et les fossés. Les habitats les plus sensibles sont aussi exclus de l'aménagement (fossés temporaires et alignement d'arbres). Les principaux enjeux concernent donc les reptiles et les amphibiens avec la présence du Triton palmé et de la Couleuvre de Montpellier.



3 Les terres, le sol, l'eau, l'air et le climat.

\* Climatologie. Températures Pluviométrie Anémométrie Ensoleillement. Le périmètre du projet est caractérisé par un climat de type méditerranéen : une longue période estivale, chaude et sèche, un ensoleillement très important, des précipitations peu fréquentes mais à caractère orageux, des vents violents mais peu fréquents, des intersaisons marquées. Le climat est un enjeu à prendre en compte dans le projet du fait des fortes précipitations qui peuvent engendrer des risques d'inondation et qui impliquent la mise en place d'une gestion adaptée des eaux pluviales.

\* Topographie Relief. L'aire d'étude présente un relief peu marqué. La topographie de la Lauze ne constitue pas un facteur contraignant pour le projet d'aménagement.

\* Géologie-géotechnique. Les formations géologiques rencontrées sur le site ne constituent pas un enjeu majeur pour la réalisation du projet. Des études géotechniques réalisées dans le cadre des études de conception ultérieures permettront de préciser la nature et les caractéristiques des sols et sous-sols.

\* Les eaux souterraines. Le sous-sol védasien est riche en eau.

\*\* Les masses d'eau. Le périmètre de l'opération recoupe 3 masses d'eau souterraines de niveau 01 (à l'affleurement). Alluvions anciennes entre Vidourle et Lez et Littoral entre Montpellier et Sète. Calcaires jurassiques pli ouest Montpellier, unité Mosson+ sud Montpellier affleurant+ sous couverture. Formations tertiaires et crétacées du Bassin de Béziers et Pézenas.

\*\* Les captages d'alimentation en eau potable.

Parmi de nombreux forages, deux ont été captés pour l'approvisionnement en eau potable des communes avoisinantes : forage Lou Garrigou et forage Lauzette auxquels il faut rajouter les deux captages du nord sur la commune de Villeneuve-lès-

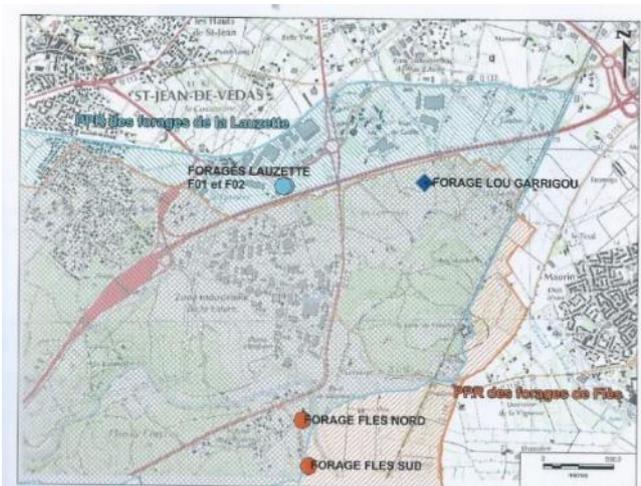


Figure 73 - localisation des captages publics

Maguelone : forage Flès Nord et forage Flès Sud dont les périmètres de protection rapprochés empiètent sur le territoire de Saint-Jean de Védas. Le périmètre de l'opération est concerné par les périmètres de protection rapprochés des captages de Flès nord et sud et des forages de Lauzette. Le territoire de Saint-Jean de Védas est classé en zone de vulnérabilité « moyenne » à « grande ».

\*\* Le suivi des niveaux piézométriques. Le portail national d'Accès aux Données sur les Eaux souterraines met à disposition les relevés piézométriques et les analyses de qualité des points de mesure du réseau.

\*\* Les risques de remontée de nappes. La cartographie du risque d'inondation dans les sédiments met en évidence globalement un risque faible sur la zone de projet.

La vulnérabilité de la masse d'eau souterraine induite par sa nature karstique doit être prise en compte dans le cadre du projet, et notamment lors des travaux. Le projet s'inscrit également dans des périmètres instaurés pour des captages d'eau potable : le projet doit respecter les prescriptions des arrêtés préfectoraux portant sur la protection rapprochée des captages Flès Nord et Sud et Lou Garrigou.

\* Les eaux superficielles.

\*\* Hydrographie. Le périmètre de l'opération est traversé par le ruisseau de la Capoulière, qui induit une large zone inondable issue de ses débordements. La préservation de la ressource en eau constitue un enjeu fort pour le projet. Le projet, tant durant le chantier qu'en phase exploitation, devra veiller à préserver la qualité de la ressource. Le projet devra prévoir une gestion adaptée des eaux pluviales du site à urbaniser.

\*\* Fonctionnement hydraulique global de la zone d'aménagement. L'actualisation du Schéma Directeur Pluvial du Rieucoulon permet de définir les grands principes des sens d'écoulement des eaux sur les deux secteurs de la Lauze Est : secteur est la topographie est majoritairement orientée vers le ruisseau de la Capoulière, secteur ouest la partie nord-est de la zone est drainée vers la Capoulière alors que le reste de la zone s'écoule vers le Rieucoulon. Le secteur ouest n'est pas situé dans la zone inondable de la Mosson d'après le PPRi de Saint-Jean de Védas. Le secteur est est traversé par la Capoulière.

\*\* Hydrologie des bassins versants impactés par l'aménagement. Une cartographie des 7 bassins versants (BV) impactés par l'aménagement est présentée : A l'amont de la RM 612, le BV 1 est drainé vers la Mosson, le BV 2 drainé vers la Capoulière, A l'aval de la RM 612, le BV 3 est drainé vers la Capoulière, les BV 4, BV 5, BV 6 et BV 7 sont drainés vers la Capoulière ; les bassins versants BV 4 et BV 5 ne sont pas concernés par l'aménagement de la ZAC, mais ils constituent les parties amont des bassins versants BV 4 et BV 5, qui eux le sont.



3 - Cartographie de l'emprise de la zone inondable centennale sur le secteur Est de l'aire d'étude

\*\* Modélisation hydraulique de la Capoulière. N'est pas prévue dans le PPRi de Saint-Jean de Védas. Pour ce projet, une modélisation est indispensable : pour disposer d'une bonne connaissance de l'emprise des zones inondables en cas de crue fréquente, moyenne et exceptionnelle, pour assurer le dimensionnement et analyser l'impact d'ouvrage(s) nécessaire(s) pour assurer le franchissement de la Capoulière pour différentes occurrences de crues. L'approche la plus sécuritaire a été retenue pour le choix de la condition aval du modèle hydraulique : conditions limites aval décennale, centennale, exceptionnelle dans le Rieucoulon, pour la crue décennale, centennale, exceptionnelle pour la Capoulière. L'entretien du cours d'eau doit être réalisé de façon rigoureuse à l'état futur, avec présence des enjeux nouveaux sur le site. Du fait d'une topographie assez peu marquée, la zone inondable du cours d'eau est large, jusqu'à 100 mètres et les hauteurs

d'eau débordées sont faibles inférieures à 50 cm sur la quasi-totalité de la zone, les vitesses sont comprises entre 0,2 et 1 m/s.

\* Dispositions réglementaires et documents de planification relatifs à la protection de l'eau. Sont rappelées : SDAGE Rhône Méditerranée, SAGE « Lez, Mosson, Etangs palavasiens », Schéma départemental de préservation, de restauration et de mise en valeur des milieux aquatiques de l'Hérault (SDVMA).

Sur le territoire s'appliquent les prescriptions du SDAGE Rhône Méditerranée et du SAGE Lez, Mosson, Etangs Palavasiens. Le projet respectera les objectifs de qualité définis et les prescriptions édictées dans le cadre du SDAGE et du SAGE.

4 Les biens matériels, le patrimoine culturel et le paysage

✓ Urbanisme et planification urbaine.

\* Contexte urbain. Le centre urbain de Saint-Jean de Védas est à quelques kms en voiture du périmètre de l'opération. Le PLU prévoit une large extension de sa zone urbaine au sud-est. Le bourg de Maurin, commune de Lattes, se situe à proximité. Plus au sud, Villeneuve les Maguelone est en plein développement. La RM 612 est le principal axe reliant le quartier du Larzat et la Lauze. Des liens très forts existent donc entre ces deux polarités.

\* Equipements publics et de loisirs. La croissance démographique tend à se stabiliser sur la dernière décennie voire à diminuer, en raison des mouvements migratoires. Le site d'étude se situe au centre des zones économiques au sud-ouest de la Métropole de Montpellier en lien avec l'aire urbaine de Sète, l'autoroute A 9 et le COM : à l'ouest, les zones d'activités Marcel Dassault et de la Lauze et, au nord de l'autoroute la zone commerciale des Arcades. Aucun équipement public n'est recensé directement dans le périmètre de l'opération, à l'exception du réservoir d'eau potable Lou Garrigou. \*

\* Documents stratégiques pour le développement territorial.

\*\* Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT). Le projet de la Lauze Est s'inscrit dans la logique du SCoT et de développement métropolitain des activités économiques en renforçant l'offre ouest montpellierain et en valorisant la proximité des grands axes routiers actuels et futurs avec le foncier.

\*\* Le 29 novembre 2011, 3M a adopté son Agenda 21. Le projet devra être compatible avec les objectifs et orientations des documents de programmation et de planification.

\* Documents d'urbanisme.

\*\* Règlement actuel des zones. La partie à l'ouest de la RM612 se localise en zone 4AUb et Np dont les prescriptions sont rappelées.

\*\* Emplacements réservés. Le périmètre recoupe plusieurs emplacements réservés présentés ci-dessous :

Le périmètre de projet recoupe plusieurs emplacements réservés présentés dans le tableau suivant :

N°	Destination	Superficie	Bénéficiaire
C14	Création de voirie (desserte cohérente du Secteur 4AU - la Lauze)	338 m <sup>2</sup>	Commune
D5	Élargissement et rectification du tracé de la route départementale n° 612, entre l'A9 et la RD 116E1 au sud - (Emprise : 40 m.)	16143 m <sup>2</sup>	Département
N2	Déplacement de l'autoroute A9	130,8 ha	État

\*\* Servitudes d'utilité publique. Le périmètre se localise sur ou à proximité des servitudes suivantes : AC2, AS1, I3-Gaz, PT3, PM1, PIG.

\*\* Autres contraintes. Le parc du Château de la Lauze en limite nord-est du périmètre est désigné en espace classé boisé au PLU au titre de l'article L.130 du CU.

Le projet s'inscrit dans des zonages du PLU qui n'autorisent pas la réalisation de cette opération. Une procédure d'adaptation du PLU de Saint-Jean de Védas est nécessaire afin de permettre l'urbanisation de ce secteur. Ainsi, une procédure de mise en compatibilité est menée pour permettre la réalisation de l'opération dans le cadre d'une Déclaration de Projet. L'adaptation du zonage concerne :

# L'extension de la zone 4AUb :

-Reclasser le périmètre de projet en zone 4AUb, y compris les bâtiments annexes du Château de la Lauze ainsi que l'emplacement destiné à l'aménagement d'un bassin de rétention, excepté les ruines et le Parc du Château qui demeurent en zone Np,

-Créer deux sous-secteurs 4AUb-1 et 4AUb-2,

-Ajuster le périmètre de la zone Np au parcellaire et au périmètre de projet avec une légère extension en limite de la RM 612.

# L'adaptation des servitudes et prescriptions graphiques :

-La réduction des emplacements réservés C14 et N2,

-Des adaptations liées aux évolutions du contexte (marge de recul du règlement des zones A et N et classement sonore des infrastructures de transport terrestre).

Ces éléments seront détaillés au chapitre suivant.

La présente Etude d'Impact vaut rapport environnemental au titre de la Déclaration de Projet valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme.

\* Projets urbains et perspectives de développement.

Le périmètre de l'opération est directement concerné par le dédoublement de l'autoroute A9, le Contournement ouest de Montpellier (COM). La liaison entre l'A 9 déclassée (A 709) pour le trafic urbain et le COM se situent en limite du site de projet. La nouvelle ligne TGV Montpellier-Perpignan (LNMP) devrait passer en limite sud de l'aire d'étude.

✓ Modalités de déplacements.

L'aire d'étude bénéficie d'une localisation privilégiée, au carrefour de voies routières importantes. Le trafic supporté par la RM 612, qui traverse la zone de la Lauze Est, est important. Cette zone se caractérise par la présence de trois pôles urbains majeurs en complément de la ville centre Montpellier et de nombreuses zones d'activité situées majoritairement au nord de l'autoroute A9 entre les échangeurs de Montpellier ouest à l'est et de Saint-Jean de Védas à l'ouest.

Aucun aménagement cyclable, aucune liaison douce, n'a été relevé dans la zone et en particulier sur la RM 612. Parmi les objectifs poursuivis par le Plan de Déplacement Urbain (PDU), le développement d'une offre de déplacements pour les modes doux est mis en avant, notamment une liaison cycle entre le tramway (Saint Jean le Sec) et la Lauze, à travers les parcs d'activité et une liaison cycle le long de la Mosson. La création d'infrastructures douces est également indispensable pour répondre aux objectifs du PDU de 3M qui souhaite faire de la station Victoire 2 la deuxième ligne de tramway située au carrefour entre le COM, l'A 9 et la RM 612 en provenance de Sète, un pôle d'échange multimodal (PEM) de Métropole « Porte de Sète ». A l'est de la zone, l'offre de stationnement est inexistante.

L'aire d'étude bénéficie d'une localisation privilégiée, au carrefour entre le COM, l'A 9, l'A 709 et la RM 612, RM 612 supportant un trafic important. Ainsi sur l'aire d'étude, la desserte en transport en commun et en infrastructure de mobilité douce doit être améliorée.

✓ Principaux réseaux de transport, et de distribution d'énergie, d'eau potable et d'assainissement.

Eau potable. Eaux usées. Réseau de télécommunications. Réseau gaz. L'ensemble de l'aire est bordé par plusieurs réseaux publics : réseau potable, réseau d'eaux usées, électricité, gaz et télécommunications. Présence d'une canalisation du réseau GrDF qui traverse le site (gazoduc DN 200 Artère Montpellier-Béziers) et fait l'objet d'une servitude. Aucun aménagement n'est possible dans une bande de 10 m et, dans une bande de 120 m, les aménagements et constructions sont limités. Les raccordements et leur dimensionnement devront être vérifiés dans la conception du projet pour être en adéquation avec les besoins futurs.

✓ Patrimoine naturel. L'aire d'étude recoupe le site inscrit « Restes du Château de la Lauze ». Le site « Domaine du Grand Puits » se localise à 1km au nord de l'aire.

✓ Patrimoine historique. La zone se situe dans un contexte archéologique très sensible à fort potentiel. Le site du projet se situe dans une zone qui présente un intérêt au plan archéologique. Le SRA a conclu à la nécessité de réaliser une opération de diagnostic en préalable aux travaux d'aménagement. Le projet devra respecter les prescriptions du Service Régional d'Archéologie, ainsi que les prescriptions de l'Architecte de Bâtiments de France concernant la présence du site inscrit des restes du Château de la Lauze.

✓ Le Paysage.

\* Le grand paysage. Le site est sur Saint-Jean de Védas située aux portes de Montpellier. S'y retrouvent cinq entités paysagères : zones urbanisées résidentielles, zones d'activités économiques, zones agricoles marquées par le vignoble, garrigues méditerranéennes et vallées des cours d'eau (Rieucoulon et Mosson). Cerné par de grandes infrastructures routières : A9, A709, futur COM, RM,612, la visibilité du site est très importante. Jouant avec la topographie, le site est tantôt à découvert tantôt à couvert. Un soin particulier doit donc alors être apporté aux aménagements et constructions aux abords des grands axes routiers afin de « donner le ton » à l'ensemble de la zone en termes d'exemplarité et de qualité.

\* Analyse paysagère locale. Divisé en deux parties par la RM 612, deux types de paysages se déploient sur le site. A l'ouest, le Château de la Lauze jouxte périmètre au nord du projet avec deux éléments singuliers et à forte valeur patrimoniale : un alignement de pins parasols et un alignement de micocouliers. A l'est, les paysages sont davantage marqués par l'agriculture et les prairies de pâturages des chevaux.

\*\* Contexte paysager. La visibilité sur les constructions et les aménagements du site sera forte car le site de l'opération est au croisement de deux voies très fréquentées l'A 9 et la RM 612. C'est donc de ces deux axes que l'identité du parc d'activités sera perceptible, la vitrine du parc. Enjeux : Soigner particulièrement les 3 secteurs en bordure des voies dont l'exemplarité donnera le ton à l'ensemble de l'aménagement.

Le site est situé entre vignes et marais. Sur le périmètre élargi, l'eau est présente sous différentes formes. Enjeux : Conforter les liens territoriaux de l'eau.

\*\* Analyse locale. Le site du projet est entouré par quatre types de paysage : boisement, vignes, urbanisation des zones industrielles et urbanisation résidentielle de Maurin. Les liens entre ces paysages qui se juxtaposent, mais n'entretiennent de relations entre eux sont : l'eau, les haies, les chemins de terre, les voies de circulation. Enjeux : garder des liens entre ces différents paysages et vocations et éviter l'enclavement de chaque vocation dans des périmètres circonscrits et fermés.

\*\* Eléments paysagers et cadastraux structurants. Traces du paysage agricole antérieur. Enjeux : utiliser et conforter les éléments paysagers existants haies, masses boisées, vignes, chemins, talus comme support de projet pour l'extension future.

\*\* Eléments bâtis. Bâti, typologies et parcellaire, une logique à retrouver. Des tailles de bâti très diverses. Peu de cohérence entre bâti et parcellaire. Enjeux : Utiliser le parcellaire pour implanter le bâti. Imaginer des typologies autre que « la boîte à chaussures ». Positionner les constructions de grande taille aux abords de l'A 9. Utiliser des modes constructifs permettant une articulation entre dehors et dedans, entre espaces clos et espaces ouverts.

\* Eléments patrimoniaux, repères paysagers. Le Château de la Lauze, un bâtiment et une organisation à l'échelle du site. Il a une configuration intéressante alliant plusieurs fonctions dans un même ensemble. Enjeux : le Château comme unité de mesure du bâti pour servir de référence aux futures constructions. Proposer des ordonnancements qui puissent abriter plusieurs entreprises en relation avec cette pièce maîtresse le Domaine du Château.

Cerné par de grandes infrastructures de transport aux portes de la ville de Montpellier, le site de la Lauze Est s'intègre dans le paysage des zones d'activités (La Lauze et Marcel Dassault à l'ouest, la Condamine et Mas de Grille au nord et Garosud au nord-est), celui des garrigues hautes (Bois de le Jasse de Maurin au sud) et des vallées (Rieucoulon à l'est). La reconversion du site présente un intérêt pour la mise en valeur du domaine de la Lauze, vestiges de l'activité agricole et viticole passée, et élément patrimonial identitaire.

5 Interaction entre ces facteurs. Synthèse des enjeux environnementaux. Présentés dans LE PROJET D'AMENAGEMENT DE LA LAUZE EST

6 Synthèse de l'état initial du site et de son environnement. Présentée LE PROJET D'AMENAGEMENT DE LA LAUZE EST

5 DESCRIPTION DES INCIDENCES NOTABLES QUE LE PROJET EST SUSCEPTIBLE D'AVOIR SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES DE SUPPRESSION, DE REDUCTION OU DE COMPENSATION.

5.1 Préambule Cette phase d'analyse vise à identifier, évaluer et quantifier les effets du projet et de la modification du PLU sur l'environnement. La détermination des impacts du projet et de la modification du PLU et l'identification des mesures de suppression, réduction et compensation ont été menées selon une approche thématique. Pour chacun des thèmes traités dans l'état initial, sont identifiés les impacts directs et indirects, temporaires et permanents de l'opération en phases travaux et exploitation. La mise en œuvre du document d'urbanisme porte sur l'extension de la zone 4AUb et l'adaptation des servitudes et prescriptions graphiques.

\*. Effets et impacts. Les textes réglementaires régissant l'étude d'impact désignent les conséquences d'un projet sur l'environnement sous le terme d'effet ou d'impacts. Les impacts agissent différemment selon qu'ils se produisent de façon immédiate ou à long terme ponctuellement ou sur une grande étendue, directement ou indirectement, temporairement ou en permanence. Effets directs et effets indirects. Effets permanents et effets temporaires.

\*. Mesures. La démarche progressive de l'étude d'impact implique d'abord un ajustement du projet au cours de son élaboration vers le moindre impact. Néanmoins tout projet induit des impacts résiduels. Donc de manière simultanée sont présentées : Mesures d'évitement/suppression d'impact. Mesures de réduction d'impact. Mesures de compensation d'impact.

5.2 Description de la phase travaux.

Le chantier regroupe tous les travaux nécessaires à la viabilisation des lots : Démolitions. Terrassements. Réseaux. Voirie.

\* Planning des travaux. La construction des lots sera réalisée au fur et à mesure de l'avancement des opportunités foncières et des autorisations d'urbanisme.

\* Management environnemental de chantier. Les dossiers de consultation des entreprises comporteront des exigences particulières en matière de protection de l'environnement durant la phase chantier. Notice de respect de l'environnement ou Plan d'Assurance Environnement (PAE). Schéma Organisationnel de Respect de l'environnement. Plan de Respect de l'Environnement. (Conception et validation, Contenu, Fiches de suivi, Zone de stockage des matériaux).

5.3 Utilisation des ressources naturelles. Phase travaux. Phase d'exploitation.

5.4 Technologies et substances utilisées.

\* Phase travaux. Les technologies employées sont listées et présentées. Travaux de démolition. Débroussaillage, abattage, dessouchage d'arbres. Opérations de terrassement. Création des voiries. Construction des bâtiments. Matériaux et substances utilisés.

\* Phase exploitation. Au niveau des futurs lots de la ZAC, en fonction de la typologie des entreprises qui viendront s'implanter au sein de la ZAC, divers procédés de fabrication ou substances pourront être mis en œuvre. Ces éléments seront détaillés dans les procédures d'étude d'impact spécifique relatives à l'aménagement de chaque lot de la ZAC, en fonction de leurs caractéristiques.

5.5 Population et santé humaine

✓ Contexte socio-économique et mesures proposées.

Ici sont présentés succinctement Impacts directs, indirects et résiduels.

\* Démographie. Impact direct : nul.

\* Logement et habitat. Phase travaux : Impact direct avant proposition de mesures : faible. Impact résiduel négligeable.

\* Emploi et économie locale. Phase travaux. Impact direct et indirect fort. Impact résiduel moyen.

Phase exploitation. Effets directs et effets indirects sur l'économie :

# Effet direct positif. L'aménagement urbain projeté permettra de répondre en partie à la forte demande d'implantation d'entreprises sur la Métropole et de permettre la création d'emplois. Il aura comme effet de conforter le secteur existant Lauze Dassault.

# Effets négatifs : Impacts directs et indirects avant proposition de mesures : fort.

\* Compatibilité avec le SRDEII. Le projet est compatible avec le SRDEII.

✓ Impacts agricoles et mesures proposées.

\* Effets positifs. La commune est située dans le périmètre du PPRi de la Basse Vallée de la Mosson, limité à l'est par le Rieucoulon dont un des affluents est la Capoulière qui traverse de part en part la

partie est du projet. Les modélisations hydrauliques menées par SA3M ont permis de définir une zone à préserver, selon une occurrence centennale, d'environ 6 ha, plus large que la zone rouge du PPRI. Aucune installation dans ce périmètre. Aménagements de protection des populations sur site et en aval sont prévus par la Métropole.

\*Effets négatifs. L'étude préalable réalisée par la Chambre d'agriculture fait l'objet d'un dossier spécifique. Ainsi sur les 43 ha du périmètre initial réduit à 32,9 ha, on dénote 28 ha de perte de terres agricoles. Tension sur le marché foncier. Déséquilibre économique : 2 entreprises ont évoqué une remise en question de leur pérennité. Perte d'emplois directs. Un dossier d'autorisation unique concentré sur la question hydraulique a été instruit par le Préfet via la DDTM. Conséquences sur l'espace agricole : remise en cause de l'unité agricole en particulier sur l'ensemble des parcelles situées au nord de l'espace boisé de Maurin. 2 Exploitations agricoles seront également impactées par le projet de LNMP. Ce cumul de projets d'aménagement et d'infrastructures aura un très fort impact sur l'agriculture de secteur.

Mesures de réduction : Tentative de relocalisation des exploitations impactées.

Mesures de compensation : Actions de reconquête foncière agricole : création et animation d'Associations Foncières Agricoles Autorisées, Aide à l'implantation de magasins de producteurs, Réalisation d'une aire de lavage de machines agricoles. Ces mesures de compensation envisagées ont été estimées à 394 000 €, et permettront de reconstituer l'économie agricole impactée.

✓ Occupation du sol et mesures envisagées.

Le chantier impose la modification de l'occupation actuelle des sols. Dans la mesure du possible les bâtiments existants seront préservés. Impact direct : moyen. Impact résiduel : faible.

✓ Foncier et mesures envisagées.

L'arrêté préfectoral n°2016-I-630 a permis la constitution d'une réserve foncière sur le secteur au profit de l'EPF Occitanie. Impact direct avant proposition : moyen. Impact résiduel : faible.

✓ Risques naturels et technologiques et mesures envisagées.

#### Risque d'inondation.

\*Phase travaux. Effets. Impact direct avant proposition de mesures : fort. Mesures. Impact résiduel : faible.

\*Phase exploitation. Effets La Capoulière est soumis à des risques d'inondation. Impact direct et indirect avant proposition de mesures : fort. Sont présentées les caractéristiques des 7 bassins versants impactés par l'aménagement et débits de pointe en situation projet. Les coefficients de ruissellement après projet des bassins versants impactés.

✓ Mesures.

*Mesures liées à l'augmentation des surfaces imperméabilisées.* Pour limiter l'impact de l'augmentation des surfaces imperméabilisées et donc de ruissellement sur les parcelles aménagées, différents ouvrages sont définis : Drainage de l'ensemble des surfaces imperméabilisées, Drainage de l'ensemble des surfaces non aménagées, mais situées sur des bassins versants impactés. Compensation des volumes de ruissellement induits par le projet par la mise en place de bassins de rétention collectant l'ensemble des eaux de ruissellement à l'échelle du bassin versant. Les ouvrages seront dimensionnés conformément aux exigences de la MISE 34. Les ouvrages de drainage ont été dimensionnés pour le débit de pointe de la crue centennale. Le volume de stockage des 5 bassins de rétention a été calculé en retenant la valeur maximale de stockage par 2 méthodes différentes : MISE 34 et Méthode de simulation hydraulique. Les volumes de compensation nécessaires calculés sont présentés et comparés. Les volumes les plus importants sont retenus, c'est à dire ceux calculés par l'application du ratio de 120 l/m<sup>2</sup> imperméabilisé (MISE 34).

Les caractéristiques de chacun des 5 bassins de rétention ainsi que des informations complémentaires spécifiques sont présentées. Les dispositions constructives suivantes s'appliquent également à l'ensemble des 5 bassins :

- les bassins sont situés hors de l'enveloppe inondable déterminée par la crue centennale
- les bassins sont totalement imperméabilisés pour éviter la contamination par d'éventuelles pollutions des captages situés à proximité de la zone d'aménagement.
- les bassins sont construits uniquement en déblais.

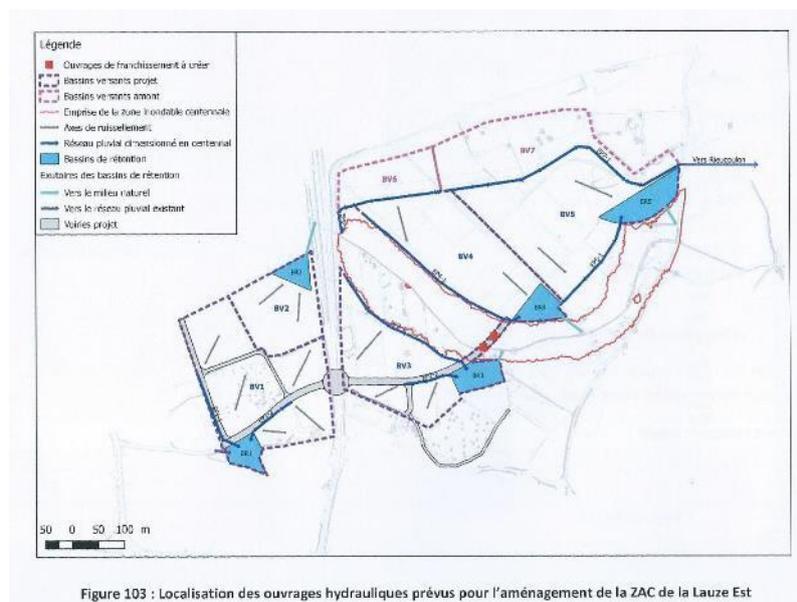


Figure 103 : Localisation des ouvrages hydrauliques prévus pour l'aménagement de la ZAC de la Lauze Est

Tableau 21 : Synthèse du dimensionnement des bassins de rétention prévus dans le cadre de l'aménagement de la ZAC de la Lauze Est

Bassin versant	Bassin de rétention	Surface interceptée en ha	Volume en m <sup>3</sup>	Débit de fuite retenu avant surverse (Q <sub>f</sub> ) en m <sup>3</sup> /s	Débit quinquennal avant aménagement (Q) en m <sup>3</sup> /s	Exutoire des bassins
BV1 S= 5.6372 ha	BR1	5.6372	4380	0.63	0.72	Réseau EP existant rue de l'Aéropostale
BV2 S= 2.3068 ha	BR2	2.3068	1560	0.26	0.30	Affluent RD du Rieucoulon à l'amont immédiat de la R 612
BV3 S= 3.7501 ha	BR3	3.7501	3400	0.42	0.50	Affluent RD du Rieucoulon environ 400m à l'aval de la R 612
BV4 S= 4.6895 ha	BR4	4.6895	4700	0.56	0.60	Affluent RD du Rieucoulon environ 550m à l'aval de la R 612
BV5 S= 5.8512 ha	BR5	5.8512	5450	0.58	0.75	Affluent RD du Rieucoulon environ 830m à l'aval de la R 612

### Implantation d'un ouvrage de franchissement sur le ruisseau de la Capoulière.

L'une des voiries de la ZAC traverse le cours d'eau de la Capoulière. Un ouvrage de franchissement doit donc être mis en œuvre. L'analyse du projet en travers du terrain naturel au droit de cette voirie montre un profil en toit, avec un axe secondaire d'écoulement. Une modélisation hydraulique a été réalisée pour déterminer les débits de pointe dans les deux axes d'écoulement. Il apparaît judicieux de créer deux ouvrages de franchissement. Des analyses itératives menées pour un dimensionnement optimal de ces deux ouvrages, il ressort :

- L'ouvrage hydraulique principal aura une largeur totale de 20 m avec des piles d'appui situées de part et d'autre du lit mineur. La ZAC faisant l'objet d'une DUP réserve foncière, la desserte de la ZAC peut être regardée comme un équipement d'intérêt général au sens du PPRi, qui peut donc être admis en zone rouge selon les conditions fixées par le règlement. La mise en œuvre, dans la zone rouge PPRi, de piles d'appui pour l'ouvrage de franchissement du cours d'eau est donc compatible avec le règlement du PPRi en vigueur. La cote sous poutre de cet ouvrage est égale à 15,9 m NGF. L'ouvrage fonctionne donc avec une revanche de 45 cm en crue centennale, sans mise en charge en crue exceptionnelle.
- Un ouvrage de décharge de 10 m de largeur sera mis en œuvre dans le champ d'inondation rive gauche, au fil d'eau de l'axe d'écoulement secondaire existant. La cote sous poutre de cet ouvrage est égale à 15,7 m NGF. L'ouvrage fonctionne donc avec une revanche de 45 cm en crue centennale, en limite de mise en charge en crue exceptionnelle.

Des cartes présentent les comparaisons de hauteurs d'eau et vitesses maximales entre la situation présente et la situation projet pour les crues décennale, centennale et exceptionnelle. Elles montrent une faible variabilité des vitesses maximales d'écoulement entre la situation actuelle et celle projetée, hormis au droit des franchissements où des accélérations sont notées. La conception des aménagements devra tenir compte de ces vitesses pour éviter tout affouillement des ouvrages ou des berges à proximité. 3 cartes illustrent l'impact du projet sur les côtes d'eau maximum pour les 3 cas de crues. Il ressort que la mise en œuvre du projet n'aura donc aucune incidence sur les conditions d'écoulement en crue de la Capoulière en dehors de la zone d'étude, l'impact des ouvrages se faisant ressentir au maximum 100 m à l'amont et 30 m à l'aval de la route pour la crue exceptionnelle.

#### *Implantation de construction en zone inondable.*

Aucun bâtiment d'activité ne sera construit en zone inondable. Dans l'emprise de la zone rouge inondable, la ripisylve de La Capoulière sera renforcée.

✓ Effet résiduel :

*-Effet résiduel après mesures liées à l'augmentation des surfaces imperméabilisées.* Les bassins de rétention ainsi dimensionnés permettent de calculer l'impact résiduel après mesures de l'aménagement. Les débits calculés à l'échelle des différents bassins versants avant-projet, après projet sans compensation et après projet avec compensation sont récapitulés pour chaque ouvrage. Les résultats confirment que, sur l'ensemble du spectre des crues considéré, la mise en place des bassins de rétention n'implique pas d'impact résiduel sur le risque inondation. Impact résiduel après mesures : nul.

*-Effet résiduel après implantation d'un ouvrage de franchissement de la Capoulière.* Impact résiduel après mesures : faible.

*-Effet résiduel après confirmation de l'absence de constructions en zone inondable.* Impact résiduel après mesures : faible.

#### Risque d'incendie.

Effets. La sécurité incendie sera appliquée. Impact direct : faible.

Mesures. Les bâtiments créés seront conformes à la réglementation.

#### Risque sismique et risque de mouvement de terrain.

Effets. Impact direct : faible. La réglementation parasismique sera respectée. Impact résiduel après mesures : négligeable.

#### Risques technologiques.

\* Phase travaux. Effets sur le transport de matières dangereuses. Transport stockage et utilisation de produits potentiellement polluants pour l'eau le sol et sous-sol. Impact direct et indirect avant proposition de mesures : moyen. Mesures. Les mesures idoines de précaution seront mises en place. Impact résiduel : faible.

\*Phase exploitation. La ZAC n'a pas vocation à accueillir des activités polluantes, mais des activités artisanales ou de logistique.

#### Compatibilité avec les documents de planification relatifs aux risques.

\* Plan de gestion des risques d'inondation (PGRI). Le Préfet coordonnateur de Bassin a approuvé le 7 décembre 2015 le PGRI du Bassin Rhône Méditerranée. Le PGRI est l'outil de mise en œuvre de la directive inondation. Le périmètre de l'opération est traversé par le cours d'eau La Capoulière qui induit un fort risque d'inondation sur le site. La zone d'expansion des crues de la Capoulière est prise en compte dans le cadre du projet. Le projet prend en compte le risque d'inondation. Il est donc compatible avec le PGRI.

\*Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI). Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation « Basse Vallée de la Mosson » a été approuvé par arrêté préfectoral le 18 février 2002. Le périmètre de l'opération est traversé par le ruisseau de la Capoulière, classé en zone rouge de risques graves inconstructible au PPRI de Saint-Jean de Védas. Maîtrise des eaux pluviales. Dans le cadre de l'aménagement, les ouvrages de rétention des eaux pluviales ont été déterminés en considérant une proportion de 120 l/m<sup>2</sup> imperméabilisé, conformément aux exigences de la MISE 34. Le volume total des 5 bassins de rétention sur la zone est de 19 500 m<sup>3</sup>. Le projet prévoit la mise en place d'un réseau de collecte séparatif entre les eaux usées et les eaux pluviales. Mesures de prévention dans le cadre

de construction en zones inondables. Les aménagements de la zone respecteront l'ensemble des prescriptions du PPRi. Règlement de la zone rouge R. Le projet respectera l'ensemble des dispositions du PPRi. En conséquence, le projet est compatible avec le PPRi « Basse Vallée de la Mosson ».

✓ Pollution des sols et de l'eau.

\* Phase travaux. Effets de la pollution du sol et sous-sol. Effets de la pollution de l'eau. Effet direct et indirect : faible. Mesures. Le projet n'engendrera pas de pollution du sol et le risque d'une pollution des eaux superficielles et souterraines est faible. Impact direct et indirect sur la santé : négligeable.

\* Phase d'exploitation. Effets de la pollution de l'eau. Dans le cadre de la ZAC, les eaux pluviales et les éventuelles pollutions accidentelles seront récoltées par un réseau pluvial étanche et orientées vers des bassins de traitement. Ces eaux ne pourront donc pas s'infiltrer directement vers les eaux souterraines. Le projet respectera les prescriptions de protection des captages AEP. Le projet n'aura donc pas d'effet notable sur la santé humaine vis à vis de la qualité des sols, des eaux superficielles et souterraines. Effets de la pollution du sol et du sous-sol. Les entreprises accueillies sur la zone respecteront les normes et les seuils réglementaires en vigueur. Impact direct et indirect : négligeable.

✓ Déchets.

\* Phase travaux. Effets. Le chantier générera une production de déchets importante et de nature diverse : Déchets inertes, Déchets non dangereux, Déchets dangereux, qui feront l'objet d'un tri sélectif avant évacuation vers les sites de traitement adaptés. Impact direct et indirect avant proposition de mesures : moyen. Mesures. Les déchets solides ne sont pas évitables. Des mesures de réduction sont mises en œuvre pour diminuer leurs impacts. Impact résiduel : faible.

\* Phase exploitation. Effets. La gestion des déchets ménagers sera assurée par la Métropole. Tri sélectif volontaire sur l'espace public. Les activités d'entreprises pourront engendrer une production de déchets spécifiques (dangereux ou non). Impact direct avant proposition de mesures : moyen. Mesure de réduction. Les entreprises assureront le traitement de ces déchets dans des filières spécifiques. Impact résiduel : faible.

\* Compatibilité avec les documents de planification relatifs aux déchets.

\*\* Le Plan National de Prévention des Déchets (article L.541-11 CE) a été approuvé par l'arrêté du 14/08/2014. En phase travaux, une gestion optimale des déchets sera mise en place. Les opérations de récupération et de valorisation seront privilégiées. En phase exploitation le projet sera générateur de déchets. Gestion par la Métropole des déchets ménagers. Le tri sera valorisé. Les entreprises organiseront de façon individuelle la production et le tri des déchets de leurs activités. Le projet est compatible avec le Plan National de Prévention des Déchets.

\*\* Plan Régional de prévention et de gestion des déchets dangereux (article L.541-13 CE). Le PREDD de LR a été adopté en décembre 2009. Lors des travaux des déchets dangereux pourront être produits, leurs quantités limitées. Des filières de traitement suffisamment dimensionnées sont implantées dans la région pour assurer leur traitement. Le projet est compatible avec le Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets Dangereux de Languedoc-Roussillon.

\*\* Plan Départemental de Prévention et de Gestion des Déchets Non Dangereux PDPGDND (article L.541-14 CE). La gestion de ces déchets est de la compétence de 3M. Les phases travaux et exploitation généreront des déchets. Leur gestion sera en accord avec les dispositions du Plan. Le projet est compatible avec le Plan Départemental de Prévention et de Gestion des Déchets non Dangereux de l'Hérault.

\*\* Plan départemental de prévention et de gestion des déchets issus de chantiers du bâtiment et des travaux publics (article L.541-14-1 CE). Le 15 juin 2004 a été signée la « Charte de l'Hérault pour le traitement et le recyclage des déchets de chantier ». Le maître d'ouvrage mettra en place un système basé sur le management environnemental se traduisant par une organisation spécifique pour la protection de l'environnement, le suivi et le contrôle en étant assurés par les responsables du chantier. Le projet sera compatible avec le Plan des déchets du BTP.

✓ Qualité de l'air et nuisances olfactives.

\* Phase travaux. Effets sur la qualité de l'air. L'émission des poussières est très dépendante des conditions de sécheresse des sols et du vent. Impact direct avant proposition de mesures : moyen. Mesures. Les émissions de polluants atmosphériques pourront être réduites par le respect des

prescriptions de chantier et de la réglementation. Impact résiduel : faible. Effets de la pollution de l'air sur la santé des populations et mesures envisagées. Effets des nuisances olfactives sur la santé et mesures envisagées. Impact sur la santé : négligeable.

\* Phase exploitation. Effets sur la qualité de l'air. L'aménagement de la ZAC va engendrer la production de nouveaux rejets atmosphériques induits par le trafic routier supplémentaire. A l'horizon 2040 le projet entraîne une augmentation du nombre de veh.km parcourus de 7,6 % par rapport à l'état de référence 2040. Ces 7,6 % sont liés à la création de voies nouvelles pour desservir la ZAC et à l'augmentation du trafic. A l'horizon 2040, l'aménagement du parc entraîne une augmentation des émissions de l'ordre de 10% pour l'ensemble des polluants. La ZAC est un milieu ouvert favorable à la dispersion des polluants atmosphériques. Impact direct avant proposition de mesures : modéré. Mesures. Le fait de localiser ce parc dans la continuité des zones d'activités existantes tend à atténuer la croissance des nuisances sur les grandes infrastructures. Transports en commun et cheminements doux permettront de limiter l'augmentation des rejets. Impact résiduel : faible. Effets des nuisances olfactives sur la santé. Impact : négligeable.

✓ Ambiance sonore et vibration.

\* Phase travaux. Effets sur l'ambiance sonore. Le chantier est par nature une activité bruyante : bruit du chantier lui-même et bruit lié aux transports du chantier. Les émissions sonores constitueront une nuisance pour les riverains quelques fois importantes, mais temporaires. Impact direct avant proposition de mesures : moyen. Mesures. Le Code de la Santé publique (articles R.1334-36 et R. 1337-6) prévoit des prescriptions, et des sanctions pour infraction. Des mesures adaptées seront prises pour réduire les impacts du bruit. Impact résiduel : faible. Effets du bruit et des vibrations sur la santé. Impact sur la santé : négligeable.

\* Phase exploitation. Effets sur l'ambiance acoustique. L'étude de déplacements réalisée par Egis montre que le trafic généré sur la ZAC est estimé à environ 1 750 véh/j/sens dont au minimum 14 % de poids lourds dus au pôle logistique. L'étude acoustique a montré que :

-Les voies de desserte créées n'entraînent pas de dépassement des niveaux admissibles réglementaires : aucune protection n'est due réglementairement.

-Les bâtiments prévus n'auront pas de fonction d'habitation. Aucun objectif d'isolement de façade n'est dû réglementairement.

-Les nuisances sonores engendrées par les activités générées par la ZAC devront être conformes aux contraintes de bruit de voisinage telles que définies dans l'étude.

Impact direct avant proposition de mesures : faible. Mesures. Des zones végétales maintenues et renforcées constitueront des zones tampon en bordure des infrastructures. Impact résiduel : faible. Effet du bruit et des vibrations sur la santé. Impact sur la santé : négligeable.

✓ Emissions lumineuses.

\* Phase travaux. Effets. Impact direct : nul. Mesures aucune.

\* Phase exploitation. Impact direct avant proposition de mesures : faible. Mesures aucune n'est envisagée. Des solutions économes réduiront les émissions. Impact résiduel : négligeable.

✓ Chaleur et radiation

\* Phase travaux : Impact direct : négligeable. Mesures. L'usage d'enrobés tièdes pourra être envisagée. Effets sur la santé. Impact sur la santé : nul.

\* Phase exploitation. Impact direct et indirect : nul.

✓ Sécurité publique.

\* Phase travaux. Effets. Impact direct moyen. Mesures. Des mesures de protection et de sécurité abaisseront le risque pour les personnes. Impact sur la sécurité : faible.

\* Phase exploitation. Effets et mesures. Impact direct : négligeable.

## 5.6 Biodiversité.

### 1.Impacts.

\*Impacts sur les habitats. Les impacts sur les habitats concernent majoritairement des habitats d'enjeu faible. Certains habitats d'enjeu fort à modéré sont touchés, notamment les habitats humides et les alignements d'arbres.

De la synthèse des impacts, il ressort en particulier :

Habitats	Enjeu	Type d'impact	Nature et quantification de l'impact	Niveau de l'impact
Cours d'eau	<b>Fort</b>	Négatif direct temporaire	Reprofilage des fossés Création de chaussée pour relier petite et grande Lauze	<b>Modéré</b>
Ripisylve méditerranéenne	<b>Fort</b>	Négatif direct temporaire	Destruction de l'habitat en quasi-totalité (0,16 ha) lors du réaménagement des fossés	<b>Modéré</b>

\*Impacts sur la flore. Les inventaires ont mis en évidence la présence de deux espèces patrimoniales situées à l'extérieur de la zone de projet dans une zone protégée le Bois de la Jasse de Maurin : *Gagea lacaitae* et *Romulea rami* flora.

\*Impacts sur l'avifaune. Les enjeux concernent les zones d'alimentation des oiseaux (toutes espèces confondues) et les sites de nidification des oiseaux cavernicoles. Synthèse des impacts à enjeu fort ou modéré. Espèces : Hibou petit duc. Petit-duc scops et Huppe fasciée. Enjeu sur le site : Nidification. Niveau d'enjeu : Modéré. Type d'impact : Destruction des nids et des individus. Nature et quantification de l'impact : Négatif direct permanent. Niveau de l'impact : Modéré.

\*Impacts sur les mammifères (hormis les chiroptères). Lapin de Garenne. Enjeu faible. Niveau de l'impact : faible.

\*Impacts sur les chiroptères. La zone correspond principalement à un territoire de chasse pour les chauves-souris. Aucune colonie à proximité de la zone. Enjeu faible. Niveau de l'impact : faible.

\*Impacts sur les reptiles. Lors des travaux d'aménagement, des habitats de la Couleuvre de Montpellier, du Seps strié et de la Couleuvre à échelons seront en partie détruits. Ces espèces disposent de zones de report vers le Bois de la Jasse de Maurin et le Rieucoulon. Niveau d'enjeu : modéré. Niveau de l'impact : faible.

\*Impacts sur les amphibiens. Les espèces potentiellement présentes sur le site ont toutes une valeur patrimoniale faible. Niveau d'enjeu : faible. Niveau de l'impact : faible.

\*Impacts sur les insectes. La Diane, seule espèce protégée recensée de manière certaine sur la zone, a été trouvée hors zone de projet. Pas d'impact pour cette espèce. Concernant les saproxyliques, il est impossible de certifier que les indices de présence trouvés sur site aient été laissés par le Grand Capricorne. Libellule fauve : Niveau d'enjeu : modéré. Niveau de l'impact faible. Capricorne : Niveau d'enjeu modéré. Niveau de l'impact : modéré.

\*Impacts sur les Trames Verte et Bleue. Le projet n'impacte pas les corridors inscrits dans le SRCE. L'impact sur les Trames Verte et Bleue est considéré comme nul.

\*Synthèse des impacts. Le tableau ci-après fait la synthèse des impacts sur l'ensemble des habitats et sur les espèces présentant au minimum un enjeu modéré. Le projet tel que défini initialement aura un impact non négligeable sur les habitats et sur un certain nombre d'espèces patrimoniales. Des mesures de suppression et d'atténuation seront donc mises en œuvre afin de les limiter au maximum.

\*Impacts cumulés. L'analyse des impacts cumulés vise à évaluer les impacts liés à l'ensemble des projets d'aménagements, non réalisés, faisant l'objet d'une procédure réglementaire.

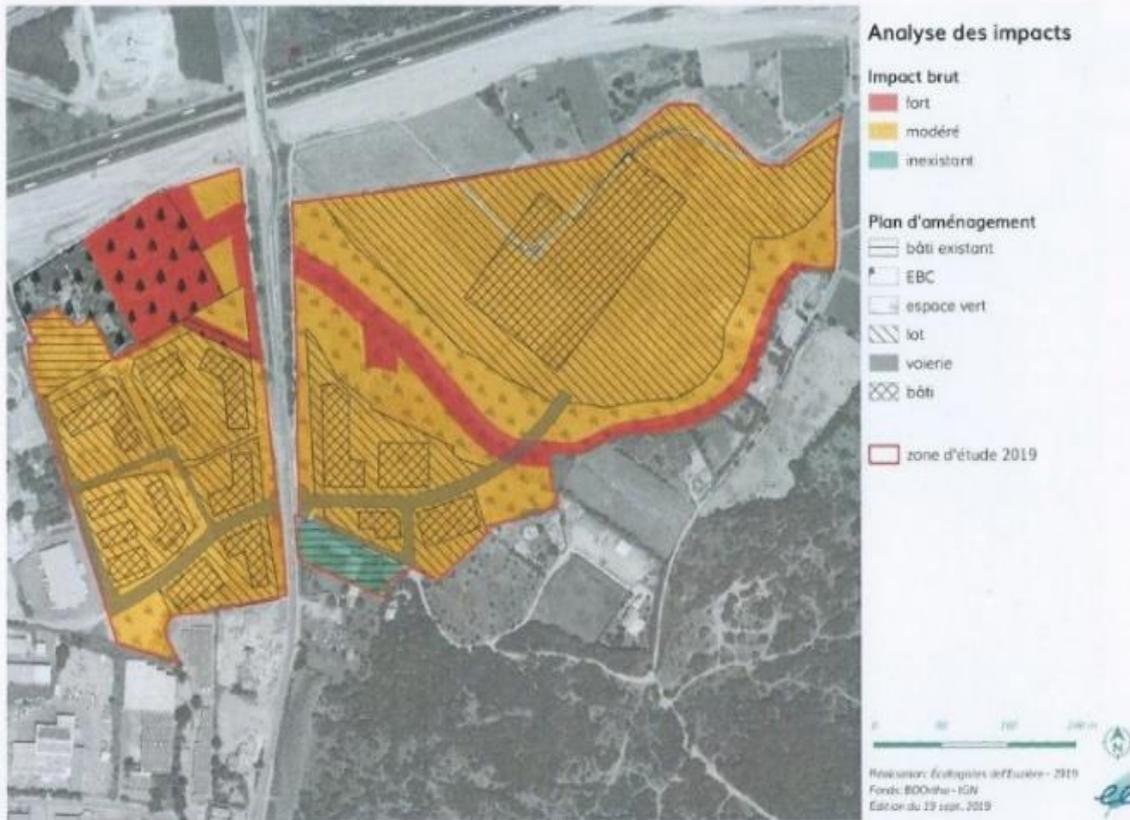
Aucun projet n'est connu à proximité via un avis de l'autorité environnementale.

tableau de synthèse des impacts.

Habitat ou espèce	Enjeu sur le site		Impact brut		
	Type d'utilisation du site	Niveau d'enjeu	Type d'impact	Nature et quantification de l'impact	Niveau de l'impact
<b>Habitats</b>					
Cours d'eau		fort	négatif direct permanent	Reprofiage des fossés Création de chaussée pour relier petite et grand Lauze	modéré
Ripisylve méditerranéenne		fort	négatif direct permanent	Destruction de l'habitat en quasi-totalité (0,16 ha) lors du réaménagement de des fossés	modéré
<b>Flore</b>					
Gagée de Lacaitae		fort	pas d'impact	hors zone de projet	pas d'impact
Romulee ramifiée		Modéré	pas d'impact	hors zone de projet	pas d'impact
<b>Avifaune</b>					
Hibou petit-duc, Petit-duc scops	nidification	modéré	destruction des nids et des individus	négatif direct permanent	modéré
Huppe fasciée	nidification	modéré	destruction des nids et des individus	négatif direct permanent	modéré

Habitat ou espèce	Enjeu sur le site		Impact brut		
	Type d'utilisation du site	Niveau d'enjeu	Type d'impact	Nature et quantification de l'impact	Niveau de l'impact
<b>Mammifères (hors chiroptères)</b>					
Lapin de garenne	cycle de vie complet	Faible	négatif direct permanent	dérangement pendant la période de travaux perte d'habitats après travaux recolonisation des espaces annexes à l'aménagement très probable	Faible
<b>Reptiles</b>					
Couleuvre de Montpellier	cycle de vie complet	Modéré	négatif direct permanent	destruction d'individus d'espèce (-4 ha)	Modéré
Seps strié	cycle de vie complet	Modéré	négatif direct permanent	destruction d'individus d'espèce	Modéré
Couleuvre à échelons	cycle de vie complet	Modéré	négatif direct permanent	destruction d'individus d'habitat d'espèce	Modéré
<b>Insectes</b>					
Libellule fauve	Cycle de vie complet	Modéré	négatif indirect permanent	zone de reproduction hors zone de projet mais disparition de la zone de reproduction en raison du changement d'usage des habitats	Faible
Capricorne	Reproduction	Modéré	négatif direct permanent	destruction d'habitats d'espèces y compris de repo	Modéré

ZAC de La Lauze Est – Saint-Jean-de-Védas



Carte de localisation des impacts bruts

## 2. Propositions de mesures d'évitement et de réduction des impacts.

Tout projet portant atteinte aux espèces, aux habitats et à la fonctionnalité des milieux doit par ordre de priorité -Eviter l'impact - En réduire l'impact - S'il subsiste des impacts résiduels, ensuite et seulement, Compenser le dommage résiduel identifié.

Un ensemble de mesures générales d'atténuation des impacts sur la biodiversité sont prévues dans le cadre du projet. Ces mesures découlent des différents niveaux d'impact du projet sur les habitats naturels et les espèces, et concernent :

- les mesures de suppression visant à supprimer tout ou partie d'un impact (ME)
- les mesures de réduction cherchant à réduire les effets d'un impact sur une ou plusieurs espèces ou un habitat naturel, directement ou indirectement (MR)
- les mesures de suivi MS
- les mesures d'accompagnement (MA).

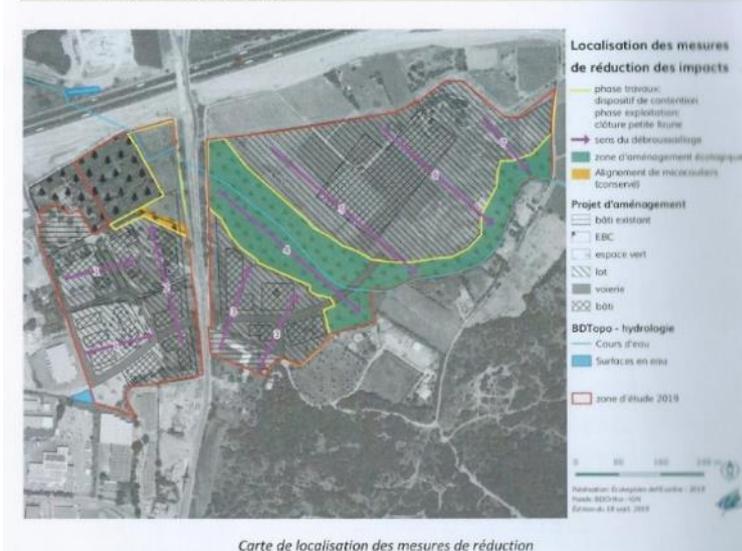
Un tableau synthétise l'ensemble des mesures de réduction.

Nom	Mesure d'atténuation des impacts	Espèces bénéficiaires
<b>Phase travaux</b>		
R1	Limitation de la zone d'emprise des travaux	Toutes
R2	Balisage des zones écologiquement sensibles	Habitat : ripisylve Espèces végétales envahissantes.
R3	Débroussaillage préventif	Couleuvre de Montpellier, autres reptiles, petite faune.
R4	Mise en place d'un dispositif de contention de la faune	Couleuvre de Montpellier, autres reptiles, petite faune.
R5	Travaux en dehors des périodes sensibles	Toutes
R6	Lutte contre les pollutions accidentelles et diffuses	Toutes
R7	Conservation de l'alignement de micocouliers de la petite Lauze	Oiseaux cavernicoles, chauves-souris, insectes saproxyliques
R8	Création de gîtes en faveur de la petite faune dont la Couleuvre de Montpellier	Espèces : Couleuvre de Montpellier, autres reptiles, autres petits animaux
R9	Suivi de chantier par un écologue	Toutes
R10	Perméabilité du site vis à vis de la petite faune et gestion des accès	Couleuvre de Montpellier, autres reptiles, autres petits animaux
R11	Gestion des éclairages (publics et privés)	Chauves-souris et espèces nocturnes
R12	Aménagement des zones inondables en faveur de la biodiversité	Toutes

\* Mesures d'évitement des impacts. Le Plan d'aménagement évite les zones les plus sensibles. Dans le secteur de la Grande Lauze, les zones les plus fragiles, à savoir la station de Diane ainsi que les espaces naturels classés ZNIEFF sont évités (Hors zone de projet).

\* Mesures de réduction des impacts. Sont présentées sous forme de fiches les 12 MR proposées. Une carte de localisation illustre ces propositions.

Synthèse des mesures envisagées. Pour chaque mesure de réduction la fiche précise : Objectif, Espèces ciblées, Impacts ciblés, Phasage, Localisation, Modalités de mise en œuvre, Coût estimatif.



Carte de localisation des mesures de réduction

\* Mesures d'accompagnement des impacts. Aucune mesure d'accompagnement des impacts n'est prévue dans le projet.

\* Coûts des mesures de réduction ou d'atténuation des impacts. Le dossier présente un ensemble de coûts estimatifs par mesure d'atténuation des impacts.

\* Tableau de synthèse des impacts résiduels pour les habitats et les différentes espèces. Ci-dessous carte de synthèse des impacts après évitement et compensation.

3 Mesures compensatoires envisagées. Si un impact résiduel subsiste, il convient de mettre en œuvre des mesures compensatoires. Ces mesures visent un bilan neutre écologique voire une amélioration globale de la valeur écologique d'un site et de ses environs.

Après analyse des impacts, il n'apparaît pas justifié de mettre en place de mesures compensatoires.

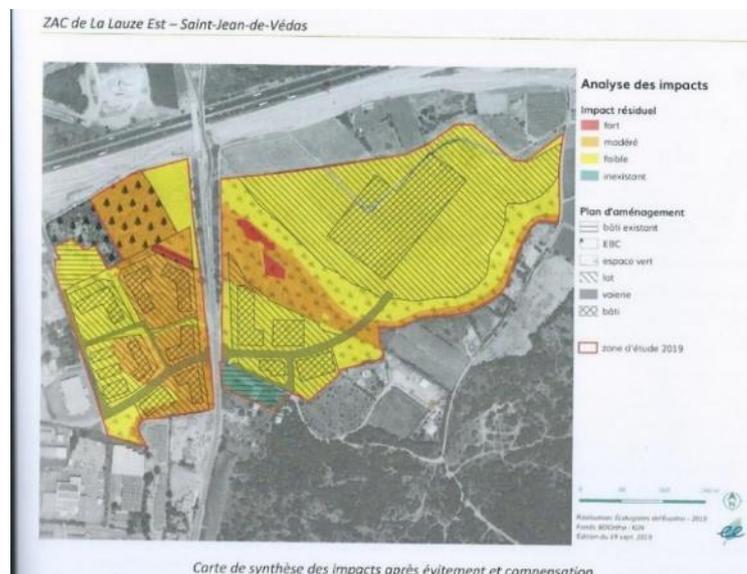
4. Mesures d'accompagnement.

Après analyse des impacts, il n'apparaît pas justifié de mettre en place de mesure d'accompagnement.

5. Conclusions. Le secteur de la Lauze est situé dans un contexte périurbain. L'évolution du projet entre 2014 et 2019 a montré une réelle volonté de s'écarter des zones sensibles du point de vue de l'environnement. Les impacts seront globalement bien évités avec l'adaptation du calendrier des travaux, puis réduits par la mise en place de la MR 12 qui consiste à recréer une zone écologique au sein de la zone d'aménagement du projet. Cette zone, écartée des zones à bâtir, au degré de naturalité important y compris après aménagement, présente un réel bénéfice pour la biodiversité comparé à l'état actuel de la zone.

6. Sigles utilisés dans le cadre de l'étude habitats-faune-flore.

50 sigles différents ont été utilisés.



Carte de synthèse des impacts après évitement et compensation

5.7 Terres, sol, eau, air et climat.

1 Climat et vulnérabilité au changement climatique.

\* Phase travaux. Effets. Impact direct et impact indirect : négligeable. Vulnérabilité au changement climatique. Mesures. Mesures d'évitement. En cas d'événement climatique exceptionnel des mesures adaptées seront prises par les Coordinateurs de la Sécurité et de la Protection de la Santé (CSPCS). Mesures de réduction. Impact résiduel : négligeable.

\* Phase d'exploitation. Effet du projet sur le climat. Effets du projet sur le climat global. Impact direct et indirect : négligeable. Effet du projet sur le climat local. Le projet va significativement modifier

l'occupation du sol du site, le site n'étant pas actuellement urbanisé, mais en majorité végétalisé. Conception des bâtiments et aménagements extérieurs. Impact direct et indirect avant proposition de mesures : moyen. Mesures : conception des bâtiments, ENR, transports en commun et cheminements doux, espaces végétalisés. Effets résiduels. Impact résiduel : négligeable.

\* Vulnérabilité du projet au changement climatique.

Bilan des phénomènes climatiques extrêmes.

\*\*Analyse des scénarii locaux des changements climatiques. Le dossier reprend les 4 scénarii locaux du GIEC qui étudient les différentes voies de développement en fonction d'un large éventail de facteurs démographiques, économiques et technologiques ainsi que les émissions à effet de serre qui en résulteraient. Les effets du changement climatique peuvent ainsi être étudiés en fonction de l'un ou plusieurs de ces scénarii. Est présentée une analyse de la vulnérabilité du projet aux phénomènes climatiques extrêmes : des températures en hausse, des précipitations moyennes en baisse, une hausse du niveau de la mer, événements extrêmes.

\*\*Analyse de la vulnérabilité du projet aux phénomènes climatiques extrêmes (mesures et effets résiduels). Hausse des températures : Effet sur la santé, Confort thermique des bâtiments, Confort thermique des espaces publics, Chaussées, Pollution de l'air et effets indirects. Baisse des précipitations. Augmentation automnale des précipitations. Hausse du niveau de la mer.

2 Sol et topographie.

Effets. Le projet n'aura aucun impact significatif sur les couches géologiques profondes. Localement, l'aménagement du macrolot aura un impact plus important sur la topographie en induisant des terrassements plus importants. Impact direct avant proposition de mesures : moyen. Mesures de réduction. Les aménagements paysagers permettront de s'adapter au lieu et de mettre en valeur la topographie du site. Effets résiduels. Les effets des travaux sur le relief et la topographie sont des impacts directs visibles dès le court terme. Impact résiduel : faible.

3. Ressource en eau.

\* Phase travaux. Effets. Impact qualitatif sur les eaux et risques de pollution. Des pollutions peuvent se produire lors des travaux, généralement ponctuelles et temporaires. Pollution accidentelle. Le risque de pollution sur les eaux sera fortement atténué par les nombreuses mesures de précaution mises en œuvre sur le chantier. Impact qualitatif direct avant proposition de mesures : fort. Impact quantitatif sur les eaux. La continuité hydraulique de la Capoulière sera assurée durant les travaux. Impact quantitatif direct et indirect avant proposition de mesures : faible.

Mesures. Mesures de réduction en faveur de la qualité des eaux. Des mesures seront prises pour éviter tout risque de détérioration des eaux superficielles ou souterraines. Tout incident susceptible d'avoir des effets sur le milieu aquatique sera porté immédiatement à la connaissance du Service chargé de la police des eaux. Les travaux respecteront les prescriptions définies par les arrêtés préfectoraux relatifs aux périmètres de protection des captages d'eau potable. Mesures de réduction en faveur de l'hydrologie. Des principes seront respectés de manière à ne pas altérer qualitativement et quantitativement le cours de la Capoulière. Effets résiduels. L'impact qualitatif et l'impact quantitatif des travaux sur la ressource en eau seront faibles. Impact résiduel : faible.

Un dossier au titre des articles L.214-1 à 6 du Code de l'environnement sera réalisé lorsque les études des travaux sur la ressource en eau seront plus avancées. Il précisera les impacts et mesures du projet vis-à-vis des eaux souterraines et superficielles.

\* Phase d'exploitation. Effets qualitatifs et quantitatifs. Liés essentiellement aux eaux pluviales issues de voiries et des parkings. Possibilité de pollution accidentelle. Méthode de dépollution maîtrisée. L'impact de la pollution saisonnière liée aux sels de déverglaçage sur la qualité des eaux sera quasi nul. Impact avant proposition de mesures : moyen. Mesures de réduction. Aucune infiltration n'aura lieu sur le site. Pour compenser l'imperméabilisation nouvelle sur le site, 5 bassins de rétention d'un volume global de 19 500 m<sup>3</sup> seront créés. Les espaces publics seront entretenus dans un concept de gestion différenciée. Effets résiduels. Impact résiduel après mesures : faible.

Un dossier au titre des articles L.214-1 à 6 du Code de l'environnement sera réalisé lorsque les études de conception seront plus avancées. Il précisera les impacts et mesures du projet vis-à-vis des eaux souterraines et superficielles.

4 Compatibilité avec les documents de planification relatifs au climat, aux terres et à l'eau.

\*Le SRCAE LR a été approuvé par la Région le 19 avril 2013, et par l'Etat par arrêté préfectoral du 24 avril 2013. Il prévoit 12 orientations. Le projet répond plus particulièrement aux orientations suivantes : Préserver les ressources et milieux naturels, Promouvoir un urbanisme durable intégrant les enjeux énergétiques, climatiques et de qualité de l'air, Renforcer les alternatives à la voiture individuelle pour le transport des personnes, Adapter les bâtiments aux enjeux énergétiques et climatiques de demain, Développer les énergies renouvelables en tenant compte de l'environnement et des territoires, Préserver la santé de la population et lutter contre la précarité énergétique. Le projet est compatible avec le SRCAE LR.

\*Le SDAGE du Bassin Rhône Méditerranée été approuvé en 1996. Sa révision a été engagé pour aboutir à un nouveau SDAGE pour la période 2016-2021 avec 9 orientations. Le projet est compatible avec le SDAGE Rhône Méditerranée.

\*Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des eaux SAGE « Lez, Mosson, Etangs palavasiens » retient 5 objectifs généraux. Le projet est compatible avec le SAGE « Lez, Mosson, Etangs palavasiens ».

5.8 Biens matériels, patrimoine culturel et paysage.

1 Contexte urbain. Effets. Le projet induit l'urbanisation d'un secteur aujourd'hui non urbanisé. Il s'inscrit dans la continuité d'une zone d'activité existante. Effet direct : positif. Mesure. Aucune mesure n'est à mettre en place.

2 Equipements publics. Aucun équipement public n'est impacté par le projet.

3 Compatibilité avec les documents de planification et d'urbanisme.

\* Schéma régional d'aménagement et de développement durable du territoire. Adopté par le Conseil régional le 25 septembre 2009. Pour répondre aux enjeux et aux incertitudes du futur, la Région se donne trois paris d'avenir : Pari de l'accueil démographique, Pari de la mobilité, Pari de l'ouverture. Le projet répond à ces objectifs de développement durable. Il permet d'accueillir de nouvelles activités dans un cadre architectural moderne et attractif. La ZAC sera desservie par les transports en commun et des voies de circulation douces. Le projet est compatible avec le Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable du territoire.

\* Schéma de Cohérence Territoriale de Montpellier Méditerranée Métropole. Le SCoT de 3M se propose de « localiser la bonne activité au bon endroit ». Le projet de la Lauze Est s'inscrit dans la logique du SCoT et de développement métropolitain des activités économiques en renforçant l'offre sur l'ouest montpellierain, en valorisant la proximité des grands axes routiers actuels et futurs avec le foncier. Programmation orientée vers la logistique et l'industrie. Le SCoT prévoit un niveau d'urbanisation d'intensité B soit la réalisation de 4 000 m<sup>2</sup> à 8 000 m<sup>2</sup> de SHON/ha. Le projet prévoit un potentiel constructible de 60 000 m<sup>2</sup> à 120 000 m<sup>2</sup> de SHON sur la Lauze Est, correspondant à la densité SCoT. Le SCoT encourage les approches paysagères lors de la création de voirie. La création d'une armature verte urbaine le long de la voie principale de la ZAC, qui se connectera aux espaces naturels du site et sera à proximité des espaces verts de la Capoulière répond à cette démarche. Le SCoT en révision réaffirme les enjeux d'une ouverture à l'urbanisation de ce secteur. Le projet est compatible avec le SCoT de 3M.

\* Plan Local d'Urbanisme, document d'urbanisme communal.

Le projet n'est pas compatible avec le PLU actuel. Une procédure de mise en compatibilité de PLU dans le cadre d'une Déclaration de Projet est réalisée pour ouvrir les secteurs à l'urbanisation et permettre la réalisation de l'opération d'aménagement de la ZAC de la Lauze Est.

Au vu des incompatibilités identifiées, des objectifs de l'opération, et considérant son caractère d'intérêt général, il est nécessaire :

-d'adapter le P.A.D.D.

-d'adapter le zonage applicable au périmètre du projet et les servitudes et prescriptions particulières figurant au document graphique

-d'adapter le règlement aux besoins de l'opération

-de définir des orientations d'aménagement et de programmation

-de mettre en cohérence les autres pièces graphiques du P.L.U. au vu des modifications entreprises.

= Adaptation du P.A.D.D. Il est proposé d'une part d'adapter les cartographies des orientations d'aménagement et d'urbanisme et d'autre part, d'inscrire le projet d'aménagement de la zone d'activités de la Lauze dans l'orientation 2-4 « Compléter et améliorer l'offre d'activités économiques sur le territoire communal »

= Adaptation du zonage. Il est proposé d'intervenir sur le zonage du projet selon les modalités suivantes :

-Reclasser le périmètre du projet en zone 4AUb, y compris les bâtiments annexes du Château de la Lauze ainsi que l'emplacement destiné à l'aménagement d'un bassin de rétention, excepté les ruines et le Parc du Château qui demeurent en zone Np.

-Créer deux sous-secteurs 4AUb-1 et 4AUb-2, ajuster le périmètre de la zone Np au parcellaire et au périmètre de projet avec une légère extension en limite de la RM 612.

= Adaptation des servitudes et prescriptions graphiques.

Les emplacements C14 et N2 sont réduits. Il en résulte :

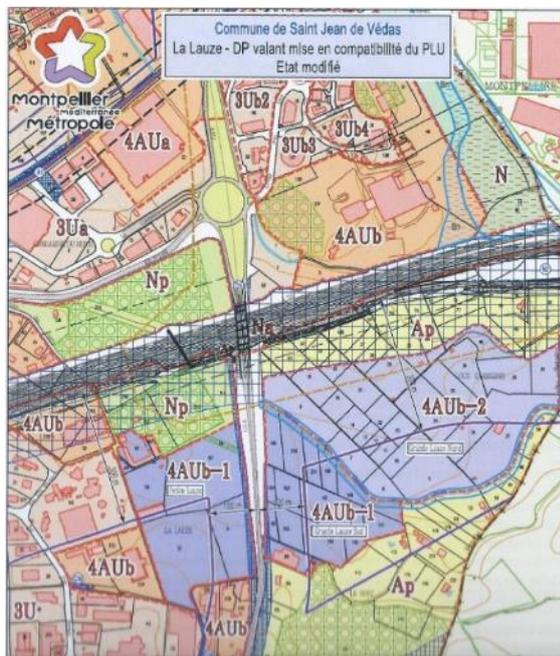
-une réduction d'emprise de l'ER C14 d'environ 550 m<sup>2</sup>. La nouvelle surface de l'ER s'élève à 2 340 m<sup>2</sup>. Elle est prise en compte dans la liste des emplacements réservés.

-une réduction d'emprise de l'ER N2 d'environ 5,97 ha. La nouvelle surface de l'ER s'élève à 124,83 ha. Elle est prise en compte dans la liste des emplacements réservés.

Des évolutions administratives ou de circonstances interfèrent sur certaines servitudes et prescriptions, rendant nécessaire de procéder à des adaptations. Cela concerne : la marge de recul aux abords de la RM 612 et le classement sonore des infrastructures de transport terrestre.

= Adaptation du règlement de la zone 4AU. Le règlement des zones A et N est mis en cohérence avec l'adaptation des prescriptions graphiques. La marge de recul de 75 mètres de la RM 612 n'est plus exigible et le règlement des zones A et N est donc mis en cohérence par la suppression de cette disposition.

= Orientations d'aménagement et de programmation. L'O.A.P. sur ce secteur se justifie par la position en entrée de ville et entrée de Métropole. Il s'agit de développer une extension urbaine à vocation économique qui soit qualitative, respectueuse du site d'insertion et qui soit une véritable vitrine pour le territoire dans son ensemble.



= Mise cohérence des autres pièces graphiques du PLU. En considération des adaptations entreprises sur le zonage, les autres pièces graphiques du PLU faisant figurer le zonage sont mises en adéquation. Il s'agit du plan des périmètres.

Ainsi, la procédure de mise en compatibilité du PLU de Saint-Jean de Védas permet l'autorisation de l'aménagement de la ZAC de la Lauze Est.

#### 4 Modalités de déplacements et les flux et mesures envisagées.

\* Phase travaux. Effets : Les effets sont à court terme et de façon momentanée. Augmentation des flux de circulation sur les principales voies bordant le périmètre de la ZAC. Impact indirect et temporaire avant proposition de mesures : moyen. Mesures : Des mesures seront prises pour limiter les nuisances du chantier, restreindre au maximum la circulation de PL. Impact résiduel : faible.

\* Phase exploitation. Effets sur le réseau viaire. Le secteur de la Lauze est desservi par la RM 612. Dans sa configuration actuelle la RM 612, avec ses carrefours, atteint sa limite de capacité et un dysfonctionnement est constaté au carrefour de la RM 612 et avec la RM 116<sup>e</sup>1 et la rue Saint-Exupéry. L'accès au secteur ouest peut être assuré par une voie interne à la Lauze existante. L'accès au secteur est assuré par la RM 612. Effets sur le trafic généré. Une étude de déplacements a été réalisée par Egis afin d'estimer le trafic généré. Globalement, il résulte que la génération de trafic de la ZAC est estimée à environ 1750 véh/j/sens, dont au minimum 14 % de PL dus au pôle logistique. Ces flux sont pendulaires. Sont donnée en % la répartition de ces flux et les hausses de trafic mesurées sur la RM 612. Les voies internes de la ZAC supportant un trafic allant jusqu'à 2 000 véh/J, 2 sens confondus. La part PL est très importante sur la voie desservant le pôle logistique, puisque les PL représentent la moitié du flux généré par le pôle, et près du quart du trafic généré par la Grande Lauze. Effet direct et indirect : fort. Mesures. La création d'un unique franchissement de la zone submersible a été retenue afin de desservir l'ensemble du secteur est de la Lauze. Les impacts liés à l'urbanisation sont forts. Effets résiduels. Les mesures d'accessibilité mises en place à l'échelle de la ZAC permettront de réduire les impacts sur les axes bordant l'opération. Impact résiduel : moyen.

\* Compatibilité avec les documents de planification relatifs aux déplacements.

\*\* Schéma national et régional des infrastructures de transport (articles L.1212-1 et L.1213-1 du Code des Transports). Le schéma identifie les projets et les mesures dont la réalisation apparaît souhaitable à l'Etat dans les 20 à 30 prochaines années pour faire progresser le système de transport, le rendre plus performant et l'inscrire dans une dynamique de développement durable. Le dossier indique les 4 axes autour desquels la politique de l'Etat en matière d'infrastructure de transport doit s'articuler. Le projet est conforme au schéma national des infrastructures de transport.

Schéma régional des infrastructures de transport. Un schéma régional a été élaboré par la région Midi-Pyrénées, mais aucun par la région Languedoc-Roussillon. La compatibilité de projet ne peut donc pas être vérifiée.

\*\* Plan de Déplacements Urbains (article L.1214-1 du Code des Transports). Ce Plan définit la stratégie de la Métropole en matière de mobilités pour les 10 prochaines années. Il intègre les Plans de Déplacements de Secteurs (PDS) qui constituent le volet territorial du PDU. Le projet de ZAC vise à favoriser les déplacements doux par la mise en place d'itinéraires cyclables et de cheminements doux. L'objectif consiste à relier le parc d'activités aux infrastructures de transports existantes voisines, notamment l'arrêt de la ligne tramway, pour connecter la zone d'activités et le réseau de transport en commun. Le projet est compatible avec le Plan de Déplacements Urbains.

\*\* Plan Local de Déplacement. Un Plan Local de Déplacement existe à Montpellier. Ses objectifs : une ville plus saine, plus harmonieuse, plus facile à vivre. Le projet vise à favoriser les modes de déplacements doux par la mise en place de cheminements doux. Le projet est compatible avec le Plan Local de Déplacement.

#### 5 Réseaux et mesures envisagées.

\* Phase travaux. Effets. Les travaux prévoient la création de futurs réseaux qui devront se raccorder aux réseaux existants en bordure du périmètre. Impact direct et temporaire avant proposition de mesures : faible. Mesures. L'ensemble de dévoiements ou des protections des réseaux sera assuré avant et pendant le chantier. Le caractère accidentel d'un dommage lui associe une probabilité de survenue mineure. Impact résiduel : négligeable.

\* Phase exploitation. Effets. Les nouveaux aménagements vont générer des besoins en eau potable, en énergie, télécommunications... Pour les apports en eau potable, la ZAC sera raccordée au réseau d'alimentation en eau potable communal. L'ensemble des eaux pluviales seront acheminées par les réseaux EP vers les structures aménagées aux points bas. Une étude ENR a été réalisée afin d'envisager

un recours aux énergies renouvelables. Impact direct et indirect avant proposition de mesures : faible. Mesures de réduction. Les nouveaux réseaux créés répondant aux besoins de la zone seront raccordés aux réseaux périphériques existants aux capacités suffisantes. Effets résiduels. Impact résiduel : négligeable.

6 Patrimoine historique et culturel.

\* Phase travaux. Effets. L'aire d'étude recoupe le site inscrit des « Restes du Château de la Lauze ». Le projet fera l'objet d'un avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF). Les travaux ne porteront pas atteinte à ce site inscrit. Le périmètre de la ZAC se situe en bordure d'une zone de présomption de prescription archéologique. La réalisation de travaux sans précaution pourrait conduire à la destruction de sites ou pièces archéologiques. Impact direct avant proposition de mesures : moyen. Mesures. La conception du projet prendra en compte l'avis de l'ABF. Effets résiduels. Découverte fortuite de vestiges archéologiques possible. Impact résiduel : faible.

\* Phase exploitation. Effets. Le projet crée un lien identitaire et physique fort avec le Domaine de la Lauze. L'aménagement permettra d'ouvrir les vues vers le Château et son parc. Impact direct et indirect : positif. Mesures. Aucune mesure n'est à mettre en place.

7 Paysage.

\* Phase travaux. Effets. Les travaux entraîneront une modification temporaire des perceptions paysagères du site. Engins de chantier, dépôts de matériaux et déchets de chantier modifieront et nuiront temporairement à la qualité paysagère du site. Impact direct avant proposition de mesures : moyen. Mesures. L'impact sera atténué par une organisation rigoureuse du chantier, et par des prescriptions relatives à la propreté et à la gestion. L'effet sur le paysage local est direct et de durée limitée ; il peut être considéré comme faible. Impact résiduel après mesures : faible.

\* Phase exploitation. Effets. L'impact sur le paysage sera fort, puisque les friches agricoles seront remplacées par des espaces urbains de qualité. Les prescriptions du document d'urbanisme lui permettront de s'insérer dans le tissu urbain et dans les grands paysages. Une attention particulière a été portée à la topographie et à la hauteur des bâtiments afin d'insérer au mieux le projet dans son environnement. Le secteur de la Grande Lauze qui comporte peu de bâti environnant, se prête davantage à des constructions plus importantes telles que, en accord avec le PLU, des plateformes logistiques. La conception du projet s'appuie sur la trame végétale et hydraulique : alignements d'arbres, ripisylve de la Capoulière. Le projet bénéficie d'une large coulée verte qui scinde en deux l'emprise foncière du secteur est : dénommée « allée alluviale ». Offrira aux usagers de la zone un vrai attrait en matière de qualité de vie. La qualité paysagère du parc perçue depuis la RM 612 est fondamentale. La conception s'est voulue respectueuse des masses boisées existantes. Existant renforcé par des traitements paysagers d'accompagnement le long de la RM 612 et entrée de site. La conception architecturale et urbanistique a également été pensée pour valoriser la zone et les impacts paysagers perçus depuis la RM 612. L'objectif est de structurer la perception de cette voie par le bâti, cadrer les vues et annoncer l'entrée sur la métropole. Effet direct : positif. Mesures. La Trame Verte s'impose aux aménageurs. Le PLU oblige à ce que les espaces de stationnement soient situés le moins visibles possibles depuis l'espace public. Le PLU impose la plantation d'arbres de hautes tiges.

## 5.9 Cumul des incidences avec d'autres projets existants ou approuvés.

1 Réglementation et projets connus pris en compte.

\* Notion de cumul des incidences. L'effet cumulé est le résultat du cumul et de l'interaction de plusieurs effets directs et indirects, temporaires et permanents, générés par un même projet ou par plusieurs projets distincts, qui peuvent conduire à des modifications progressives des milieux ou à des changements imprévus. La notion d'effets cumulés se réfère à la possibilité que les impacts permanents et temporaires occasionnés par le projet d'aménagement de la ZAC de la Lauze s'ajoutent à ceux d'autres projets. L'évaluation des effets cumulés porte sur un certain nombre de composantes environnementales correspondant aux préoccupations majeures identifiées dans le cadre de l'analyse environnementale de ce projet. La notion d'effet cumulés recouvre l'addition, dans le temps ou dans l'espace, d'effets directs et indirects issus d'un ou plusieurs projets et concernant la même entité

(ressources, populations ou communautés humaines ou naturelles, écosystèmes, activités). Elle inclut aussi la notion de synergie entre effets. Les effets cumulés sont le résultat de toutes les actions présentes et à venir qui affectent une entité. L'incrémentation découle d'actions individuelles mineures, mais qui peuvent être globalement importantes :

- des impacts élémentaires faibles de différents projets (p.e. des impacts secondaires), mais cumulés dans le temps ou l'espace, ou cumulés aux problèmes environnementaux déjà existants, peuvent engendrer des incidences notables ;

-le cumul d'impacts peut avoir plus de conséquences qu'une simple juxtaposition des impacts élémentaires de différents projets (notion de synergie, effet décuplé).

\* Identification des opérations et sites concernés. Le cadre réglementaire est l'article L.122-5 du Code de l'Environnement qui précise que l'étude d'impact doit comporter une description des incidences que le projet est susceptible d'avoir sur l'environnement par le cumul des incidences avec d'autres projets existants ou approuvés. Ces projets sont ceux qui, lors du dépôt de l'étude d'impact :

-ont fait l'objet d'un document d'incidences au titre de l'article R.214-6 et d'une enquête publique,

-ont fait l'objet d'une évaluation environnementale au titre du Code de l'Environnement et pour lesquels un avis de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement a été rendu public. Sites concernés. A partir des données actuellement disponibles (DREAL, CGEDD, Préfecture Hérault), le recensement des projets connus a été mené sur les communes de l'aire d'étude et étendu aux communes voisines.

\* Choix des projets pouvant interagir avec le projet. Sont présentés dans le dossier l'ensemble des projets pour lesquels un avis de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement a été rendu public en date de septembre 2017. Sont présentés ci-dessous les différents projets. Pour chacun sont donnés : Nom de l'opération, Commune, Projet, Date de l'avis ou de l'arrêté, Raisons pour lesquelles le projet est retenu dans l'analyse.

# Reconversion de l'ancienne Ecole d'Application de l'infanterie. Montpellier. ZAC mixte (environ 20 ha) 2500 logements, 30 00 m<sup>2</sup> de commerces, services d'activités, deux équipements publics de proximité (un groupe scolaire et une crèche) et aménagement du Parc Montcalm. 21 septembre 2016. Projet à environ 3 km au nord-est de la ZAC. Compte tenu de la nature des projets, des interactions sont possibles, mais limitées en raison de l'éloignement de ces deux sites.

# ZAC ODE Acte 2 Montpellier Lattes. 70,5 % de Renouveau urbain, 17% d'extension urbaine et 12,5% de zones naturelles préservées. 9 octobre 2013. Projet à environ 5 km à l'est de la ZAC. Compte tenu de la nature des projets, des interactions sont possibles (desserte par l'autoroute A 9), mais limitées en raison de l'éloignement de ces deux sites.

# Projet de la ZAC Oz. Montpellier. Pôle d'affaires (en majorité des bureaux), îlots denses et mixtes de logements (2000 à 2500 logements et 400 à 500 logements étudiants), de commerces et services, programme éducatif et équipements publics de proximité. 30 ha de surfaces urbanisées et 30 ha de nature (parc urbain de Nègue Cats). 4 octobre 2013. Projet à environ 6 km à l'est de la ZAC. Compte tenu de la nature des projets, des interactions sont possibles (desserte par l'A 9), mais limitées en raison de l'éloignement de ces deux sites.

# ZAC Roque-Fraïsse. Saint -Jean de Védas. ZAC de 39 ha qui regroupe 1750 logements, 2500 m<sup>2</sup> de commerces et 5 000 m<sup>2</sup> de bureaux et services, ainsi qu'un parc de 10 ha. 20 avril 2011. Projet à moins de 1 km au nord de la ZAC. Compte tenu de la nature des projets et de leur proximité, des interactions sont possibles.

# Réseau hydraulique régional : maillon Sud Montpellier. Fabrègues, Mauguio. Canalisation enterrée au nord de Montpellier. 16 novembre 2009. Projet localisé dans la plaine agricole de Montpellier. Compte tenu de la nature des projets et de leur localisation, des interactions sont possibles.

# Projet de déviation des canalisations de GRTgaz « Artère du Languedoc DN400, DN 200, DN 150 » impactées par le doublement de l'autoroute A 9. Baillargues, Lattes, Montpellier, Saint-Aunès, Saint-Jean de Védas, Vendargues. Autorisation de défrichement : l'autorisation de défrichement porte sur une surface de 37 ha. 6 juin 2013. Projet localisé dans la plaine agricole sud de Montpellier. Compte tenu de leur localisation, des interactions sont possibles, notamment sur le milieu naturel.

# Contournement ferroviaire de Nîmes et Montpellier. Lattes, Lunel, Lunel-vieil, Mauguio. Autorisation de défrichement : l'autorisation de défrichement porte sur une surface de 37 ha. 6 juin 2013. Projet localisé dans la plaine agricole sud de Montpellier. Compte tenu de leur localisation, des interactions sont possibles, notamment sur le milieu naturel.

# Extension de la ZAC Charles Martel. Villeneuve lès Maguelone. ZAC de 10,6 ha, aménagée le long de la RM 612, au nord-ouest de la commune de Villeneuve-lès-Maguelone : implantation d'entreprises (activités artisanales et services) pour conforter les secteurs d'activités existants, notamment au sein du parc d'activités du Larzat. 13 mai 2014. Projet localisé dans la plaine agricole sud de Montpellier, à 2,5 km au sud de la ZAC. Compte tenu de la nature de ce projet et de sa localisation, des interactions sont possibles, notamment sur le milieu naturel.

# Déplacement de l'A 9 à Montpellier-A 9b. 25km de linéaire entre la commune de Saint-Brès et la commune de Fabrègues. Autorisation requise au titre de la législation sur l'eau. Arrêté préfectoral DDTM 34-2013-03-030008. La commune de Saint-Jean de Védas est concernée par la section coaxiale ouest de ce projet. : réaménagement de l'échangeur de Saint-Jean de Védas notamment. Les travaux de mise en service de cette infrastructure sont en cours de finalisation.

2 Présentation des projets connus retenus et analyse des effets cumulés.

\* Déplacement de l'A9 et requalification de l'A 9 actuelle. Traité au chapitre : Projets connexes d'infrastructures.

\* ZAC Charles Martel. Compte tenu de leur proximité géographique, les trafics routiers générés, à terme, par ces opérations pourront se cumuler sur les principaux axes viaires du secteur. En phase travaux effets cumulés possibles, nuisances limitées dans le temps. Le traitement paysager et architectural de ces deux projets localisés en bordure de la RM 612 aura un impact cumulé positif en raison de traitement de ces espaces résiduels déjà fortement influencés par le caractère urbanisé de leur environnement proche. Les deux projets auront un effet cumulé positif en phase exploitation sur le contexte socio-économique, car ils augmenteront l'offre de logements et d'activités dans le sud de Montpellier.

\* Reconversion de l'ancienne Ecole d'Application de l'Infanterie. Les bâtiments existants présentant un intérêt historique militaire conservés se mêleront aux nouvelles constructions. Le projet prévoit dans le cadre de l'aménagement du Parc Montcalm la création de bassins d'expansion de crue pour le ruisseau du Lantissargues. Du fait de leur éloignement les deux projets ne devraient pas présenter d'effets cumulés ni pendant les travaux ni en phase exploitation. En phase exploitation les deux projets auront un effet cumulé sur le contexte socioéconomique en augmentant le dynamisme économique et social à l'échelle métropolitaine. L'impact sur le contexte hydraulique et le risque d'inondation est pris en compte dans le cadre de chaque projet par la création de structures de gestion des eaux pluviales.

\* Contournement ferroviaire de Nîmes et Montpellier. Les travaux de défrichement vont engendrer la destruction d'habitats et avoir un impact sur les milieux naturels de la plaine sud de Montpellier. Des mesures compensatoires sont prévues. Les deux projets se localisent dans la plaine agricole sud de Montpellier au niveau de milieux naturels et agricoles similaires. Des effets modérés sont identifiés pour la destruction de milieux agricoles et associés. Pas d'effets cumulés en phase travaux.

\* ZAC Ode Acte 2. Ce projet qui s'étend sur 112 ha environ est localisé à 5 km à l'est de la Lauze dans les plaines agricoles de Lattes et Pérols. Compte tenu de leur éloignement ces deux projets ne devraient pas présenter d'effets cumulés en phase travaux. La destruction de milieux agricoles et de friches ainsi que la perte d'habitats pour la faune et la flore communes liées à ces milieux présentent des effets cumulés modérés avec le projet ZAC la Lauze Est. Les deux projets auront un effet cumulé positif sur le contexte socio-économique, car ils participeront au dynamisme économique dans le sud de la Métropole.

\* ZAC 1 Cambacèrès. Superficie de 60 ha au sud-est de Montpellier, en bordure de l'autoroute A 9. Ce projet est localisé à environ 6 km à l'est du projet de la Lauze Est. Compte tenu de leur éloignement ces deux projets ne devraient pas présenter d'effets cumulés en phase travaux. Ce secteur concerne des milieux similaires à ceux de la Lauze. Des effets cumulés faibles sont identifiés pour la destruction des milieux agricoles et associés (haies, friches, ...) ainsi que pour la perte d'habitats de la flore et de

la faune liées à ces milieux. Effet cumulé positif sur le contexte socio-économique à l'échelle du territoire sud de la Métropole.

\* Réseau hydraulique régional : maillon sud Montpellier. Ce maillon sud Montpellier est prévu pour desservir en eau brute la zone sud-ouest de Montpellier dite du « Bas Languedoc ». Cette canalisation enterrée traverse la plaine agricole du nord de Montpellier, et impacte des milieux agricoles ou des friches similaires à celles concernées par le projet. Les effets cumulés sont modérés pour la destruction de milieux agricoles et de friches, ainsi que pour la perte d'habitats pour la faune et la flore commune à ces milieux.

\* Projet de déviation des canalisations de GRTgaz « Artère du Languedoc DN400, DN 200, DN 150 » impactées par le doublement de l'autoroute A 9. Ce projet jouxte le nord du périmètre d'aménagement de la ZAC de la Lauze Est. Ce projet de déplacement de canalisation concerne pour partie la plaine du sud de Montpellier, impliquant des effets cumulés modérés sur le milieu naturel avec le projet de la ZAC.

\* ZAC Roque-Fraïsse à Saint-Jean de Védas. Le périmètre de la ZAC (39 ha) est traversé par la RM 612, la ligne 2 du tramway, le ruisseau de la Capoulière. Ce projet est situé à moins d'1 km au nord de la ZAC de la Lauze. La ZAC Roque-Fraïsse s'inscrit dans la continuité de territoires urbains déjà existants. La destruction de milieux agricoles et de friches ainsi que la perte d'habitats pour la faune et pour la flore commune liées à ces milieux présentent des effets cumulés modérés avec le projet ZAC Lauze Est. Ces deux projets pourront avoir un effet cumulé positif sur le paysage localement, par le traitement de ces espaces résiduels, qui sont déjà aujourd'hui fortement influencés par le caractère urbanisé de leur environnement proche.

### 3 Cumul des incidences

L'analyse des incidences cumulées ne tient compte que des thématiques sur lesquelles le projet d'aménagement de la ZAC présente des effets potentiels, à savoir : les nuisances de chantier, le milieu physique et le risque d'inondation, le milieu naturel et agricole, le paysage et le patrimoine, le contexte socio-économique, les conditions de déplacements, les réseaux.

\* Phase chantier. Ces différents projets vont engendrer des nuisances en phase chantier : bruits, poussières, perturbations transports, pollution des eaux, impact paysager...le plus souvent étalées dans le temps. En cas de réalisations concomitantes, les nuisances liées au chantier pourront être cumulées momentanément. Ces chantiers auront un impact positif sur l'emploi et l'économie du BTP.

\* Milieu physique et risque d'inondation. Les différents projets contribuent à la création de surfaces imperméabilisées contribuant à augmenter les débits ruisselés lors de pluies, et à l'augmentation des apports polluants depuis les plates-formes routières. Chaque projet intègre des dispositifs de collecte des eaux de pluviales, de rétention et de traitement, ainsi que des structures permettant de réduire les risques de pollution. Le risque d'inondation est pris en compte dans chaque projet, ainsi que le respect des prescriptions de protection des captages d'alimentation en eau potable. Compte tenu des équipements mis en place, les projets n'auront pas d'effet cumulé sur les risques d'inondation en aval et sur la qualité de la ressource en eau.

\* Milieu naturel et agricole. A l'échelle de la plaine agricole du sud de Montpellier, de nombreuses opérations programmées sont susceptibles de porter atteinte aux milieux agricoles et connexes. Leur addition peut induire des effets cumulés sur ces milieux. Ces effets ne concernent que rarement des milieux ou des espèces à fort enjeu de conservation. Chaque projet fait l'objet de mesures ERC adaptées. Leur nombre important dans un espace réduit implique des effets cumulés notables sur la biodiversité commune liée aux espaces agricoles. Les effets cumulés liés à ces projets et au projet de la Lauze Est ne concernent pas d'espèce patrimoniale en particulier, mais sont plutôt liés aux problématiques de consommation de l'espace, d'érosion de la biodiversité commune et de banalisation des espaces. Ces effets cumulés, en lien avec la ZAC la Lauze Est, sont jugés modérés sur les milieux agricoles et post-culturels locaux.

\* Traitement paysager et patrimoine. La réalisation de ces différents projets présente un impact sur le paysage : modification des perceptions paysagères existantes. Certains vont urbaniser des sites vierges. Chaque projet s'accompagne d'un projet paysager qualitatif permettant une insertion

optimale au sein du paysage local. Urbanisation cohérente des secteurs sud de Montpellier, en cohérence avec le SCoT. L'ensemble des projets peut avoir un impact sur le patrimoine archéologique.

\* Contexte socioéconomique. Les différents projets ont pour objectif la création d'une offre diversifiée en termes d'habitat, de commerces, de services et d'activités, développant l'attractivité et le dynamisme de la métropole. Répondent aux objectifs d'extension urbaine des secteurs sud de Montpellier inscrits au SCoT. Ces projets auront donc un impact cumulé positif sur l'économie et sur l'emploi de ce territoire.

\* Conditions de déplacements. Les projets vont augmenter la population urbaine de certains quartiers de Montpellier et la création de pôles générateurs de déplacements, induisant pour ces populations une augmentation des déplacements et des nuisances liées. Des effets cumulés sont susceptibles d'être perçus entre le projet d'aménagement des ZAC de la Lauze Est et Charles Martel, ces deux projets étant desservis par la RM 612. Les trafics générés pourront à terme se cumuler sur les principaux axes viaires du secteur. La mise en place d'une offre de déplacements alternatifs permettra de limiter ces effets. L'aménagement de la ZAC de la Lauze Est ne présentera pas d'effet cumulé sur les déplacements avec les projets plus éloignés. Le doublement de l'A 9 par l'A 709 permet de séparer les flux de transit et le trafic local. L'échangeur de Saint-Jean de Védas reconfiguré permet une nouvelle desserte gratuite de la ZAC Marcel Dassault. Avec la création du COM, la future desserte de la Lauze sera améliorée.

\* Développement des réseaux. La réalisation des projets aura un effet cumulé sur les besoins en eau et en énergies. Les différents projets de ZAC induisent la création des réseaux d'eau potable, d'eaux usées, d'eaux pluviales, opérations identifiées et inscrites au SCoT. Développement des réseaux électriques et téléphoniques.

## 6 DESCRIPTION DES INCIDENCES NEGATIVES NOTABLES ATTENDUES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT QUI RESULTENT DE LA VULNERABILITE DU PROJET A DES RISQUES D'ACCIDENTS OU DE CATASTROPHES MAJEURS.

Les risques sont de plusieurs ordres : naturels, technologiques et d'origine humaine. L'arrêté préfectoral (n°2012-01-1425-156) sur les risques naturels et technologiques majeurs a été approuvé par la commune de Saint-Jean de Védas le 27 juin 2012. Un Dossier Départemental sur les Risques Majeurs (DDRM) est établi sur le département de l'Hérault depuis 2012 pour l'information des citoyens sur les risques majeurs. Pour chaque commune, il précise le ou les risques auxquels ses habitants peuvent être confrontés un jour. Le DDRM concerne les risques à occurrence faible ou très faible. Il doit aider les maires à élaborer leur Document d'Information Communal sur les Risques Majeurs (DICRIM). A ce jour aucun DICRIM n'est établi sur la commune de Saint-Jean de Védas.

\* Risques naturels.

EVENEMENT	EFFETS	INTENSITE DE L'EFFET
Inondation	-Inondation des espaces verts et espaces publics en zone inondable -Pas de bâtiment impacté (hors zone inondable)	Négatif Moyen
Incendie	-Peut toucher les bâtiments d'activités et les espaces publics	Négatif Faible
Séisme	-Peut toucher les bâtiments et entraîner leur déstabilisation voire effondrement -Peut toucher les espaces publics/réseaux	Négatif Faible
Mouvement de terrain : retrait-gonflement d'argiles	-Peut toucher les bâtiments et entraîner leur déstabilisation voire effondrement -Peut toucher les espaces publics/réseaux	Négatif Faible

Tempête et vent violent	-Peut provoquer la chute d'objets tels que les arbres, les candélabres, les lignes électriques...	Négatif Faible
Canicule	-Impacte les personnes sensibles	Négatif Faible
Neige et verglas	-Risque pour la circulation	Négatif Faible

\* Risques technologiques.

EVENEMENT	EFFETS	INTENSITE DE L'EFFET
Déversement d'une substance polluante sur la chaussée	-Concerne les espaces publics et le réseau d'eaux pluviales	Négatif Moyen
Emission gazeuse	-Concerne la population présente dans le quartier	Négatif Moyen
Explosion	-Concerne la population présente dans le quartier -Peut impacter l'ensemble des biens matériels situés sur les espaces publics ou les bâtiments	Négatif Moyen
Transport de matières dangereuses	-Concerne la population présente dans le quartier -Peut impacter l'ensemble des biens matériels situés sur les espaces publics ou les bâtiments	Négatif Moyen

\* Risques d'origine humaine.

EVENEMENT	EFFETS	INTENSITE DE L'EFFET
Malveillance Attentat	-Atteinte à la population -Peut impacter l'ensemble des biens matériels situés sur les espaces publics ou les bâtiments	Négatif Fort
Accident de la route	-Atteinte à la population	Négatif Faible

Pour chaque EVENEMENT sont proposées : Mesures associées en amont de l'événement  
Mesures associées pendant la crise.

\* Dispositifs de gestion de crise.

Les dispositifs de gestion de crise sont rappelés : L'alerte et les consignes à la population (ce qu'il faut faire, ce qu'il ne faut pas faire), Le Plan communal de Sauvegarde, Le Plan ORSEC.

## 7 DESCRIPTION DES SOLUTIONS DE SUBSTITUTION RAISONNABLES EXAMINEES PAR LE MAITRE D'OUVRAGE ET RAISONS DU CHOIX EFFECTUE.

Le secteur de la Lauze Est à Saint-Jean de Védas a fait l'objet de plusieurs scénarios d'aménagement. Sont présentés les différents scénarios qui ont permis le choix du projet final.

### 7.1 Raison du choix du projet.

Les raisons qui ont guidées ce choix : cohérence du projet au regard des documents d'urbanisme en vigueur, de l'environnement naturel et paysager et de l'environnement urbain et social, ainsi que les justifications économiques.

Une procédure de mise en compatibilité du PLU de Saint-Jean de Védas sera menée.

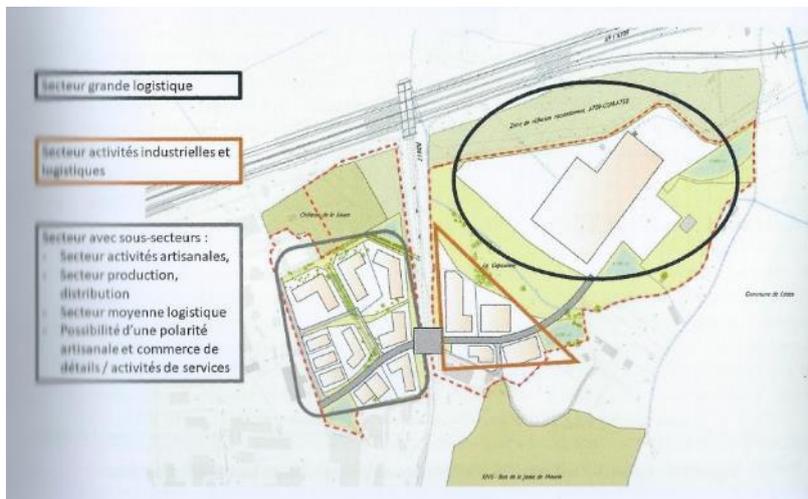
- ✓ Présentation du projet retenu.

Premier scénario. Une division parcellaire en grands lots. Second scénario. Un parcellaire plus petit sur l'ensemble de la zone. Troisième scénario. Le découpage parcellaire est panaché, reprenant le maillage routier du premier.

Quatrième scénario. Ce scénario, retenu, fait la synthèse des trois précédents avec des principes d'aménagement mieux adaptés aux besoins et aux objectifs de préservation des espaces naturels et d'écoulement des eaux pluviales. Connexion aux voies existantes de la Lauze avec une voie de desserte des terrains en profondeur vers le Château. Plus grande capacité d'adaptation de la taille des lots en fonction des activités ciblées. Respect des seuils de densité minimale inscrits au DOG du SCoT de 4000 m<sup>2</sup> à 8000 m<sup>2</sup> par ha pour la Grande Lauze. L'extension urbaine induite est pensée de manière à optimiser au mieux implantations et fonctions, à soigner l'insertion du parc dans son environnement. Ce projet répond au besoin foncier pour l'implantation d'entreprises de logistiques et petites logistiques en particulier sur les sites stratégiques identifiés au SCoT.

Le scénario arrêté possède :

- Une meilleure division et répartition parcellaire qui tient compte des besoins, et de la capacité d'intégration des constructions futures au tissu bâti existant ;
- Un linéaire de voirie pour libérer davantage de foncier cessible ;
- Une meilleure prise en compte du risque inondation en excluant du cessible les parties inondables à



- une occurrence centennale ;
- Une plus grande prise en compte des enjeux environnementaux et agricoles en préservant des pâtures subnitrées en cœur de zone et une partie des boisements ;
- Une valorisation paysagère plus intégrée de l'alignement de pins parasols, et une adaptation des volumes bâtis à créer en fonction de la vitesse de circulation des voies limitrophes pour éviter la sensation de désordre.

✓ Un projet cohérent avec les dispositions d'urbanisme en vigueur :

\* Le SRDEII. En proposant une offre foncière pour des activités productrices et industrielles aux portes de la Métropole, la ZAC Lauze Est répond aux objectifs fixés par le SRDEII.

\* Le SCoT. Le projet s'inscrit dans la logique du SCoT et de développement métropolitain des activités économiques en renforçant l'offre sur l'ouest montpellierain, en valorisant la proximité des grands axes routiers actuels et futurs avec le foncier. De plus, est prévue une programmation majoritairement orientée vers la logistique et l'industrie. Le potentiel constructible de 70 000 m<sup>2</sup> à 100 000 m<sup>2</sup> correspond à la densité du SCoT. La qualité architecturale des futures constructions contribuera à la qualité urbaine d'entrée de ville ouest de la Métropole. Création d'une armature urbaine verte le long de la voie principale de la ZAC qui se connectera aux espaces naturels du site et de la Capoulière.

Ce projet, en accord avec le SAE Métropolitain, répond au besoin de foncier « activités », en dehors des zones d'activités existantes, par la mise à disposition de fonciers destinés aux activités économiques afin de répondre aux besoins et enjeux de territoire en termes de richesse et d'emplois.

# Affirmation de ce projet au sein du SCoT en cours de révision. Ce projet s'affirme au sein de SCoT en révision. Les 7 piliers stratégiques qui constituent les objectifs du SCoT révisé identifient le développement économique et l'agroécologie comme des enjeux majeurs qui permettront de consolider l'identité métropolitaine.

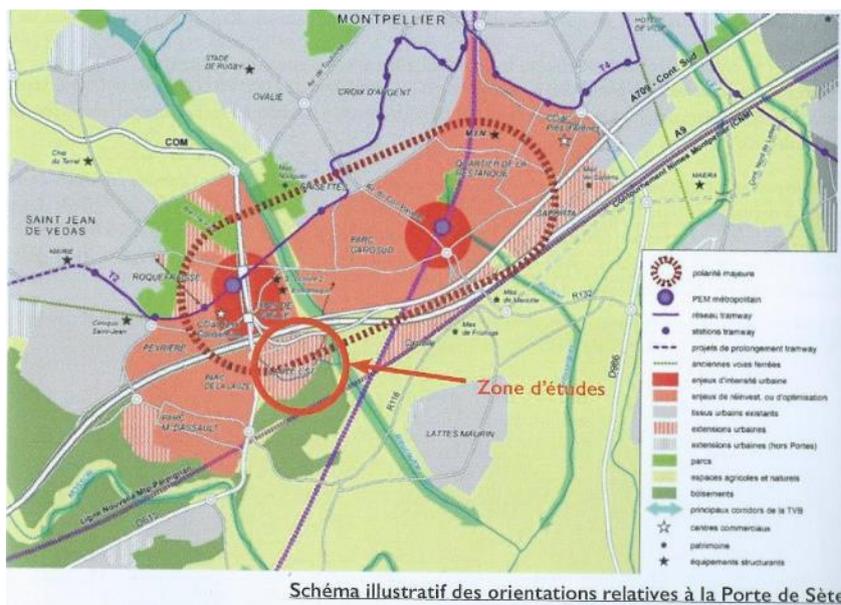


Schéma illustratif des orientations relatives à la Porte de Sète

Sept Portes métropolitaines, prenant place au niveau des principaux nœuds d'échange situés en entrée du territoire, ont ainsi été identifiées. La « Porte de Sète » sur les communes de Montpellier, Saint-Jean de Védas et Lattes constitue une de ces portes. Il s'agit : de définir une vision d'aménagement globale afin de structurer une véritable polarité économique et urbaine, et valoriser l'armature des espaces agro-naturels irriguant la Porte. La Porte de Sète intègre dans son

périmètre le secteur du projet de la Lauze Est identifié comme une future extension urbaine.

\* Le PLU de Saint-Jean de Védas. Le secteur de la Lauze Est est partiellement inscrit au plan de zonage en zone 4AUB, pour sa partie ouest. La partie est est classée en zone Ap. Le projet s'inscrit dans des zonages du PLU qui n'autorisent pas la réalisation de l'opération. Une procédure de mise en compatibilité est donc menée pour ouvrir ces secteurs à l'urbanisation, et permettre sa réalisation dans le cadre d'une Déclaration de Projet.

La présente étude d'impact vaut rapport environnemental au titre de la Déclaration de Projet valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme.

\* Le PPRi. Le PPRi de Saint-Jean de Védas-Basse Vallée de la Mosson définit une zone rouge R inondable naturelle et non urbanisée sur le secteur. Il s'agit d'une bande de 10 m de part et d'autre de l'axe du ruisseau de la Capoulière qui traverse le site. Les zones rouges également définies pour le Rieucoulon n'impactent pas le site.

✓ Au regard de l'environnement naturel et paysager

\* Prise en compte des qualités paysagères du site. Un traitement particulier des façades est imposé le long des axes de circulation majeurs la RM 612, les autoroutes A 9 et A 709. Ces constructions seront la vitrine de la zone. Des voies surplombant le site, le traitement paysager de l'ensemble de la Lauze est également primordial. Trames paysagères, qualité architecturale et reconstitution de la ripisylve méditerranéenne dans la zone d'expansion des crues de la Capoulière. La qualité paysagère du futur parc d'activités perçu depuis la RM 612 présente les aspects suivants :

- Volet végétal « paysager », avec maintien des masses boisées existantes, traitements paysagers d'accompagnement le long de la RM 612 et à l'entrée de site au nouveau carrefour créé pour la Lauze.  
 - Conception architecturale et urbanistique afin de limiter /valoriser les impacts paysagers perçus depuis la RM 612. Eviter les multiples traitements architecturaux. Hauteurs de constructions un peu plus conséquentes qu'en cœur de zone. Annoncer l'entrée de la Métropole « basculement mental en passant au nord de l'A 9 et de l'A 709. »

- L'alignement des pins parasols du Château de la Lauze est valorisé, prolongé par une large bande verte plantée et support de mobilités douces. Le gabarit du bâti s'adapte aux volumes du château pour créer une cohérence. L'alignement des micocouliers également maintenu masquera les constructions et assurera une transition douce avec le parc du Château.

- La topographie du site guide la conception du projet. En frange nord, une bande plantée est créée sur 5 m : masque végétal aux constructions et atténuation de leur visibilité depuis les autoroutes. Bâtiments de taille importante pour éviter une succession de façades pouvant conduire à une sensation de désordre.

\* Travail sur la Trame Verte. Le projet bénéficie d'une large coulée verte qui scinde en deux l'emprise foncière située à l'est de la RM 612. Dénommée « allée alluviale » elle prend en considération le lit naturel de la Capoulière. Elle constituera la pièce majeure de la Trame Verte et assurera la liaison écologique entre les zones bâties et les grands espaces naturels et agricoles de la plaine de Lattes et des étangs palavasiens. Les coulées vertes auront une double fonctionnalité : éléments de liaison écologique et éléments paysagers apportant qualité du cadre de vie et intégration des constructions à leur environnement naturel proche.

\* La conception du projet au regard des enjeux environnementaux du site. Le site accueillant la ZAC n'est pas impacté par des mesures de protection de l'environnement. Toutes fois des espaces sensibles se trouvent à proximité et sont directement reliés à la Lauze. Le traitement de la zone inondable de la Capoulière préserve les milieux naturels sensibles proches, et limite l'effet d'enchaînement conduisant à une pollution indirecte des étangs proches. Les enjeux environnementaux ne seront pas modifiés, notamment comme lieu de chasse du Milan noir, lieu de nourrissage potentiel pour l'avifaune et le maintien de la biodiversité pour le Minoptère de Schreiber et la Diane.

\* La gestion hydraulique. Traversé par la Capoulière, la gestion hydraulique est une composante indispensable à prendre en compte dans l'aménagement de la Lauze Est. La plaine inondable, pour une récurrence centennale du cours d'eau, est maintenue en pâtures et espaces verts. Les parcelles sont toutes sans exception situées en dehors du lit majeur de la Capoulière. Cheminement doux aménagés dans cet espace. 5 bassins de rétention seront créés.

✓ Au regard de l'environnement urbain et social.

\* Continuité et cohérence urbaine. La ZAC prend place en continuité des zones d'activités économiques de la Lauze et Marcel Dassault, et d'un important nœud autoroutier. Ainsi la Métropole développe son territoire en créant des polarités économiques sans morceler son territoire. La partie ouest vient combler une dent creuse. L'est constitue une extension d'urbanisation malgré une présence clairsemée d'activités artisanales, agricoles et habitations. La zone de la Lauze trouve son sens dans la continuité du bâti et des zones d'activités métropolitaines qu'elle offre. C'est un des derniers espaces agricole et pastoral au milieu d'un tissu économique dense et en limite de capacité pour recevoir de nouvelles constructions. Termine le continuum économique de l'ouest de Montpellier. Optimise infrastructures routières, et réseaux déjà présents. Renforcement des liaisons douces entre la station de tramway et la Lauze. Nouvelle vitrine métropolitaine pour les entreprises. Rééquilibrage de l'espace urbain de part et d'autre de la RM 612. Effets de mitage atténués.

\* Création d'emplois et rapprochement des lieux de vie et d'habitat. La Métropole est une des locomotives régionales dans la création d'emplois. La zone de la Lauze participe à cette dynamique pour répondre à la forte croissance démographique et aux enjeux de chômage. Le site de la Lauze devrait permettre la création de 700 emplois directs dont une majorité en création nette.

✓ Justification économique de la création de la ZAC.

\* La position stratégique économique de 3M. Le développement économique d'intérêt communautaire est l'une des compétences obligatoires de 3M. 3M est la quatrième concentration de matière grise de France, économie à très forte valeur ajoutée. Les secteurs économiques plus traditionnels (agroalimentaire, artisanat, BTP) offrent, eux aussi, une capacité de croissance importante qu'il convient de développer afin d'offrir des emplois à des catégories de population très touchées par le chômage.

\* Un projet qui s'inscrit dans le SAE Métropolitain et dans la politique agroécologique et alimentation menées par 3M. Un des enjeux énoncés par le SAE Métropolitain réside dans le renforcement de l'offre foncière « activités », notamment en économie productive vecteur de « richesse » et d'emploi, et des activités constitutives de l'économie présente indispensables au fonctionnement du tissu économique d'un territoire, et générateur d'une part d'emplois importante. Les activités productives et de logistiques ont aussi un effet structurant.

\* Un projet qui répond à un besoin avéré. Afin d'éviter la délocalisation de l'emploi, il paraît indispensable de créer une offre foncière en dehors des zones d'activités existantes permettant de répondre aux besoins et enjeux du territoire. Le site de la Lauze Est entend donc répondre à trois objectifs :

- Pallier le manque de foncier prévisible à l'horizon 2018/2020
- Programmer une offre foncière dédiée aux activités productives et logistiques fortement créatrices d'emplois en répondant à une demande spécifique de grandes unités non présentes dans les opérations de Montpellier et Villeneuve-lès-Maguelone
- Produire un effet d'entraînement positif sur les ZAE existantes à proximité : la Lauze, Marcel Dassault et Charles Martel.

De plus, en aménageant une ZAE dotée d'une bonne accessibilité, à proximité d'un bassin d'emplois de 700 000 habitants, la Métropole développe des externalités positives impactant l'attractivité du territoire.

\* Justification de l'impossibilité d'installer des entreprises ailleurs. L'évaluation du SCoT de Montpellier 3M publié en 2016 estime une disponibilité foncière des parcs d'activités existants à hauteur de 10 ha à court terme et de 13 ha à moyen terme sur l'ensemble du territoire. Ce potentiel n'est pas suffisant pour répondre aux besoins constants des entreprises et de l'évolution démographique.

A proximité, plusieurs parcs d'activités :

- Le secteur de la Lauze et de Marcel Dassault.

- La ZAC Garosud 104 ha : seuls 3 lots restent à commercialiser. Cette ZAC est localisée dans le tissu urbain montpellierain.

- Le lotissement Charles Martel dans le prolongement de la Z A du Larzat commune de Villeneuve-lès-Maguelone. Le seul lot restant sera redécoupé pour permettre la connexion vers la ZAC Charles Martel extension.

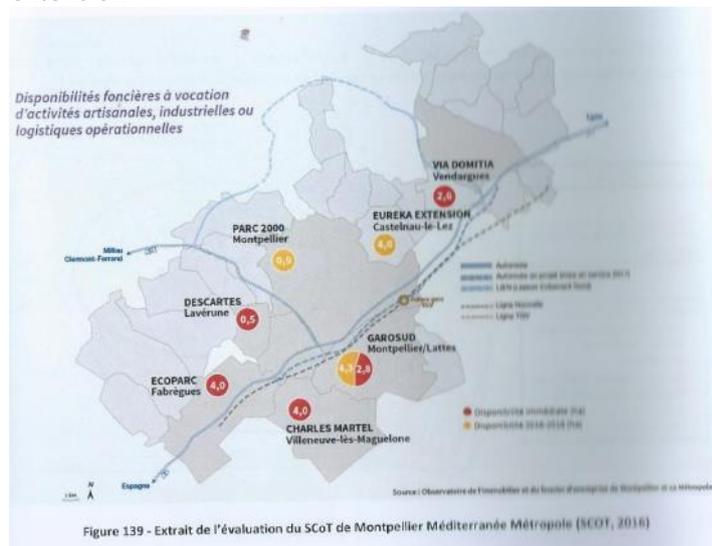


Figure 139 - Extrait de l'évaluation du SCoT de Montpellier Méditerranée Métropole (SCoT, 2016)

- La zone Charles Martel extension Cette ZAC créée en 2014 a obtenu un arrêté préfectoral d'autorisation au titre du CNPN. Opération sur 10 ha qui vise davantage les entreprises locales ; une vingtaine d'entreprises sont attendues occupant des surfaces comprises entre 800 et 5000 m<sup>2</sup>.

- La ZAC Descartes à Lavérune dans le prolongement de la ZI de Lavérune. Des entreprises ont manifesté leur intérêt pour les 3 parcelles restant à commercialiser.

- L'écoparc de Fabrègues opération mixte (5 ha habitat, 15 ha activités économiques). 3 ha restent à

commercialiser, mais logements et collège en font une ZAC inadaptée pour de la grande logistique.

Ainsi la création d'une zone d'activité à Saint-Jean de Védas, dans la continuité de celles existantes, s'avère nécessaire afin de faciliter le développement du tissu économique industriel et logistique du territoire et de répondre à une demande de plus en plus forte du secteur privé sur la Métropole montpellieraine.

## 7.2 Les propositions d'aménagements.

Les principes d'aménagement retenus sont les suivants :

- Donner une visibilité du lieu depuis l'autoroute A 9, le futur COM, la RM 612
- Organiser la trame viaire pour permettre une flexibilité dans la division des lots
- S'appuyer sur l'identité patrimoniale et paysagère forte du Domaine de la Lauze
- Conforter la biodiversité existante en préservant les continuités écologiques
- S'appuyer sur le réseau hydraulique et la trame végétale pour créer des espaces de circulation des modes doux de déplacements (vélos, piétons).

Ici sont présentées 2 des 4 scénarios développés plus haut dans l'étude d'impact. Deux variantes d'aménagements, montrant notamment leur implantation sur le site. La variante 2 est plus aérée et laisse une part plus importante aux espaces non bâtis (espaces verts p.e.). La variante 2 est retenue à

la fois pour des raisons économiques (besoins de certaines entreprises de logistique de disposer de macrolot) et environnementales (part moins importante laissée au bâti, densification plus faible, occupation du sol moins importante, d'où une superficie plus importante disponible pour mettre en œuvre les aménagements paysagers et d'intégration du site, les principes d'assainissement).

## 8 MESURES PREVUES PAR LE MAITRE D'OUVRAGE POUR EVITER, REDUIRE ET COMPENSER LES EFFETS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT OU LA SANTE HUMAINE

### 1 Présentation des mesures.

Les mesures envisagées pour supprimer, réduire et si possible compenser les effets dommageables du projet sont présentés de manière simultanée avec les impacts du projet. Chapitre 5 : Description des incidences notables que le projet est susceptible d'avoir sur l'environnement et mesures de suppression, de réduction ou de compensation.

### 2 Chiffrage des mesures en faveur de l'environnement.

Le coût total de l'opération est estimé à 8,7 M € (valeur février 2016). Il intègre les coûts des mesures environnementales, dont les aménagements paysagers (290 000 €) et les mesures de réductions des impacts sur les habitats, la faune et la flore (25 000 €).

## 9 MODALITES DE SUIVI DES MESURES

Un dispositif de suivi des mesures assurant la prise en compte de l'environnement dans le projet sera mis en place. L'objectif est de vérifier la pertinence et l'efficacité des mesures et éventuellement de les adapter. Une grande partie de ces mesures sont adoptées pour limiter les incidences sur le milieu environnant.

### 1 Suivi des mesures lors de la phase chantier.

\*Management environnemental du chantier : Dispositif de cadrage des mesures relatives à l'environnement. Définition d'un Schéma Directeur Environnement.

\*Le Coordinateur environnement : Ses rôles et missions et responsabilités sont définis dans le Code du Travail.

\*Les fiches de suivi : L'entreprise s'engage à suivre les directives du Schéma Directeur Environnement. Des fiches de procédures seront établies. Les fiches de suivi visent à rendre compte des visites de terrain (environnement et anomalies).

\*L'approvisionnement en matériaux et la gestion des déchets. Principes de limitation de la consommation de matériaux.

\*Suivi de la qualité des eaux. Les risques de déversements de produits polluants dans les eaux sont réduits par le respect des mesures de gestion des eaux et de traitement des rejets de chantier.

\*Suivi de l'absence de travaux de terrassement en période pluvieuse. Les risques de pollution des eaux superficielles seront réduits par le respect des mesures prises et en particulier le respect de la limitation des travaux de terrassement durant les périodes pluvieuses.

\*Suivi des interventions sur les milieux naturels. Les risques d'altération des milieux naturels seront réduits par le respect des mesures prises par le maître d'ouvrage.

\*Suivi des mesures en faveur du paysage. Les risques d'altération sur le paysage seront réduits par le maintien de la propreté du chantier. Remise en l'état du site en fin de chantier pour éviter toute altération du paysage.

\*Suivi des mesures en faveur du patrimoine archéologique. Les risques de dégradation seront réduits par le strict respect des mesures de déclaration en cas de découverte archéologique.

### 2 Suivi des mesures après la mise en service (phase exploitation)

\*Suivi des performances des dispositifs de production d'énergies renouvelables et d'économie d'énergie. Un suivi des performances des installations avec énergies renouvelables mises en place est à réaliser

\*Suivi des mesures en faveur de la ressource en eau. Les risques de déversement de produits polluants dans les eaux superficielles seront réduits par la mise en place de dispositifs de gestion des eaux, et le contrôle périodique des ouvrages de gestion des eaux pluviales (réseaux, bassins).

\*Suivi des mesures en faveur du paysage et de la biodiversité. Les services chargés des espaces verts assureront le suivi et le maintien en bon état de l'ensemble des mesures paysagères retenues pour le projet.

## 10 DESCRIPTION DES METHODES DE PREVISION UTILISEES

Cette partie consiste à analyser les méthodes utilisées pour évaluer les effets de l'opération projetée sur l'environnement, en mentionnant les éventuelles difficultés rencontrées.

### 1 Méthodes.

Pour établir l'état initial du site et les contraintes environnementales qui découlent du projet, les effets que ce projet engendre sur l'environnement, les mesures préconisées pour supprimer, réduire et compenser ces effets. Dans l'environnement immédiat du projet et pour chaque thème, les perturbations, les nuisances ou les modifications ont été appréciées.

\*Collecte des données. Données documentaires pour établir un état des lieux. Recherches bibliographiques.

\*Pratique du terrain. Reconnaissances du terrain et reportages photographiques.

\*Réalisation d'études spécifiques. Inventaires de terrain et mesures in-situ. Expertises faune et flore. Etude de faisabilité sur le potentiel des ENR de la zone par Axenne.

### 2 Analyse de l'état initial.

\* Climat, terres, sol et eau : climatologie, relief, topographie, géologie-géotechnique hydrologie et hydrogéologie (eaux souterraines et eaux superficielles), documents de planification et de gestion des eaux. Sont précisées les sources consultées et les données recueillies.

\* Biodiversité. Ce volet relatif au milieu naturel a été réalisé sur la base de l'étude réalisée par les Ecologistes de l'Euzière. Bibliographie et audits, Dates des prospections choisies pendant les périodes théoriquement les plus favorables aux inventaires naturalistes. 9 passages réalisés en 2014.

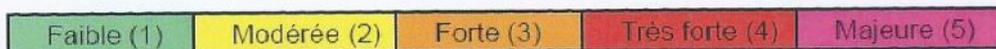
Cartographie des habitats. Au regard de la taille du site, l'échelle du 1/1500-ème a été retenue. Flore. Prospections pour inventorier les espèces végétales présentes sur la zone d'étude. Les inventaires se sont déroulés entre le 19 février et le 19 mars 2014. Faune. Les inventaires des principaux groupes faunistiques ont été réalisés entre le 8 avril et le 21 août 2014. Pour les espèces patrimoniales, une observation accrue a été menée dans les habitats ou micro habitats qui leur sont favorables.

# Analyse des données. Le schéma ci-dessous résume les étapes successives :



# Valeur patrimoniale d'une espèce ou d'un habitat.

Echelle à 5 niveaux



#### # Intérêt du site pour une espèce.

La connaissance du terrain associée aux connaissances générales permet plus globalement de replacer le site dans un contexte local. Cette démarche conduit à attribuer un niveau d'intérêt du site pour chaque espèce ou habitat naturel.

Une carte de synthèse prenant en compte l'ensemble des éléments naturels et dénommée synthèse des enjeux naturalistes, est établie sur une échelle de 5 niveaux (les mêmes que ceux établis pour la valeur patrimoniale).

\* Patrimoine historique, culturel et paysager. Patrimoine culturel et historique. Informations fournies par divers organismes et administrations cités. Paysage. L'analyse s'appuie sur l'étude paysagère pour le projet réalisée par Urban Projects en décembre 2015, l'Atlas des paysages et les prospections de terrains.

\* Population et biens matériels. Contexte socioéconomique. Les données sur l'environnement socio-économique s'appuient sur les données de l'INSEE, le PLU de Saint-Jean de Védas, le Recensement général agricole. Une étude agricole spécifique a été réalisée par la Chambre d'agriculture de l'Hérault. Urbanisme et planification urbaine. L'ensemble des documents réglementaires a été collecté auprès des organismes publics. Modalités de transport et flux. Les éléments s'appuient notamment sur l'étude de trafic réalisé par Egis-France en mai 2015. Principaux réseaux de transport et de distribution d'énergie, d'eau potable et d'assainissement. L'analyse s'appuie sur les données issues des études urbaines de projet et l'étude ENR de la zone d'Axenne.

\* Facteurs pouvant présenter un impact sur la santé humaine et la sécurité. Risques naturels et technologiques. Données BRGM, contacts DREAL LR. Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation a apporté des informations relatives à ce risque et aux contraintes réglementaires associées. Ambiance sonore. S'appuie sur le Plan de Prévention du Bruit dans l'environnement. Qualité de l'air. Données issues des mesures du réseau de surveillance AIR LR. Emissions lumineuses. Caractérisées par des visites du site.

3 Evaluation des effets sur l'environnement et la santé et définition des mesures d'insertion.

Sur la base des données d'état initial, l'analyse des caractéristiques techniques du projet a permis une détermination précise des impacts du projet sur chacun des thèmes. Sur la base de l'identification des impacts négatifs du projet, des mesures de suppression, réduction, compensation de ces impacts ont été proposées.

4 Analyse du cumul des incidences.

L'analyse des effets cumulés a été réalisée conformément à l'article R.122-5 du Code de l'Environnement. Les différentes autorités environnementales ont été consultées. Cette analyse porte sur les projets ayant des incidences sur les mêmes thématiques que le projet. Elle se base sur les avis de l'autorité environnementale ou les délibérations d'autorisation préfectorales des autres projets.

10.5 Sources documentaires exploitées.

Les études ayant servi de base sont listées.

## 11 NOMS, QUALITES ET QUALIFICATION DES ATELIERS DE L'ETUDE

Etude d'impact EGIS.

Etudes spécifiques Ecologistes de l'Euzière. Axenne

## 12 EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DE LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT-JEAN DE VEDAS

1 Cadre réglementaire de l'évaluation environnementale du document d'urbanisme.

En application de l'article R 121-16 du Code de l'Urbanisme sont notamment soumises à évaluation environnementale les procédures d'évolution des PLU dont le territoire comprend en tout ou partie un site Natura 2000 et qui permettent la réalisation de travaux susceptibles d'affecter de manière significative des sites Natura 2000. Les mises en compatibilité du PLU ne sont concernées par aucun autre cas de figure mentionné par l'article R.121-16 pour lequel une procédure d'évaluation environnementale serait obligatoire, soit de manière systématique, soit au cas par cas.

Le projet est concerné par un cours d'eau, affluent du Rieucoulon dont l'exutoire est l'étang de l'Arnel. Cet étang est inclus dans le périmètre des zones Natura 2000 suivantes :

-Zone de Protection Spéciale (ZPS) FR 9110042 « Etangs Palavasiens et étang de l'Estagnol »

-Site d'Intérêt Communautaire (SIC) FR 9101410 « Etangs Palavasiens ».

Ces zones sont localisées à l'exutoire du bassin versant du Rieucoulon, à 3,6 km du périmètre de l'opération. Dans ce contexte, la procédure de mise en compatibilité du PLU requiert une évaluation environnementale au titre des articles L.121-10 à L.121-14 et R.121-16 du Code de l'Urbanisme, s'appliquant aux PLU susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement.

Le diagnostic du site réalisé dans les chapitres précédents permet d'évaluer les conséquences du projet sur les sites Natura 2000 « Etangs palavasiens et étang de l'Estagnol » et « Etangs palavasiens ».

2 Insertion du projet dans son environnement.

L'extension urbaine induite par le projet est pensée afin d'optimiser au mieux les implantations et les fonctions.

\* Justification du choix au regard des nuisances. Le projet n'aura pas d'incidence notable en termes de nuisances acoustiques et d'impact sur la santé humaine. Les espèces végétalisées constitueront des zones tampons en bordure des infrastructures. Des bassins de rétention seront mis en place afin de compenser les surfaces imperméabilisées.

\* Justification du choix au regard de la sécurité et des accès. Le projet entraînera une augmentation du trafic routier, notamment des poids lourds. Nouvelles voiries pour la desserte de la ZAC, notamment la création d'un unique franchissement de la zone submersible. Au niveau de la RM 612 sécurisation du trafic par la création d'un carrefour aménagé. Cheminements doux induisant une baisse du trafic voiture.

\* Justification au regard de l'insertion paysagère.

\*\* Prise en compte des qualités paysagères du site. L'impact sur le paysage sera fort, puisque les friches agricoles seront remplacées par un espace urbain de qualité. Trames paysagères, qualité architecturale et valorisation de la zone d'expansion des crues de la Capoulière (reconstitution de la ripisylve méditerranéenne) sont le fondement même du parti d'aménagement afin de minimiser l'impact paysager et véhiculer une image qualitative des zones d'activités économiques métropolitaines. La conception du projet s'appuie sur la trame végétale et hydraulique. Les alignements d'arbres seront renforcés. La structure agricole existante bénéficiera de nouvelles fonctions.

\*\* La Trame Verte : « un élément structurant du projet ». En cohérence avec une volonté d'une approche paysagère lors de la conception de voirie, la collectivité souhaite créer des coulées vertes dans la zone de la Lauze Est. Continuité de l'alignement des pins parasols à l'ouest. A l'est, une bande paysagère est implantée le long de la voirie et entre les parcelles. Relier espaces naturels et interstitiels de l'A 9 avec la plaine inondable de la Capoulière pièce majeure de la trame verte. Trame qui assure la liaison écologique entre les zones bâties et les grands espaces naturels et agricoles de Lattes et étangs palavasiens.

\* Justification au regard de l'intégration urbaine et architecturale.

Le site de la Lauze est un des derniers espaces agricoles et pastoral au milieu d'un tissu économique dense. C'est une véritable opportunité pour terminer le continuum économique ouest de Montpellier. Créer, en particulier par le traitement des façades des constructions, une vitrine métropolitaine pour les entreprises. S'inscrit dans la continuité des ZAE existantes. Il est desservi par de grandes infrastructures routières. Des mesures permettront de limiter la création d'îlots de chaleur urbains. L'alignement maintenu des micocouliers au nord du secteur masquera les constructions et fera une liaison douce avec le parc du Château.

\* Justification au regard des espaces agricoles et naturels.

\*\* La conception du projet au regard des enjeux environnementaux du site. La création de la ZAC engendrera la destruction de friches et de pâturages. L'impact est cependant faible au regard des espèces présentes sur le site et du faible attrait des habitats. Des mesures de réduction sont préconisées : limiter le recours aux espèces exotiques et limiter l'éclairage nocturne. Les enjeux ne seront pas modifiés. La préservation des micocouliers et le recul des constructions par rapport à ce dernier favorisera le maintien du Milan Noir. Préservation de la ripisylve de la Capoulière, retrait des espaces bâtis par rapport à ce cours d'eau et au Bois de la Jasse de Maurin, favoriseront le maintien de la biodiversité et en particulier le Minoptère de Schreiber et la Diane.

\*\* La gestion hydraulique. Traversée par la Capoulière, la gestion hydraulique est une composante fondamentale dans l'aménagement de la Lauze Est. La plaine inondable pour une crue centennale est maintenue en pâtures et espaces verts. Les parcelles sont toutes, sans exception, situées hors du lit majeur de la Capoulière. 5 bassins versants seront aménagés pour la rétention des eaux pluviales.

\*\* La prise en compte de l'impact du projet sur l'activité agricole. La Chambre d'Agriculture a réalisé en mars 2018 une étude agricole préalable. 8 exploitations et 3 structures collectives agricoles sont concernées et globalement peu impactées. Le projet induira une perte de 32 ha de terres agricoles, et une accentuation du phénomène de tension sur le marché du foncier. Pour limiter l'incidence du projet, plusieurs mesures sont retenues par la Métropole au travers de cette étude agricole :

- Mesures d'évitement : menées au niveau du SCoT (équilibres territoriaux, analyse multicritère, réinvestissement urbain),
- Mesures de réduction : tentative de relocalisation des exploitations agricoles impactées et réflexion sur la création d'une activité agricole sur le périmètre de 6 ha le long de l'allée alluviale.
- Mesures de compensation : Actions de reconquête foncière agricole par la création et animation d'Associations Foncières Agricoles Autorisées, par la remobilisation de foncier vers l'agriculture et par l'implantation de magasins de producteurs. Ces mesures de compensation envisagées estimées à 394 000 € devraient permettre de reconstituer l'économie agricole impactée.

3 Analyse des incidences du projet sur l'environnement et sur les sites Natura 2000.

\* Evaluation des incidences Natura 2000.

Le projet de ZAC de la Lauze est localisé à environ 3,6 km de l'étang de l'Arnel, exutoire du bassin versant du Rieucoulon. Cet étang est inclus dans le périmètre des zones Natura 2000 suivantes d'une superficie de 6 600 ha :

- o Zone de Protection Spéciale (ZPS) FR 9110042 « Etangs Palavasiens et étang de l'Estagnol »
- o Site d'Intérêt Communautaire (SIC) FR 9101410 « Etangs Palavasiens ».

La présente évaluation des incidences s'intéressera donc à ces 2 sites Natura 2000.

L'article R 414-19 du Code de l'Environnement précise les dispositions relatives à l'évaluation des incidences Natura 2000 : « I.- La liste des documents de planification programmes et projets...qui doivent faire l'objet d'une évaluation des incidences sur un ou plusieurs sites Natura 2000 en application du 1° du III de l'article L.414-4 est la suivante : 1° Les plans, schémas, programmes et autres documents de planification soumis à évaluation environnementale au titre I de l'article L.122-4 du présent code et de l'article L.121-10 du code de l'urbanisme. » Dès lors, si l'analyse aboutie à la nécessité d'élaborer une évaluation environnementale du document d'urbanisme, ce dernier sera soumis à évaluation au titre des incidences Natura 2000. Dans le cas contraire, aucune notice d'incidences Natura 2000 n'est exigée.

\* Analyse des incidences du projet sur les sites Natura 2000 les plus proches.

\*\* ZPS « Etangs Palavasiens et étang de l'Estagnol » n° FR 9110042. Cette ZPS est localisée à environ 3,6 km au sud du périmètre de l'opération la Lauze Est. Ces étangs sont séparés de la mer par un lido encore vierge de toute urbanisation sur un grand linéaire côtier, ce qui permet la coexistence de différents habitats naturels littoraux. La proximité de Montpellier et de différentes activités agricoles industrielles, artisanales sont des sources de pollution directe ou via les étangs, et constituent les principales causes de vulnérabilité de ce site. L'étang de l'Estagnol, classé en réserve naturelle nationale, n'est pas soumis à des pressions directes. Les lagunes attirent une avifaune abondante et



variée. Zones de repos pour le Flamant rose et des espèces rares comme la Sterne naine, le Gravelot à collier interrompu et la Talève sultane.

L'opération n'est pas de nature à induire une incidence sur le fonctionnement des habitats d'intérêt communautaire listés dans les FSD (Formulaire Standard de Données) des deux sites Natura 2000 identifiés. **Le projet**

**n'aura pas d'incidence négative sur la ZPS « Etangs palavasiens et étang de l'Estagnol ».**

\*\* SIC « Etangs Palavasiens » n° FR 9101410. Ce site étant localisé sur les étangs palavasiens, la description précédente s'applique ici. Seul l'habitat ripisylve est identifié dans le FSD. L'état actuel de conservation du ruisseau de la Capoulière est médiocre. L'opération se propose de préserver la ripisylve et de la renforcer. L'opération n'est pas de nature à induire une incidence sur le fonctionnement des habitats d'intérêt communautaire listés dans les FSD des deux sites Natura 2000 identifiés. Aucune espèce ayant justifié la désignation de ZPS n'est présente au sein de la ZAC de la Lauze. Le projet aura un faible impact au regard des espèces présentes et du faible attrait des habitats sur le site. **Le projet n'aura pas d'incidence négative sur le SIC « Etangs Palavasiens »**

Afin de vérifier si le projet est susceptible de porter atteinte aux objectifs de conservation des sites Natura 2000 analysés, une série de questions (13 au total) proposées par la circulaire du 15 avril 2012 sont examinées. Pour chacun des deux sites analysés, la réponse à chaque question est « non ».

4 Conclusion.

Le projet de la ZAC la Lauze Est sur la commune de Saint-Jean de Védas est en dehors des zonages de protection Natura 2000. Ils sont situés à environ 3,6 km. La ripisylve du ruisseau de la Capoulière constitue une continuité écologique locale et sera préservée et renforcée dans le cadre du projet. Au vu de la distance avec les problématiques des sites Natura 2000 et des principes d'aménagement retenus, le projet ne présente aucun effet dommageable sur l'état de conservation des habitats et espèces des sites Natura 2000 locaux. Il ne remet pas en cause les objectifs de conservation de ces sites.

**Le projet n'ayant pas d'incidence négative sur les sites Natura 2000, l'évaluation s'arrête au stade de l'évaluation simplifiée. Aucune mesure de réduction d'impact ou de compensation n'est nécessaire au regard de Natura 2000.**

## 13 ANNEXES

13.1 Etude d'incidences exigée au titre des articles R 414-19 du Code de l'Environnement (Natura 2000).

Il s'agit du formulaire qui permet de répondre à la question suivante : le projet est-il susceptible d'avoir une incidence sur un site Natura 2000 et quelle est l'importance de cette incidence. Il fait office d'évaluation des incidences Natura 2000 lorsqu'il permet de conclure, sans réaliser une étude approfondie, à l'absence d'incidence significative sur les habitats et les espèces d'intérêt communautaires des sites Natura 2000. Le formulaire, à remplir par le porteur du projet, permet au

service administratif instruisant le projet de fournir l'autorisation requise si le dossier est complet ou dans le cas contraire, de demander de plus amples précisions sur certains points particuliers.

Sont successivement présentés :

1 Description du projet. Nature du projet avec les Orientations d'aménagement (Urban Projects). Localisation avec le périmètre de la ZAC. Etendue du projet : la zone d'implantation, les travaux annexes, la zone d'influence plus large, la durée prévisible et la période envisagée du projet, le budget, le Nom et numéro du ou des sites. Directive habitats et oiseaux concernés.

2 Etat des lieux écologiques. Milieux naturels et espèces.

\*Habitats naturels sur le site de l'opération.

**Les habitats de l'aire d'étude sont répartis en quatre grandes catégories : les milieux naturels secs, les milieux agricoles, les milieux humides et les milieux fortement anthropisés. Les milieux secs, et principalement les garrigues, présentent une valeur intrinsèque modérée et abritent des espèces végétales et animales patrimoniales. Ils constituent la zone de plus fort enjeu. Les milieux humides sont a priori des habitats de grande valeur, mais leur état de dégradation et l'absence d'espèces patrimoniales en font au final, des zones d'enjeux modérés. Enfin les zones agricoles, de par la structure générale du paysage, pourrait accueillir des espèces patrimoniales, mais le contexte péri-urbain très prégnant vient limiter cette capacité d'accueil.**

\*Flore/Faune sur le site de l'opération.

Les espèces patrimoniales recensées présentent des enjeux peu importants sur le site étudié, car elles se situent en marge de cette aire ou ne l'utilisent que de manière secondaire.

\*Synthèse des enjeux sur le site.

**Les zones Natura 2000 ne concernent pas directement le site, et les espèces ayant permis leur désignation ne sont pas potentielles sur le périmètre projet.**

\*Habitats d'intérêt communautaire relatifs aux sites Natura 2000 identifiés, à savoir ZPS « Etangs palavasiens et étang de l'Estagnol » et SIC « Etangs palavasiens ».

**Seul l'Habitat 92A0-Forêts-galerie à Salix alba et populus alba relatif à la ripisylve est identifié sur la zone de projet. L'état de conservation de la ripisylve du ruisseau de la Capoulière est médiocre sur la zone de projet. L'opération veille à préserver la ripisylve et à la renforcer dans le cadre des aménagements.**

\*Espèces faune, flore, d'intérêt communautaire relatives aux sites Natura 2000 identifiés.

**Aucune espèce listée dans le Formulaire Standard de Données (FSD) n'est présente sur le périmètre de la ZAC de la Lauze Est.**

3 Analyse des incidences du projet.

L'analyse des incidences est le croisement entre les caractéristiques du projet et les éléments mis en évidence dans l'état des lieux écologiques établis.

4 Conclusion.

Il est de la responsabilité du porteur de projet de conclure sur l'absence ou non d'incidences de son projet.

Le projet est-il susceptible d'avoir une incidence significative sur les habitats ou les espèces d'intérêt communautaires des sites Natura 2000.

**NON. Le projet d'aménagement de la ZAC la Lauze Est ne présente aucun effet dommageable sur l'état de conservation des habitats et des espèces des sites Natura 2000 locaux. Il ne remet donc pas en cause les objectifs de conservation de ces sites.**

## PARTIE 3 – AVIS ET MEMOIRES EN REPONSE

### Pièce 3.1 AVIS MRAE (Mission régionale d'autorité environnementale Occitanie)

AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE DANS LE CADRE D'UNE PROCEDURE COMMUNE SUR LE RAPPORT D'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE COMMUN AU PLAN LOCAL D'URBANISME ET AU PROJET (articles L122-14 et R122-25 du Code de l'environnement)  
N° de saisine : 2020-8216. Avis n°20220APO34. Avis adopté le 07 mai 2020.

Pour tout projet soumis à évaluation environnementale, une « autorité environnementale » doit donner son avis sur la qualité de l'étude d'impact et la prise en compte de l'environnement dans le projet. Il vise à améliorer la conception du projet et à permettre la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent.

#### 1. Contexte et présentation du projet

##### 1.1 Contexte.

Le projet ZAC « Lauze Est » consiste en l'aménagement d'une zone d'activités économiques dédiées à l'accueil d'un parc d'activités économiques (PAE) au sein de la commune de Saint Jean de Védas, métropole de Montpellier, département de l'Hérault. Le périmètre total de la zone à vocation économique couvre une surface de 32 ha en continuité des parcs d'activités de la Lauze et Marcel Dassault à l'ouest, de la Condamine et du Mas de Grille au nord. Le PAE de la Lauze Est est identifié comme une polarité économique rayonnante à dominante d'activités par le SCoT métropolitain.

Le projet de ZAC « Lauze Est » compte tenu de sa nature, de son importance et de ses incidences potentielles sur l'environnement est soumis à étude d'impact conformément aux articles L122-1 et R 122-2 du Code de l'environnement. Il entre dans le champ de l'étude d'impact au titre de la rubrique 39° du tableau annexe de l'article R 122-2 qui soumet à étude d'impact les projets « Travaux et constructions qui créent une surface de plancher supérieure ou égale à 40 000 m<sup>2</sup> ou dont l'assiette couvre une superficie supérieure ou égale à 10 hectares ».

La MRAe est saisie dans le cadre d'une procédure commune (article L122-1 du Code de l'environnement) par 3M pour avis sur le projet de création de la zone d'activités économiques « Lauze Est » et la mise en compatibilité par déclaration de projet du PLU de Saint-Jean de Védas.

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

La qualité de l'évaluation environnementale doit être notamment améliorée à travers une meilleure identification et une hiérarchisation des enjeux environnementaux.

##### 1.2 Présentation du projet

La superficie totale de la ZAC est d'environ 32,9 ha : Petite Lauze en continuité de la ZI existante (11 ha), Grande Lauze à l'est de la RM 612 (21 ha). Organisation en 16 lots : à l'ouest, petites parcelles (1500 m<sup>2</sup> à 5 000 m<sup>2</sup>), à l'est parcellaire plus large (parcelles 2700 m<sup>2</sup> à 116000 m<sup>2</sup>). La programmation, s'oriente vers 4 thématiques principales :

- secteur « grande logistique » ;
- secteur « activités industrielles et logistiques » ;
- secteur « activités artisanales » ;
- secteur « production, distribution » ;
- secteur « moyenne logistique » ;
- possibilité d'une polarité artisanale et commerciale de détails/activités de service.

L'EI mentionne que le foncier cessible représente environ 19,4 ha, environ 50 % de la surface totale de la ZAC, en raison de la préservation de la zone d'expansion des crues de la Capoulière afin de ne pas faire encourir de risques aux biens et aux personnes.

##### 1.1 Présentation de la mise en compatibilité du PLU de Saint-Jean de Védas.

Le projet s'inscrit dans des zonages du PLU qui n'autorisent pas la réalisation de l'opération. La partie à l'ouest de la RM 612 se localise en zone 4AUB ; la partie à l'est en zone Ap. Au vu des incompatibilités identifiées et des objectifs de l'opération, il est nécessaire

-d'adapter le P.A.D.D.

-d'adapter le zonage applicable au périmètre de projet et les servitudes et prescriptions et particulières figurant sur le document graphique

-d'adapter le règlement aux besoins de l'opération

-de mettre en cohérence les autres pièces graphiques du PLU au vu des modifications entreprises.

2.Principaux enjeux environnementaux identifiés par la MRAe.

Au vu de la sensibilité du milieu et des caractéristiques du projet, la MRAe identifie les enjeux suivants à prendre en compte :

-la préservation des espaces agricoles et naturels (notamment en tant que corridor écologique)

-la qualité paysagère du territoire

-la gestion des déplacements routiers, les nuisances sonores et la qualité de l'air

-la prise en compte du risque inondation

-la ressource en eau potable, notamment du champ captant Flès.

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 du projet Les enjeux identifiés sont dans l'ensemble suffisamment caractérisés et hiérarchisés à ce stade du dossier (création de la ZAC et mise en compatibilité du PLU).

**La MRAe recommande d'explicitier la méthode et les critères retenus pour hiérarchiser les enjeux environnementaux en particulier au regard de l'enjeu sur la qualité de l'air.**

L'étude d'impact présente une analyse succincte des effets cumulés, dans l'ensemble insuffisamment caractérisés et détaillés, effets cumulés se posant avec acuité pour les enjeux : trafic routier, artificialisation des sols, biodiversité et ressource en eau. L'analyse ne répond pas à la question de savoir si le cumul des impacts existants ou prévisibles fait franchir un palier au-delà duquel ils sont jugés notables, voire ne démontre pas que leur cumul reste en deçà de seuils rédhibitoires.

**La MRAe recommande de renforcer l'analyse des incidences qui doivent être plus finement définies, caractérisées et hiérarchisées. L'analyse des effets cumulés doit également 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 des enjeux.**

Concernant la justification de la localisation du projet, l'étude d'impact fait référence au SCoT métropolitain dont l'objectif est d'identifier les emplacements de zones d'activités « au mieux », grâce à une logique d'économie du foncier, dans l'optique de préserver durablement un équilibre de maintien de 2/3 des espaces verts et 1/3 d'espaces urbains et à urbaniser. Le choix de la Lauze résultant d'une « réflexion aboutie ». Le projet induit une consommation d'espaces agricoles très importante (environ 32 ha), dans un contexte de raréfaction du foncier, et à fort potentiel agronomique souligné dans le PLU. Le Plan biodiversité de 2018, conforté par l'instruction du 29 juillet 2019, précise qu'une gestion économe de l'espace est nécessaire, avec l'objectif affiché de « zéro artificialisation nette ». En reprenant les éléments du SCoT, l'étude d'impact doit démontrer qu'il n'existait pas, à l'échelle intercommunale, de solution de moindre impact permettant d'atteindre les mêmes objectifs.

**La MRAe recommande de préciser la justification de la localisation de la zone de projet au vu des enjeux environnementaux et en particulier de la préservation des espaces agricoles à proximité de l'agglomération et compte tenu de son potentiel agronomique.**

L'étude d'impact propose plusieurs scénarios de configuration de la ZAC au sein du secteur Lauze Est. La variante 2 propose dans le secteur de la Grande Lauze d'aménager un macrolot dédié à la logistique pour répondre à des entreprises de logistiques. Cette variante est retenue pour des raisons macroéconomiques et environnementales, démarche intéressante mais à développer.

**La MRAe recommande de renforcer l'analyse des variantes au vu notamment de critères environnementaux bien établis.**

4. Prise en compte de l'environnement.

4.1. Biodiversité et continuités écologiques. Le projet ne présente aucun effet dommageable sur les sites Natura 2000. La ripisylve de la Capoulière constitue une continuité écologique préservée et renforcée avec mise en place d'une zone non aedificandi. En dépit des efforts d'évitement et de réduction, des impacts résiduels demeurent sur un certain nombre d'espèces, justifiant une demande de dérogation auprès du CNPN afin d'adopter les mesures compensatoires et de suivi proportionnées.

4.2. Paysage. La réalisation du projet entraîne une transformation d'un espace naturel et agricole en espace urbanisé. L'étude d'impact assure une présentation de l'état initial paysager suffisant. L'analyse fait ressortir les enjeux de préservation notamment de la Capoulière et de sa ripisylve. Des mesures de réduction sont prévues afin de corriger les incidences paysagères. Une étude de dérogation à la loi Barnier doit être jointe au dossier d'étude d'impact.

4.3. Déplacements, nuisances et qualités de l'air.

#### Trafic

L'aire d'étude du projet présente un réseau viaire dense et hiérarchisé, et en 2025 le Contournement Ouest de Montpellier (COM) à proximité immédiate du site. La desserte de la Lauze étant assurée par la RM 612 qui scinde le site en deux. Les trafics observés sur la RM 612 sont élevés aux heures de pointe, également durant la journée. Le trafic PL est variable, lié aux parcs d'activités. Ces données correspondent à des valeurs « tout véhicule » (TV). Pour prendre en compte l'impact plus fort de certains véhicules tels que les poids lourds, le trafic sera caractérisé avec des données « unité de véhicule particulier » (UVP).

**La MRAe recommande de fournir également les données trafic en unité de véhicule particulier (UVP) afin de bien distinguer l'importance des poids lourds (PL) dans le trafic de la zone d'activités.**

Dans sa configuration actuelle, la RM 612 avec ses carrefours atteint sa limite de capacité et un dysfonctionnement est constaté pour l'accès à la zone. Desserte en transport en commun faible, pas de piste cyclable. Le site est essentiellement desservi par des voies routières. Offre de stationnement limitée. La MRAe note que le secteur de projet présente un enjeu crucial de gestion des déplacements. L'étude d'impact définit les incidences d'accroissement de trafic découlant du projet de PAE, et les différents flux externes, avec leur répartition, et internes. Les effets cumulés ne sont pas analysés. L'étude de l'impact cumulé sur la santé humaine des évolutions de trafic est importante à étudier. Il est primordial d'intégrer les hausses de trafic induites par les projets voisins qui vont impacter la RM 612 ET la RD 116<sup>E1</sup> et l'échangeur vers la zone Marcel Dassault.

**La MRAe recommande de présenter les effets cumulés induits par les différents projets d'extensions de ZAC (notamment avec ceux de la ZAC Marcel Dassault) sur le trafic routier des axes RM 612 et RD 116E1, et d'analyser leurs conséquences prévisibles sur la qualité de l'air et de la santé humaine.**

Est prévu la création d'un unique franchissement de la zone submersible afin de desservir l'ensemble du secteur est de la Lauze. Un réaménagement de la RM 612 permettra une desserte efficace de la zone d'activités avec la réalisation d'une connexion. L'étude d'impact précise les mesures envisagées pour l'amélioration des transports en commun et la création de cheminements doux pouvant induire une baisse de la part de la voiture. Le projet vise à favoriser les différents modes de déplacements doux, et relier le parc d'activités aux infrastructures de transport s existantes voisines. L'étude d'impact doit présenter un niveau de précision plus élevé concernant les mesures de réduction et de compensation de l'impact du projet sur le trafic routier.

**La MRAe recommande de préciser et de rendre plus opérationnelles les mesures de réduction et de compensation de l'impact du trafic routier et de démontrer qu'elles sont suffisantes pour équilibrer l'augmentation de la circulation routière induite par le développement de la zone.**

#### Environnement sonore.

La zone d'étude est directement affectée par le bruit. : A 9 et RM 612. L'analyse des cartographies permet d'appréhender l'environnement sonore actuel dans la zone : ambiance sonore générale non

modérée sur la partie nord et modérée sur la partie sud. Sur la base de cinq points de mesures, elle identifie une ambiance sonore : modérée de jour et de nuit pour 3 points PF1, PF2, et PF3 (sur 24 h) les plus éloignés des axes routiers (au moins de 200 m), modérée de jour pour les deux autres points PR4 et PR5. Dans un souci de rigueur, l'étude doit mentionner les distances des points de mesure par rapport aux axes routiers et augmenter la durée des mesures acoustiques des points PR4 et PR5 sur au moins sur une période de 24 h afin de disposer d'une analyse du bruit en période de jour et de nuit

**La MRAe recommande de renforcer les mesures acoustiques afin de disposer d'une vision claire du niveau sonore initial de la zone de projet.**

Le cabinet Egis a réalisé une étude de déplacements afin d'estimer le trafic généré par le projet. 1750 véh/j/sens dont 14 % de PL. dus au pôle logistique. Sur cette base l'étude acoustique réalisée par Conseil Ingénierie Acoustique a modélisé l'impact acoustique du projet. Elle montre que les voies de desserte créées n'entraînent pas de dépassement des niveaux admissibles réglementaires vis à vis des habitations existantes. L'étude d'impact identifie des mesures de réduction portant sur le maintien et renforcement des zones végétales et la nature des activités à implanter au contact des maisons d'habitations existantes. Il convient de noter que le secteur est soumis à des obligations de distances des constructions par rapport aux axes routiers. Au vu des cartographies et du règlement, ces obligations ne sont pas satisfaites. Il est possible de s'affranchir de ces distances moyennant une étude justifiant les dérogations aux seuils réglementaires. Etude non fournie dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU.

#### Qualité de l'air.

Les procédures contentieuses engagées par la Commission européenne contre la France sont rappelées. Elles concernent les valeurs limites des particules PM101, et NO2 dans 15 zones dont Montpellier.

La qualité de l'air est relativement bonne, mais influencée par les émissions liées au trafic autoroutier. L'aménagement de la ZAC va engendrer la production de nouveaux rejets atmosphériques. A l'horizon 2040 le projet de parc entrainera une augmentation des émissions de l'ordre de 10 % pour l'ensemble des polluants inclus les PM, et des veh.km d'environ 7,6 % par rapport à l'état de référence 2040. La topographie des lieux autour des voiries favorise la dispersion des polluants atmosphériques. La desserte par les transports en commun et la réalisation de cheminements doux devraient permettre de limiter l'augmentation des rejets par le recours et l'usage de la voiture. Ces mesures énoncées de manière très générale et abstraite doivent être précisées pour être davantage opérationnelles. Le report modal fait l'objet d'une analyse insuffisante ne permettant pas de mesurer leur efficacité.

**La MRAe recommande de définir plus précisément les mesures d'évitement et de réduction en vue de limiter l'exposition des populations à la pollution de l'air et prévenir les risques sur la santé humaine.**

#### 4.4 Ressource en eau

##### Inondation.

Un des affluents du Rieucoulon la Capoulière traverse la partie est du projet. Il est inscrit en zone rouge du PPRi de Saint-Jean de Védas. Une étude hydraulique a été réalisée par modélisation des crues d'occurrence centennale et exceptionnelle. Des mesures préventives adaptées vis à vis du risque inondation sont précisées : - Compensation à l'imperméabilisation. Drainage de la totalité des surfaces imperméabilisées vers les ouvrages de compensation dédiés, assurant la non incidence sur les débits de pointe jusqu'à une occurrence centennale. -Aucun bâtiment d'activité ne sera construit en zone inondable centennale. Seuls les espaces extérieurs sont en zone inondable. Un unique franchissement de la zone submersible a été retenue afin de desservir l'ensemble du secteur. Par conséquent, le PPRi et la nouvelle connaissance du risque sont correctement pris en compte par le projet.

##### Périmètre de protection captage.

Le projet est grevé par la servitude de périmètre de protection rapproché des forages Flès Nord et Sud. Par avis du 20 janvier 2020, l'ARS souligne la sensibilité de l'aquifère, soulignant la nécessité de compléter le dossier par les prescriptions particulières de la DUP des forages en date du 12 juillet 1999 : -Les réseaux pluviaux doivent être aménagés de façon à ne pas induire de pénétration d'eaux polluées

dans le sol et le sous-sol et -Les canalisation d'eaux usées seront réalisées en matériaux présentant en permanence les garanties d'une étanchéité particulièrement soignée. Contrôle de l'étanchéité à assurer dans le temps régulièrement. Ces prescriptions devront être respectées par les divers maîtres d'ouvrages.

**La MRAe recommande de compléter le dossier d'étude d'impact en vue de bien intégrer les prescriptions de protection du champ captant Flès notamment en matière de sécurisation des réseaux pluviaux et des eaux usées afin de prévenir tout risque de pollution de l'aquifère.**

#### 4.5 Energies renouvelables

L'étude de faisabilité sur le potentiel de développement des énergies renouvelable a été réalisée sur le périmètre de la ZAC. Elle analyse les atouts et les contraintes pour la valorisation des EnR. Les actions suivantes seront mises en œuvre : -Imposer la mise en place de panneaux photovoltaïques sur les toitures des bâtiments et -Informer les futurs acquéreurs sur les solutions mobilisables géothermie, bois énergie, solaire passif pour le préchauffage de l'air des entrepôts logistiques.

#### 4.6 Incidence de la mise en compatibilité et mesures d'évitement, de réduction et de compensation.

L'étude d'impact valant également rapport environnemental de la mise en compatibilité du PLU (procédure commune) constitue également une analyse des incidences de la mise en compatibilité sur l'environnement. Le niveau de précision de l'analyse des incidences est suffisant. La mise en compatibilité du PLU permet effectivement la réalisation du projet, mais est également cohérente avec la mise en œuvre des mesures ERC, et de nature à en garantir la fonctionnalité et la pérennité. Ainsi l'évaluation environnementale de la mise en compatibilité du PLU met en évidence certaines mesures qui sont réputées être, par elles-mêmes, des mesures de réduction d'impact, notamment via l'OAP.

Sur le plan de la desserte viaire et du développement des modes doux.

L'OAP prévoit un maillage viaire en greffe entre la RM 612 et la rue Jean Mermoz. Un carrefour structurant sera aménagé entre la RM 612 et la voie structurante est/ouest afin de sécuriser et fluidiser l'ensemble des mouvements routiers. La majorité des voiries sera accompagnée de voies pour les modes doux. Ces itinéraires se connecteront aux aménagements existants ou à venir définis dans le SDMA, la Lauze se situant à l'interconnexion entre plusieurs réseaux projetés. Ils faciliteront les déplacements vers les stations de tramway. Pour les transports collectifs, il est dit que la ligne 20 du réseau de TAM emprunte la RM 612 et dessert la zone. La desserte du projet en transports collectifs n'est pas suffisamment analysée. Le covoiturage, une piste à aborder.

**La MRAe recommande de renforcer les mesures relatives au développement des transports collectifs (desserte bus ligne 20) et d'étudier des mesures de covoiturage.**

Sur le plan paysager et du cadre de vie (nuisances sonores).

L'OAP propose différentes mesures : préservation et renforcement d'arbres remarquables et allée de pins, rôle de poumon vert du parc du Château de la Lauze, intégration paysagère des noues de collecte des eaux de ruissellement, création d'une bande boisée de protection visuelle le long de la RM 612, création d'une zone tampon en frange du Château, le long de la RM 612 et le long de l'A 709, le traitement des limites d'urbanisation vis à vis de la zone agro-naturelle, la plantation arborée du talus séparant la nouvelle voie et la plate-forme logistique. L'OAP démontre ainsi une réelle préoccupation de prise en matière d'insertion paysagère du projet.

Le respect de l'objectif de qualité paysagère et urbaine du projet n'est pas pleinement pris en compte dans la mesure où les dispositions de la « Loi Barnier » ne sont pas intégrées. Ces dispositions sont rappelées. La loi prévoit que le PLU peut fixer des règles d'implantation différentes sous réserve de produire une étude permettant de le justifier. Or le rapport environnemental ne fournit aucune étude justifiant de déroger aux seuils réglementaires. La question de la réduction de l'exposition aux nuisances sonores doit également être traitée lors de cette étude de dérogation. La RM 612 qui sera raccordée à l'A 9 et au COM aura vocation à intégrer le classement des infrastructures à grande circulation

**La MRAe recommande de fournir une étude dérogatoire Loi Barnier afin d'assurer une insertion paysagère et un cadre de vie (notamment sur le plan des nuisances sonores) les plus optimales possibles pour le projet.**

#### Sur le plan écologique.

La préservation des espaces à enjeux écologiques significatifs se traduit par une zone inconstructible couvrant largement le ruisseau de la Capoulière et sa ripisylve.

Afin de renforcer la protection de la fonctionnalité du corridor écologique, il convient de modifier le règlement du PLU en y intégrant des prescriptions assurant le passage de la petite faune et limitant les nuisances lumineuses pour la faune.

**La MRAe recommande de compléter le règlement des zones 4AUb et N par des mesures de protection de la fonctionnalité du corridor écologique prescrivant les clôtures non perméables et établissant des systèmes d'éclairage extérieurs adaptés.**

#### Sur le plan du risque inondation.

Le risque inondation est bien pris en compte. La zone inondable du secteur Grande Lauze est traduit dans l'OAP en « espace de transition végétale à traiter ». Elle est classée en zone 4AUb. Dans un souci de bonne intégration du risque inondation, il convient de classer les secteurs rendus inconstructibles en un zonage approprié (zone naturelle).

**La MRAe recommande de classer la zone inondable inconstructible dans un zonage plus approprié (zone naturelle).**

#### Sur la ressource en eau.

Le secteur du projet est grevé par la servitude du périmètre de protection des forages de Flès Nord et Sud. Il convient d'intégrer les prescriptions particulières de la DUP afin de garantir leur opposabilité (phase chantier et phase exploitation). L'étude d'impact ne démontre pas l'adéquation besoins-ressources pour la mise en œuvre du chantier.

**La MRAe recommande que la mise en compatibilité du PLU de Saint-Jean de Védas intègre clairement les prescriptions particulières relatives au périmètre de protection rapprochée des forages de Flès Nord et Sud, et de démontrer l'adéquation entre les ressources en eau potable avec les besoins induits par le projet.**

### Pièce 3.2 – Mémoire en réponse + annexes

MEMOIRE EN REPONSE A L'AVIS DE LA MARE N°2020APO34 DU 7 MAI 2020.

#### Observation MRAe :

3. Qualité de l'étude d'impact.

**La MRAe recommande d'explicitier la méthode et les critères retenus pour hiérarchiser les enjeux environnementaux en particulier au regard de l'enjeu sur la qualité de l'air.**

#### Réponse 3M :

La grille reportée des critères (page 32 de l'EI) ne présente pas de hiérarchisation, mais une analyse de sa sensibilité environnementale. L'ordre présenté ne présente pas de priorité de lecture.

L'enjeu de la qualité de l'air est bien considéré comme important et sensible. Ce secteur d'étude comprend un ensemble d'infrastructures générateurs de pollution notamment la RM 612. Bien que le trafic supplémentaire généré par la ZAC soit préjudiciable à l'environnement (4,3 % des trafics actuels), la sensibilité du projet au regard des enjeux air & santé a été considéré comme faible. La proximité de la Lauze avec les centres urbains et les grandes infrastructures a tendance à limiter l'augmentation des déplacements. Des mesures de compensation de l'impact environnemental lié au trafic de la Lauze seront mises en œuvre par 3M et détaillées aux paragraphes « Trafic » et « Qualité de l'air ».

#### Observation MRAe :

**La MRAe recommande de renforcer l'analyse des incidences qui doivent être plus finement définies, caractérisées et hiérarchisées. L'analyse des effets cumulés doit également 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.**

#### Réponse de 3M :

L'analyse des effets cumulés présentés dans l'EI permet de distinguer les grands enjeux environnementaux et la pression portée par les différents projets sur ceux-ci.

Concernant les aspects « trafic et circulation » une étude, présentée en annexe, à l'échelle du secteur de l'ensemble des parcs, conclue au fonctionnement satisfaisant de la RM 612 au regard des aménagements projetés sur cet ouvrage à terme. Concernant les aspects hydrauliques, le projet sanctuarise l'allée alluviale de la Capoulière, l'avis de l'AE précise que « le PPRi et la nouvelle connaissance du risque sont correctement pris en compte pour le projet ». Une étude de réinvestissement économique des parcs existants Lauze et Dassault est en cours. Les mesures d'évitement et de réduction du site avec les surfaces cessibles conservant au moins 20% d'espace en pleine terre, limitent l'artificialisation des sols à moins de la moitié de l'emprise du projet (47%). La note du SBL, jointe en annexe, confirme que l'aménagement de la Lauze a été bien pris en compte lors de l'élaboration du schéma directeur de production et d'adduction d'eau. Concernant la biodiversité, la pression cumulée des projets sur le secteur est reconnue par 3M et les services de l'Etat. Le présent projet ainsi que les projets d'extension des ZAC Charles Martel et Marcel Dassault font l'objet de dossiers de demande de dérogation à la destruction des espèces protégées. 3M s'inscrit dans une démarche de réduction des impacts et de compensation des impacts résiduels conformément à la réglementation.

#### Observation MRAe :

**La MRAe recommande de préciser la justification de la localisation de la zone du projet au vu des enjeux environnementaux et en particulier de la préservation des espaces agricoles à proximité de l'agglomération et compte tenu de son potentiel agronomique.**

#### Réponse 3M :

La ZAC de la Lauze Est fait partie des périmètres d'aménagement à vocation économique identifiés au SCoT de 2006 et conforté par le SCoT approuvé en novembre 2019. Il préserve 2/3 d'espaces naturels et agricoles avec 1/3 d'urbanisation. Reclassement de 480 ha en espaces agro-naturels. La Zone de la Lauze existante fait l'objet d'une opération de réinvestissement urbain. Pour les parcs d'activités économiques le réinvestissement est difficile because le faible passé industriel et donc peu de foncier. La très forte tension du foncier économique nécessite d'aménager de nouveaux terrains notamment pour accueillir des activités n'ayant pas leur place dans les tissus urbains existants. Au regard de l'analyse multicritère des sites d'extension réalisée dans le cadre du SCoT 2019, le projet de la Lauze Est a été conforté.

3M rappelle que le projet a fait l'objet d'une étude préalable agricole. Elle décrit la démarche ERC et identifie les mesures de compensation à mettre en œuvre aux regards des impacts résiduels sur l'économie agricole. Les mesures confirmées par un courrier de Monsieur le Préfet en date du 22 mai 2019 sont les suivantes : Actions de reconquête foncière agricole : création et animation d'Associations Foncières Agricoles Autorisées, Actions de reconquête foncière agricole : action de remobilisation de foncier vers l'agriculture, Aide à l'implantation de magasins de producteurs. Ces mesures de compensation envisagées ont été estimées à 394000€ (enveloppe validée par le Préfet le 1 août 2018), et permettront de reconstituer l'économie agricole impactée. Par des courriers réguliers (11 mai 2020 et 18 octobre 2021), 3M précise aux services de l'Etat l'avancement de la mise en œuvre de ces mesures.

#### Observation MRAe :

**La MRAe recommande de renforcer l'analyse des variantes au vu notamment de critères environnementaux bien établis.**

#### Réponse 3M :

La démarche itérative 'évitement réduction' des impacts environnementaux a abouti à deux variantes permettant de sanctuariser le Château de la Lauze, les alignements d'arbres (pins et micocouliers) de la Petite Lauze et l'allée alluviale de la Capoulière. La DREAL Biodiversité a reconnu -avis du 15 01 2020-

les « effets consentis ». Les 2 variantes sont présentées. La DDEE de 3M a mis en évidence les besoins de foncier adapté pour les besoins de certaines entreprises de logistique. La variante 2 permet l'implantation d'un centre de logistique urbaine sur un macrolot réalisation indispensable au bon fonctionnement du territoire. Cette variante a ainsi été retenue ; elle optimisera les dépenses publiques par la rationalisation du linéaire de voies publiques. Elle présente les avantages environnementaux : limitation de la consommation foncière, réduction de l'imperméabilisation et de la perte de surface en pleine terre, globalisation de la compensation hydraulique, mise en œuvre d'aménagements paysagers continus et de qualité avec un travail à l'échelle du macrolot.

Observation MRAe :

4. Prise en compte de l'environnement

4.1. Biodiversité et continuités écologiques

Réponse de 3M :

Tel que demandé par les services de l'Etat, le dossier de demande de dérogation à la destruction d'espèces protégées est désormais intégré à la demande d'autorisation environnementale unique comprenant à la fois le dossier sur l'eau et le dossier de demande de dérogation à la destruction d'espèces protégées.

Observation MRAe :

4.2. Paysage

Trafic

**La MRAe recommande de fournir également les données trafic en unité de véhicule particulier (UVP) afin de bien distinguer l'importance des poids lourds (PL) dans le trafic de la zone d'activités.**

Réponse de 3M :

Une étude de circulation de l'ensemble du périmètre de la RM 612 a depuis été engagé en 2019. Les résultats sont présentés en UVP pour les heures de pointes du matin et du soir. (Cf. annexe)

Observation MRAe :

**La MRAe recommande de présenter les effets cumulés induits par les différents projets d'extensions de ZAC (notamment avec ceux de la ZAC Dassault) sur le trafic routier des axes RM 612 et RD 161<sup>E1</sup>, et d'analyser leurs conséquences prévisibles sur la qualité de l'air et de la santé humaine.**

Réponse 3M :

La tendance est de limiter l'offre de places de stationnement et de développer les transports collectifs et des modes actifs. Sur la Petite Lauze l'offre de stationnement foisonnera entre différents utilisateurs permettant une économie foncière. L'intensité du projet et la recherche de compacité permet d'envisager une partie du parc de stationnement en souterrain.

Une étude de trafic à l'échelle du périmètre des parcs d'activités Lauze existante, Lauze Est, Marcel Dassault, Charles Martel extension a été réalisée. Elle prend en compte les effets liés à la réalisation du COM et au futur barreau de jonction entre la rue Saint-Exupéry et le récent giratoire d'accès à l'A 709. Cette étude, annexée à la réponse, conclue en la capacité des infrastructures à absorber les futurs flux de véhicules au regard des aménagements projetés (RM 612 et carrefours). Une étude complémentaire Air & Santé sera réalisée ultérieurement et complètera l'EI.

Observation MRAe :

**La MRAe recommande de préciser et de rendre plus opérationnelles les mesures de réduction et de compensation de l'impact du trafic routier et de démontrer qu'elles sont suffisantes pour équilibrer l'augmentation de la circulation routière induite par le développement de la zone.**

Réponse de 3M :

La Lauze Est est située au sein d'un espace désigné au SCoT de 2019 comme étant la « Connexion Métropolitaine de Bassin de Thau ». Les connexions métropolitaines ont pour ambition de devenir des lieux majeurs de report du trafic vers les transports publics en rentrée de territoire par la valorisation

ou la création de pôles multimodaux d'échelle métropolitaine. Ces connexions sont situées au point d'accroche entre le réseau armature des voies ferrées et du réseau de tramway, le système autoroutier (A709, A750, COM, DEM) et le réseau de transport collectif structurant. Leur bonne accessibilité multimodale doit leur permettre de devenir de véritables lieux d'urbanité animés et confortables. Ont vocation à constituer à terme des polarités secondaires du cœur de Montpellier, et également endosser le rôle d'interface irriguant le territoire de leur insertion.

La « Connexion Métropolitaine du Bassin de Thau » a vocation à se structurer autour de deux PEM potentiels : le PEM ferroviaire lié au TER dénommé Rondelet près de l'échangeur A 709/Montpellier Ouest et le PEM au niveau de Roque-Fraïsse (entre le COM et la ligne 2 du tramway) en appui du futur échangeur routier A 709/COM/RM 612. Le bouclage rendu possible par le futur barreau A709/rue Saint-Exupéry améliorera la qualité du service. Tirant bénéfice de la desserte par les grandes infrastructures, l'ensemble des sites économiques de la cette connexion constitue une polarité économique et commerciale en puissance. En son sein, l'ensemble des opérations est destiné à accueillir majoritairement des activités économiques, difficilement compatibles avec les fonction résidentielles, telles que production industrielle, logistique ou certaines activités artisanales. La Lauze s'inscrit dans cette logique, permettant de créer une vitrine métropolitaine (urbanité et paysage) et d'atténuer les effets de coupure perçue (RM 612, autoroute). Les voies principales de la Lauze Est (voies est-ouest) prévoient des aménagements dédiés aux modes actifs qui se connecteront au réseau programmé par le SDMA de la Métropole : -Le réseau réaménagé de la RM 612 accueillera des aménagements cyclables en lien avec la ligne 2 du tramway Le pont des autoroutes présente une surlargeur pour itinéraires doux. En direction du sud, ce même réseau permettra de rejoindre le futur PEM de Villeneuve-lès-Maguelone, -Le réseau de proximité en direction de Garosud (rue Etienne Méhul) offrant un second franchissement des autoroutes, et plus à l'ouest un réseau de proximité desservira la Lauze existante et offrira une liaison vers Saint Jean le Sec, -Le réseau tourisme-loisir cheminant le long du Rieucoulon.

Enfin 3M a une politique d'encouragement au covoiturage avec la mise en place d'aires sécurisées. Dans le cadre de la requalification du parc de la Lauze, des actions d'encouragement à la pratique du covoiturage seront engagées ; elles pourront être reproduites et impulseront cette pratique sur la Lauze Est. 2 plans illustrent les itinéraires prévus au SDMA et l'accessibilité du secteur.

#### Observation MRAe :

##### Environnement sonore

<b>La MRAe recommande de renforcer les mesures acoustiques afin de disposer d'une vision claire du niveau sonore initial de la zone de projet.</b>
--

#### Réponse de 3M :

Des mesures acoustiques complémentaires ont été réalisées le 22/06/2020 sur 24 h (Cf annexe). Ces mesures n'ont pas modifié les conclusions de l'EI. L'état sonore initial actualisé est annexé au présent mémoire. A noter également que l'agencement des bâtiments situés en limite sud-est de la ZAC permettra de créer un front bâti limitant l'exposition des propriétés riveraines habitées (plus au sud) aux nuisances sonores.

#### Observation MRAe :

Une étude de déplacements a été réalisée par le cabinet Egis afin d'estimer le trafic généré par le projet. Sur la base de cette étude, l'étude acoustique réalisée par Conseil Ingénierie Acoustique a modélisé l'impact acoustique. Il en découle en particulier qu'aucun objectif d'isolement de façade n'est dû réglementairement, l'EI identifiant des mesures de réduction portant sur : -Le maintien et le renforcement des zones végétales, -La nature des activités à implanter aux contacts des futures constructions. Il convient de noter que le secteur est soumis à des obligations de distances des constructions par rapport aux axes routiers. Au vu des cartographies et du règlement modifié des zones, ces obligations de distances ne sont pas satisfaites. Il est possible de s'affranchir de ces distances

moyennant une étude justifiant les dérogations aux seuils réglementaires. Or cette étude n'est pas fournie dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU.

Réponse de 3M :

Le plan de zonage du PLU de Saint-Jean de Védas actuellement en vigueur indique avec un tiret noir la limite d'inconstructibilité des 100 mètres conformément aux dispositions de l'article L111-6 du Code de l'Urbanisme (issue de la loi Barnier). La procédure en cours ne modifie pas cette disposition graphique, d'autant que la modification objet de la mise en compatibilité se situe hors de cette emprise d'inconstructibilité et continuera de s'appliquer. Le périmètre du projet de la Lauze Est sera réduit afin de prendre en compte l'emplacement réservé lié au COM approuvé lors de la DUP valant mise en compatibilité du PLU. Le projet de la Lauze se retrouvera donc éloigné de la zone d'inconstructibilité de 100 mètres depuis l'A9 prévu par l'article L111-6. La zone d'activités économiques entretiendra une relation particulière avec la RM 612. Néanmoins la RM 612 n'est pas concernée par les dispositions de l'article L 111-6, n'étant ni une route express, ni une déviation au sens de la voirie routière, ni classée en Route à Grande Circulation. Il n'est donc pas nécessaire de réaliser une demande de dérogation spécifique au titre de la « loi Barnier ».

Observation MRAe :

Qualité de l'air.

**La MRAe recommande de définir plus précisément les mesures d'évitement et de réduction en vue de limiter l'exposition des populations à pollution de l'air et prévenir les risques sur la santé humaine.**

Réponse de 3M :

Un étude complémentaire « Air & Santé » sera réalisée ultérieurement pour compléter l'EI. Depuis 2013, 3M s'est engagée à travers son Plan Climat Energie Territorial (PCAET) à anticiper l'adaptation au changement climatique. 3M souhaite faire de son territoire une référence en matière d'acclimatation et s'inscrit dans une démarche européenne CIT'ERGIE pour le suivi et l'évaluation de son PCAET qui vise à atteindre l'autonomie énergétique et préserver la santé humaine et l'environnement. Concernant les émissions liées au trafic pendulaire des actions, en lien avec le SDMA, faciliteront l'usage des modes de déplacements alternatifs à la voiture. Concernant les émissions liées au trafic professionnel, 3M incite les sociétés s'implantant dans la zone à investir dans des véhicules sans émission de CO2. Concernant les émissions liées au chauffage et à la climatisation. 3M incite les sociétés implantées sur ces ZAC à recourir à la solarisation des toitures. Pour la ZAC la Lauze Est le cahier des prescriptions architecturales urbaines et paysagères et environnementales prévoit a minima que toutes les toitures soient solarisables, donc au-delà des obligations réglementaires. Concernant la qualité de l'air intérieur des bâtiments, le CPAUP de la ZAC fixera les prescriptions en matière de traitement de la qualité de l'air intérieur des bâtiments.

Observation MRAe :

4.4. Ressources en eau.

Inondation

Périmètre de protection captage

**La MRAe recommande de compléter le dossier d'EI en vue de bien intégrer les prescriptions de protection du champ captant Flès notamment en matière de sécurisation des réseaux pluviaux et des eaux usées afin de prévenir tout risque de pollution de l'aquifère.**

Réponse de 3M :

3M note la demande des services de l'Etat de préciser les dispositions constructives prévues pour garantir la protection du champ captant du Flès, dispositions intégrées au dossier de demande d'autorisation environnementale au titre de la loi sur l'eau. L'ensemble des fossés, bassins seront étanchés et les réseaux eaux usées en fonte, et leur étanchéité contrôlée régulièrement.

Observation MRAe :

4.5. Energies renouvelables.

4.6. Incidences de la mise en compatibilité et mesures d'évitement, de réduction et de compensation.

Observation MRAe :

Sur le plan de la desserte viaire et du développement des modes doux

**La MRAe recommande de renforcer les mesures relatives au développement des transports collectifs (desserte bus ligne 20) et d'étudier des mesures de covoiturage.**

Réponse de 3M :

Alors que seule la ligne 20 de bus dessert aujourd'hui le secteur, le réseau de bus sera renforcé depuis les deux PEM de la Connexion Métropolitain Bassin de Thau. Cette nouvelle offre sera facilitée par la création d'un barreau routier entre la rue Saint-Exupéry et le récent giratoire de l'A 709. La RM 612 accueillera un arrêt de bus et des franchissements sécurisés. 3M a développé un politique d'encouragement au covoiturage. Les actions mises en œuvre sur le parc de la Lauze, pourront être reproduites et impulseront la pratique du covoiturage sur la Lauze Est.

Observation MRAe :

Sur le plan paysager et du cadre de vie (nuisances sonores)

**La MRAe recommande de fournir une étude dérogatoire Loi Barnier afin d'assurer une insertion paysagère et un cadre de vie (notamment sur le plan des nuisances sonores) les plus optimales possibles pour le projet.**

Réponse de 3M :

3M note que le présent avis rappelle la « réelle préoccupation (...) en matière d'insertion paysagère du projet ». La zone d'activités est traversée par la RM 612, voirie non concernée par l'article L111-6 du code de l'urbanisme, et une dérogation Loi Barnier n'est pas nécessaire. 3M se conformera aux exigences réglementaires si le classement de la RM 612 change.

Observation MRAe :

Sur le plan écologique

**La MRAe recommande de compléter le règlement des zones 4AU b et N par des mesures de protection de la fonctionnalité du corridor écologique proscrivant les clôtures non perméables et établissant des systèmes d'éclairage extérieurs adaptés.**

Réponse de 3M :

Ces mesures de protections sont incluses dans les mesures de réduction du dossier de demande de dérogation à la destruction des espèces ou d'habitats protégés et seront retranscrites dans le Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines et Paysagères de la ZAC.

Observation MRAe :

Sur le plan du risque inondation

**La MRAe recommande de classer la zone inondable inconstructible dans un zonage plus approprié (zone naturelle).**

Réponse de 3M :

Dans le cadre de l'aménagement de la ZAC la Lauze Est, il a été défini une large allée alluviale assurant une fonction hydraulique d'expansion destinée à contenir une crue exceptionnelle (centennale) de la Capoulière, allée issue d'une modélisation hydraulique réalisée par 3M. La préservation de cette allée est inscrite dans l'OAP, OAP qui directement opposable aux autorisations de droit des sols dans un lien de compatibilité, conforte son caractère non constructible et sera reprise dans le PLUi en cours d'élaboration. Le plan de zonage du futur PLUi classera en zone naturelle l'allée alluviale. Elle sera uniquement destinée à la réalisation d'ouvrage de franchissement, paysagers, cheminements doux et ouvrages hydrauliques nécessaires au bon fonctionnement de l'allée. Travaux qui ne seront réalisés qu'après la signature de l'autorisation au titre de la loi sur l'Eau, demande d'autorisation en cours de procédure. Le dossier acte la non constructibilité de cette allée alluviale affectée principalement à un usage hydraulique. L'emprise de cette allée propriété de EPF Occitanie sera remise en propriété à 3M

et aménagée par SA3M ce qui garantira à la fois son inconstructibilité et sa bonne gestion dans le temps.

Observation MRAe :

Sur la ressource en eau

**La MRAe recommande que la mise en compatibilité du PLU de Saint-Jean de Védas intègre clairement les prescriptions particulières relatives au périmètre de protection rapprochée des forages Flès Nord et Sud et de démontrer l'adéquation entre les ressources en eau potable avec les besoins induits par le projet.**

Réponse de 3M :

Le PLU de Saint-Jean de Védas, approuvé le 21 janvier 2008, fait référence aux prescriptions particulières de la servitude de type AS1 lié au périmètre de protection rapproché des forages Flès Nord et Sud (arrêté préfectoral de DUP du 12 juillet 1999). Le dossier de mise en compatibilité ne modifie en rien ces dispositions qui continueront donc à s'appliquer sur le secteur de la Lauze Est. Le règlement du PLU sera mis à jour en supprimant la référence à l'arrêté n°86/IV/159 qui n'est plus applicable depuis l'abandon et la déconnexion du captage de Maurin en 2014. L'approvisionnement en eau potable ne fait pas l'objet d'une pression particulière au regard du cumul des projets. La note du SBL, jointe en annexe, confirme que l'aménagement de la Lauze Est a été bien prise en compte dans son schéma directeur de production et d'adduction d'eau.

ANNEXES :

- ANNEXE 1 : Note SBL sur la capacité du réseau AEP.
- ANNEXE 2 : Etude de circulation.
- ANNEXE 3 : Etat initial acoustique complété - juin 2020.

[Pièce 3.3 Complément à l'étude d'impact / Avis et mémoires en réponse aux personnes publiques associées. janvier 2022](#)

Erratum-Dossier d'étude d'impact valant évaluation environnementale

Page 201 -Chapitre 5.5.2.- Impacts agricoles et mesures proposées.

Suite aux échanges survenus entre 3M et la DDTM concernant les mesures de compensation environnementale proposées, il s'agit d'actualiser le texte, avec en place

▪ **Mesure de compensation :**

L'étude préalable agricole .....seront également mises en œuvre. Sans changement.

En lieu et place de « Un avis du Préfet a été donné en date du 1<sup>er</sup> août 2018 » lire : Un avis du Préfet a été donné en date du 1<sup>er</sup> août 2018, validant l'enveloppe financière dédiée à la compensation. Par la suite, plusieurs échanges entre la Métropole et la Préfecture ont permis d'ajuster les mesures compensatoires à mettre en œuvre, tel que validé par le Préfet dans son courrier du 22 mai 2019 :

**Actions de reconquête foncière agricole : création et animation d'Associations Foncières Agricoles Autorisées**

L'AFA est un outil de gestion .....Pignan et Lavérune) : Sans changement

**Actions de reconquête foncière agricole : action de remobilisation de foncier vers l'agriculture**

Afin de favoriser le maintien de l'agriculture métropolitaine et son développement, 3M remobilisera du foncier non agricole vers l'agriculture et aidera ainsi à l'installation ou à l'agrandissement d'exploitations. Nouveau texte.

**Aide à l'exploitation de magasin de producteurs.**

Afin de favoriser les circuits courts.....durant 3 ans d'une partie du loyer. Sans changement

**Réalisation d'une aire de lavage de machines agricoles**

La réalisation d'une aire de lavage..... et le lavage des pulvérisateurs...Texte supprimé.

Ces mesures de compensation envisagées ont été estimées à 394 000 € et permettront de reconstituer l'économie agricole impactée. »

Note complémentaire sur les énergies renouvelables au regard du décret n°2019-474 du 21 mai 2019

L'étude de faisabilité sur le potentiel de développement des énergies renouvelables a été réalisée sur le périmètre de projet de ZAC de la Lauze Est, et est annexée à l'étude d'impact. Cette étude a pour but d'analyser les atouts et contraintes de l'opération pour la valorisation du potentiel en EnR afin d'optimiser le recours aux énergies renouvelables, et ainsi diminuer le recours aux énergies traditionnelles et fossiles.

Le projet initial représentait 32 ha avec un potentiel hypothétique de 162 800 m<sup>2</sup> de SDP. En terme de consommation de chaleur ces activités étaient équivalentes à environ 81 000 m<sup>2</sup> de surface de bureau. Avec des consommations d'énergies estimées à 9 840 MWh/an. Le projet a évolué en terme de typologies d'activités et de surfaces de plancher, notamment pour éviter d'impacter les milieux naturels sensibles, la zone inondable et de se recalculer sur l'emplacement réservé du COM.

Il représente désormais un périmètre de 30 ha (dont une partie non urbanisée), 100 000 m<sup>2</sup> de SDP. Pour la consommation de chaleur et de froid, ces activités pourraient être équivalentes à environ 20 000 m<sup>2</sup> de surfaces de bureau, soit 2600 MWh/an.

L'analyse des gisements en EnR et des contraintes liées à leur mobilisation sur le site a permis d'identifier les ressources suivantes comme potentiellement mobilisables pour couvrir les besoins des bâtiments de la ZAC :

- Le solaire pour la production d'électricité via des modules photovoltaïques en toiture ou en ombrières
- La géothermie sur nappe superficielle ou sur sondes verticales
- Le bois énergie.

L'étude des différents réseaux de chaleur potentiels sur la ZAC indique qu'il n'est pas envisageable de créer un réseau de chaleur et/ou de froid alimentant les bâtiments dans des conditions technico-économiques proches du seuil de rentabilité. Les solutions techniques présentant un intérêt particulier pour l'alimentation des bâtiments de la ZAC sont présentées.

Au vu de ces conclusions, la Métropole de Montpellier et son aménageur, la SA3M, ont décidé de mettre en œuvre les actions suivantes :

- \* Imposer que les toitures des bâtiments soient « solarisables », autrement dit, que les toitures soient conçues (portance, réservations pour passage cable...) pour accueillir des panneaux photovoltaïques ;
- \* Informer les futurs acquéreurs des parcelles concernant les solutions mobilisables afin de valoriser les énergies renouvelables : géothermie sur nappe pour les besoins de chaleur et de froid, bois énergie pour les besoins de chaleur importants, solaire passif pour le préchauffage de l'air des entrepôts logistiques.

AVIS DE PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (DP valant mise en compatibilité du PLU) et réponses du pétitionnaire.

#### 1.1 Procès-verbal de la réunion

3M

SA3M

Projet d'aménagement de la zone d'activités économiques de la « Lauze Est »  
Déclaration de projet pour Mise en compatibilité du  
PLU de Saint-Jean de Védas

Compte rendu de la réunion des Personnes Publiques Associées du 23 janvier 2020

#### 1 Personnes présentes :

Présents : Mme MORTIER Pôle Urbanisme et Services techniques, Commune de Saint-Jean de Védas, M. LEBEZ, Service Urbanisme, Commune de Saint-Jean de Védas, Mme ROUX-LAGET, DDTM 34 Service

Territorial et Urbanisme, Mme PUCULIN, DDTM 34 Service Territorial et Urbanisme, Mme MOREL, Conseil Départemental 34, M. PAILHES, Chambre d'agriculture 34, M. GOMEZ, Directeur Aménagement des Secteurs territoriaux-Montpellier Méditerranée Métropole, M. SAUTRE, chef du Service Aménagement et Réinvestissement Economiques et Urbains Montpellier Méditerranée Métropole, Mme FRIOL, Directrice Projet et Planification Territoriale-Montpellier Méditerranée Métropole, M. CARTIER, Chargé d'opérations, Service Aménagement et Réinvestissement Economiques et Urbains-Montpellier Méditerranée Métropole, M.RAMBION Responsable d'Opérations, SA3M.

## 2 Objet de la réunion et rappel réglementaire

Objet : Réunion d'examen conjoint dans le cadre de la procédure de déclaration de projet de l'opération d'aménagement de la Lauze Est, pour la mise en compatibilité du PLU de Saint-Jean de Védas

Cette procédure induit un examen conjoint (Article L53-54 Code de l'urbanisme) auquel ont été associées les personnes publiques.

Rappel Article L153-54 du code de l'urbanisme : Une opération .....faisant l'objet d'une déclaration de projet et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un PLU ne peut intervenir que si :

2) Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L 132-7 et L132-9.

Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint.

## Ordre du jour :

-Présentation du projet et de sa justification au regard de l'intérêt général

-Adaptations apportées au document d'urbanisme en vigueur.

## 3 Introduction par Caroline FRIOL, Directrice projet et planification territoriale à Montpellier Méditerranée Métropole.

Afin de répondre aux enjeux du territoire métropolitain, et en attente de la finalisation du PLUi, la Métropole procède à des évolutions des PLU communaux.

L'Autorité environnementale a été saisie le 7 janvier 2020 et n'a pour l'instant pas donné d'avis.

## 4 Grands principes de la présentation par Aurélien CARTIER (cf. document de présentation annexé au présent CR)

Les grands principes présentés sont les suivants : Etat des procédures, Localisation stratégique du projet, Enjeux Métropolitain d'intérêt public, Programmation du parc (vocation économique par sous-secteurs, principes d'aménagement, 70 000m<sup>2</sup> SDP, 700 emplois, attendus, Prise en compte des enjeux agricoles, Prise en compte des enjeux hydrauliques, Prise en compte des enjeux paysagers ; L'accessibilité du site et ses évolutions à venir (COM, barreau Lauze/A 709, barreau Lauze/Lauze Est via petite Lauze, requalification RM 612, développement d'itinéraires doux), Les raisons de l'utilité publique et l'intérêt général du projet, Mise en compatibilité du PLU (PADD, zonage, adaptation de ER et prise en compte des évolutions administratives, OAP, règlement ) .

Détails en dans la présentation annexée.

## 5 Remarques et observations des personnes publiques associées.

### - Chambre d'Agriculture

-Les éléments de l'Etude Préalable Agricole (EPA) ne sont pas exactement retranscrits dans la DP. Les superficies des terrains agricoles impactées correspondent au périmètre d'étude et non au périmètre de la ZAC.

La Métropole précise qu'un Erratum annexé au dossier corrigera cette erreur.

-La Chambre interroge sur l'avancement de la Métropole dans la mise en œuvre des compensations agricoles.

La Métropole indique que la SA3M a inscrit au budget de la concession d'aménagement un fond de concours à la Métropole de 394 k€ qui correspond au montant dû au titre des mesures compensatoires. Ce fonds permettra le moment venu la mise en œuvre des mesures prévues dans l'EPA avec l'ensemble des acteurs.

L'avancement de la mise en œuvre des mesures compensatoires est le suivant : MC1 Création et animation d'une Association Foncière Agricole ; MC2 Remobilisation du foncier vers l'agriculture ; MC3 Faciliter l'implantation de magasins de producteurs.

La Métropole complètera le dossier d'un addendum précisant l'avancement de la mise en œuvre des mesures compensatoires.

-La Chambre interroge sur le devenir du centre équestre.

Les propriétaires ne sont pas intéressés par le maintien sur site. Une solution de relocalisation semble avoir été identifiée. 3M et EPF Occitanie accompagneront les propriétaires du Mas de Bosc dans le déménagement de leur activité. Une solution amiable d'acquisition du centre équestre sur la Lauze Est est en cours.

-La Chambre d'Agriculture interroge sur les orientations économiques de la ZAC.

La Métropole précise les orientations et rappelle les enjeux économiques qui justifient l'intérêt public général de l'opération. 700 emplois sont attendus. Actuellement faute de foncier économique disponible, la Métropole ne parvient pas à répondre aux demandes d'implantations d'entreprises.

-La Chambre interroge sur la possibilité de profiter également de cette DP afin de modifier le zonage du COM.

Le périmètre lié au projet de COM n'est pas concerné par cette mise en compatibilité du PLU et reste pour l'instant en zone naturelle. Par la suite, le PLU prendra en compte le projet de COM, porté par l'Etat.

- DDTM

-La DDTM demande si la Métropole est assurée du nombre d'emplois annoncé.

La Métropole indique que les études économiques confortées par les contacts préalables confirment ce chiffre. Afin de limiter l'étalement urbain et préserver les espaces agro-naturels à l'échelle du SCoT, une plus grande densité est recherchée permettant d'augmenter le nombre d'emplois à l'hectare.

-Le projet est compatible avec le SCoT. La DDTM prendra néanmoins contact avec les services contributeurs.

La Métropole prend acte de cet avis

-La DDTM aurait souhaité que l'inconstructibilité de l'allée alluviale soit inscrite au règlement du PLU. Dans le cadre de la Déclaration d'Utilité Publique menée par l'EPF Occitanie, l'évaluation a lieu selon un zonage global sans distinction du devenir de la parcelle. Une solution financière la même pour tous les propriétaires a été trouvée et sera mise en œuvre dès que la procédure de mise en compatibilité du PLU sera exécutoire. Si l'hypothèse d'un classement en zone naturelle de l'allée alluviale était retenue des discriminations entre les propriétaires seraient créées, entraînant l'invalidité de la procédure d'acquisition initiale dans le cadre de la DUP réserve foncière par EPF Occitanie. La Métropole rappelle que l'OAP précise cette inconstructibilité et que par la suite, le PLU l'intégrera.

-Conseil départemental de l'Hérault

Absence de remarques

-Commune de Saint-Jean de Védas

Alors que le dossier mentionne un SCoT en cours de révision, la commune rappelle que le SCoT est désormais approuvé.

La Métropole précisera cette approbation du SCoT le 18 novembre 2019 dans un addendum au dossier. La commune souhaite que la compensation agricole soit dirigée prioritairement sur la commune de Saint-Jean de Védas.

La Métropole travaillant au plus près des territoires est demandeuse de mise en relation avec des producteurs désireux de développer la vente directe.

- CCI (hors réunion)

Excusée, a émis un avis favorable par mail le 23 janvier 2020 pose une question sur le fonctionnement global des accès et sur les connexions avec le COM et les autres zones d'activités.

La Métropole rappelle que les conditions de circulation vont évoluer, l'objectif étant la fluidisation de certains axes et un meilleur équilibre des flux avec les projets : raccordement COM-A 709, barreau de liaison entre la Lauze et le giratoire de l'échangeur de l'A 709 à l'ouest du projet, jonction directe entre la Lauze Est et la Lauze, mise à 2x2 voies de la RM 612 et traitement des carrefours. Les déplacements modes actifs seront favorisés et s'inséreront dans le maillage et les itinéraires interurbains.

#### 6 Avis des participants.

La commune donne un avis favorable sur la mise en compatibilité du PLU de Saint-Jean de Védas ; pourra formaliser son avis.

Le Conseil départemental émet un avis favorable sur la mise en compatibilité du PLU.

La DDTM émet un avis favorable sur la motivation de l'intérêt général du projet. Après concertation des services internes rendra son avis sur la mise en compatibilité du PLU.

La Chambre d'Agriculture rendra un avis écrit sur le dossier de mise en compatibilité du PLU et sur la motivation d'intérêt général du projet.

Hors réunion la CCI émet un avis favorable sur la mise en compatibilité du PLU avec le projet présenté.

### 1.2. Avis des personnes publiques associées

#### 1.2.1. Avis DDTM et réponse de Montpellier Méditerranée Métropole

Avis des services de l'Etat en date du 25 février 2020.

L'avis se compose de trois parties :

\*Sur l'Intérêt général du projet : L'Intérêt général du projet constitue la condition sine qua non de mise en compatibilité du PLU par déclaration de projet. S'apprécie de manière circonstanciée au regard des objectifs économiques, sociaux et urbanistiques poursuivis par la collectivité. En l'espèce, le projet vise à créer une zone d'une surface dédiée aux activités productrices et logistiques de 39,5 ha en cohérence avec les zones existantes et pour répondre à un besoin de parcelles de grande taille dans un contexte de rareté du foncier économique.

\*Sur la mise en compatibilité du PLU : Le site a fait l'objet d'une création de zone d'aménagement différé par A.P. du 18 avril 2006, puis d'une DUP « réserves foncières » engagée par A.P. du 21 juin 2016. Le dossier ZAC couvrant intégralement le périmètre du site a été transmis pour avis à l'AE le 4 janvier 2017. L'AE a publié son avis le 3 mars 2017. Le projet est compatible avec les documents de portée supérieure notamment avec le SCoT révisé de 3M approuvé le 18 novembre 2019 qui identifie le secteur de la Lauze Est en tant que secteur d'extension urbaine à vocation économique.

\*Sur le fond : à partir des éléments transmis le 6 janvier 2020, le dossier appelle les modifications suivantes

-Dans le schéma de principe de l'OAP, la zone inondable de la Grande Lauze est en fait « un espace de transition végétale à traiter ». Il est impératif de reporter la zone inondable et les secteurs rendus inconstructibles sur l'ensemble des pièces graphiques en leur attribuant un zonage approprié (zone naturelle).

Sont rappelées les dispositions des articles L111-6 et L111-8 du code de l'urbanisme. Les distances de recul des constructions par rapport aux voies fixées par le règlement d'urbanisme modifié sont différentes des dispositions réglementaires. Dans la mesure où aucune étude ne justifiant de déroger aux seuils réglementaires n'a été fournie, la DDTM invite 3M à respecter les distances minimales d'implantation des constructions par rapport aux voies fixées par l'article L111-6 du code de l'urbanisme.

-Le périmètre de protection rapproché des forages Flès Nord et Sud grève le secteur. Les prescriptions de la DUP du 13 juillet 1999 devront être intégrées au document (chantier et exploitation).

-L'EI devra être complétée afin de démontrer l'adéquation besoin-ressource en eau potable.

**La DDTM émet un avis favorable sur la mise en compatibilité du PLU de la commune de Saint-Jean de Védas sous réserve de la prise en compte de ces observations formulées ci-dessus.**

Observations n'appelant pas nécessairement de modifications :

-Le site inscrit « Restes du Château de la Lauze » évolue avec un reclassement partiel en zone 4Aub1 recouvrant les annexes du Château. L'avis de l'ABF sera demandé avant d'éventuels travaux de revalorisation du site.

-Le trafic supporté par les axes adjacents au projet est important. Il conviendra d'être attentif au phasage de l'urbanisation en lien avec le déploiement des infrastructures programmées.

-Compte tenu de son futur raccordement à l'A9 et au COM, la RM612 a vocation à intégrer le classement des infrastructures à grande circulation. Invitation à envisager d'appliquer dès aujourd'hui la réglementation afférente à ce classement.

-La cohérence des procédures entre le projet de la Lauze Est et celui du COM sera à assurer (intégration des emplacements réservés à l'infrastructure routière).

Réponse en date du 11 mai 2020 de Mr Christian FINA Directeur Général des Services de la Métropole à l'avis du Préfet en date du 25 février 2020.

« Par votre courrier du 25 février 2020 vous émettez un avis favorable sur la mise en compatibilité du PLU de Saint-Jean de Védas sous réserve de la prise en compte de quatre observations. »

Suivent les éléments de réponses de nature à lever ces réserves.

Observation n°1 : demande de reclassement de la zone inondable de la Capoulière (secteur de la Grande Lauze) en zone naturelle pour affirmer son caractère inconstructible.

Dans le cadre du projet de ZAC, il a été défini une large allée alluviale, issue d'une modélisation hydraulique réalisée par 3M, assurant une fonction hydraulique d'expansion du ruisseau de la Capoulière. La préservation de l'allée alluviale est inscrite dans l'OAP affichant les intentions d'aménagement de la collectivité. « Cette OAP directement opposable aux autorisations de droit des sols dans un lien de compatibilité, conforte son caractère non constructible et sera reprise dans le PLU en cours d'élaboration ».

« Le plan de zonage fera apparaître sur l'ensemble de son emprise, un emplacement réservé au bénéfice de la Métropole, uniquement réservé à la réalisation d'ouvrages...nécessaires au bon fonctionnement de l'allée alluviale ».

L'ensemble des travaux notamment ceux de l'allée alluviale ne pourront être réalisés qu'après la signature par le Préfet d'une autorisation au titre de la loi sur l'eau. Dossier, en cours de procédure, qui acte la non constructibilité de cette allée alluviale affectée principalement à un usage hydraulique. L'emprise de cette allée alluviale sera remise en propriété par l'EPF Occitanie à 3M et aménagée par SA3M conformément à la destination définie par l'emplacement réservé à créer, garantissant son inconstructibilité et sa bonne gestion dans le temps.

« Toutes ces dispositions garantissent le caractère inconstructible de la zone inondable de la Capoulière ».

Son classement en zone naturelle n'est pas souhaitable tant que les transactions foncières entre les propriétaires et l'EPF Occitanie ne sont pas complètement abouties. La différence de zonage au PLU, conséquence du classement en zone naturelle de l'allée alluviale, outre de remettre en cause l'avis des Domaines et l'accord des propriétaires, serait de nature à créer une situation de rupture d'égalité.

Observation n°2 : Distance minimale d'implantation des constructions par rapport aux voies.

Le plan de zonage du PLU de Saint-Jean de Védas actuellement en vigueur indique avec un tireté noir la limite inconstructible des 100 m conformément aux dispositions de l'article L111-6 du CU (issue de la loi Barnier). La modification, objet de la mise en compatibilité du PLU, se situe hors de cette emprise d'inconstructibilité. L'inconstructibilité dans la zone des 100 m continuera donc à s'appliquer à l'issue de la procédure de MEC. Ajouter dans le règlement du PLU pour les zones 4Aub-1 et 4Aub-2 nouvellement créées, une mention rappelant cette interdiction de part et d'autre des autoroutes A 9 et A 709 n'apparaît pas pertinente puisque cette bande des 100 m est maintenue en zone N du PLU.

La RM 612 n'est pas concernée par les dispositions de l'article L111-6 du CU. En dépit de la demande insistante des collectivités dont 3M, sa connexion avec le COM et l'A 709 n'est toujours pas prise en compte dans le dossier du COM actuellement soumis à enquête.

Observation n°3 : demande d'intégration dans le document de la servitude de type AS1 liée au périmètre de protection rapproché des forages Flès Nord et Sud.

Le PLU de Saint-Jean de Védas fait référence dans ses annexes 6.1.a, 6.2.a et 6.2.b aux prescriptions particulières de la servitude de type AS1 des forages Flès Nord et Sud. Le dossier de mise en compatibilité du PLU ne modifie en rien ces dispositions qui continueront à être appliquées sur le secteur de la Grande Lauze.

Observation n°4 : demande de précision sur l'adéquation entre les besoins et la ressource en eau.

L'EI donne des informations sur la ressource en eau et précise que la consommation d'eau est faible pour le type d'activités. Elle sera complétée par les éléments figurant dans la note transmise par le Syndicat SBL en date de juin 2018, qui confirme qu'au vu des hypothèses retenues, il sera en mesure d'alimenter l'opération d'aménagement en eau potable.

### 1.2.2. Avis de la Chambre d'Agriculture

Courrier en date du 6 février 2020 de Mr Jérôme DESPEY Président au Président de 3M.

« Après examen attentif du dossier, j'é mets ces remarques au titre des articles L.153-54-2°, L.132-7 du Code de l'urbanisme et L.112-3 du Code rural. »

**Sur la déclaration de projet :** En application de l'article L.112-1-3 du CR le projet a été soumis à la réalisation d'une étude agricole préalable et à l'avis de la CDPENAF qui au regard de l'impact sur l'économie agricole a émis un avis favorable pour la mise en œuvre de Mesures de Compensations agricoles à hauteur de 395.000€. Trois mesures ont été retenues : la création et l'animation d'une AFA, l'aide à l'implantation d'un magasin de producteurs et la remobilisation du foncier vers l'agriculture. Il convient de préciser davantage la nature de ce projet de ZAC, à proximité des axes routiers, permettant la création de 700 emplois, et de justifier « une telle consommation d'espaces ». Et reprenant l'étude agricole et l'état d'avancement des mesures compensatoires indiquer les effets sur l'espace et l'activité agricoles. Le point 2.1 du volet agricole de la DP s'avère contradictoire avec le point 2.3.5 et l'étude agricole. Éléments figurant en partie dans l'EI.

Concernant la prise en compte de l'impact sur l'agriculture (point 2.3.5), il convient de rectifier les mesures ERC. Evitement : rappeler le cadre des mesures compensatoires et afficher les éléments issus de l'étude agricole validés en CDPENAF plutôt qu'un renvoi au SCoT. Réduction : ces mesures ne peuvent être retenues comme telles. La relocalisation du centre équestre relève d'une compensation individuelle. La création d'une activité agricole sur 6 ha en bordure de la Capoulière sur un secteur entièrement inondable interroge sur sa faisabilité. Compensation : ces mesures sont à reformuler car elles se doivent de répondre à une logique de projet conformément à celles validées par le CDPENAF au plus près de l'impact, et non à financer des actions identifiées dans le cadre du SCoT. L'effet cumulé de consommation d'espace sur le secteur agricole avec le projet de COM juxtaposé au périmètre de la Grande Lauze est à indiquer.

**Sur la mise en compatibilité du PLU.** Pour permettre l'opération d'aménagement, il est prévu de déclasser respectivement 23,62 ha de zones agricoles Ap et 0,56 ha de zones naturelles Np du PLU de Saint-Jean de Védas. Est déplorée la perte d'espaces majoritairement agricoles au potentiel agronomique fort notamment sur la Grande Lauze. Zonage classé en zone agricole Ap du PLU pour retranscrire l'enjeu spécifique de préservation de la qualité de la ressource en eau potable. Vu l'urbanisation envisagée, le règlement ne conserve la retranscription de l'enjeu de préservation de la ressource en eau que sur la zone agricole Ap, attenante au projet de ZAC, les zones urbanisables 4AUB-1 et 4AUB-2 en étant exemptées. Est rappelée la nécessité d'intégrer des distances de retrait des constructions suffisant par rapport aux parcelles agricoles pour limiter les risques de conflits.

« Connaissant l'engagement de la Métropole et de ses communes en faveur de l'agriculture, je suis persuadé que vous saurez tenir compte de ces remarques quant à la justification de la consommation d'espace et la mise en œuvre des compensations agricoles liées au projet. »

Par conséquent, j'émet un avis favorable sur la déclaration de projet entraînant mise en compatibilité du PLU de Saint-Jean de Védas.

### 1.2.3. Avis de la commune de Saint-Jean de Védas

Courrier de Mme Isabelle GUIRAUD Maire de Saint-Jean de Védas à Mr Philippe SAUREL Président de Montpellier Méditerranée Métropole en date du 28 février 2020.

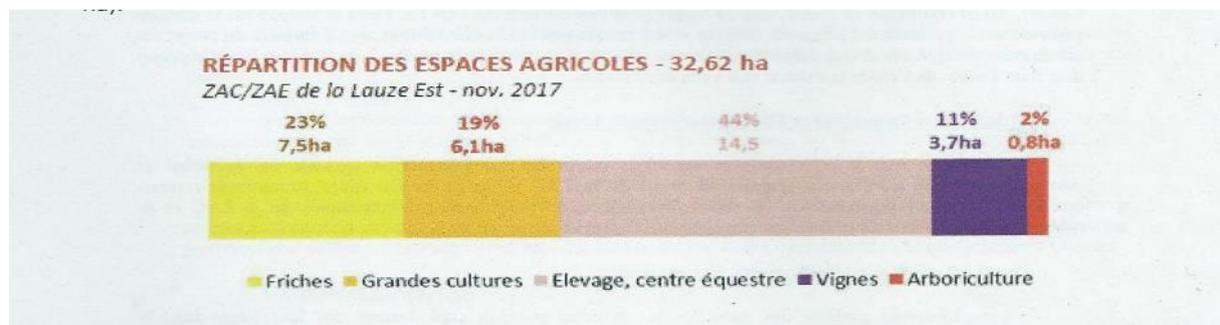
« La commune émet un avis favorable sur le dossier de mise en compatibilité du PLU qui permettra de développer la zone économique et ainsi l'offre d'emplois sur la commune ». La commune se montre attentive à l'ensemble des projets de voirie structurants et d'optimisation de la gestion du trafic ainsi qu'aux aménagements dédiés aux modes actifs reliés au centre de Saint-Jean de Védas. Ce projet constitue une opportunité d'amélioration des qualités de cette entrée de ville Sud. La commune demande « que les mesures compensatoires de ce projet soient prioritairement réalisées sur notre commune ». Avec le Conservatoire d'Espaces Naturels, la commune travaille à la redynamisation des zones agricoles urbaines. La mesure compensatoire concernant l'appui à l'installation d'un point de vente directe permettrait d'accompagner pleinement cette démarche tout comme le projet d'association foncière agricole.

### 1.3. Mémoire en réponse aux Personnes Publiques Associées

#### 1.3.1 Reprise de la frise des surfaces agricoles

Suite à la remarque de la Chambre d'Agriculture sur une erreur matérielle concernant les surfaces agricoles, page 16 de la déclaration de projet, les surfaces correspondant à la seule zone de projet et non le territoire élargi d'étude sont indiquées ci-dessous :

Sur l'emprise des 43 ha du projet initial de ZAC Lauze Est, la majorité des terres a une vocation agricole.



L'espace est à un usage agricole à 82% soit plus de 32 ha, les 12% d'espaces naturels (4,6 ha) sont bordés par les RM 612, l'A9 et le site existant de la Lauze.

A l'est de la RM 612, les surfaces sont dédiées majoritairement aux activités équinées et à l'élevage (14,5 ha), aux grandes cultures (6,1 ha), à la viticulture (3,7 ha) et à l'arboriculture (0,8ha).

La part effective des friches est de 23 % (7,5 ha) se répartissant équitablement de part et d'autre de la RD 612. Le secteur est de la RM 612 présente une déprise agricole faible pour une zone périurbaine. Le recul des cultures pérennes (exclusivement viticoles) est donc compensé avec une occupation spatiale cumulée de 63% (20,6 ha).

#### 1.3.2. Etude préalable agricole

##### 1.3.2.1. Etude

Cette étude est jointe en annexe au présent mémoire.

##### 1.3.2.2 Avis de la Préfecture concernant l'Etude Préalable Agricole.

Courrier de Mr Le Préfet en date du 01 août 2018 adressé à Mr le Directeur général de la SERM et de la SA3M.

Cette étude préalable agricole constitue le volet agricole de l'étude d'impact environnementale systématique du projet de ZAC de la Lauze Est soumis à enquête publique au sens de l'article L.122-1 du code de l'environnement.

1) Les effets du projet sur l'économie agricole locale. Le territoire retenu pour mesurer les effets du projet sur l'économie agricole est pertinent, le périmètre de la ZAC et le périmètre opérationnel de la ZAC correspondant à l'emprise du projet de ZAC.

Parmi les effets négatifs : 8 exploitations perdent des parcelles et 2 leurs sièges dans le périmètre d'étude, 32 ha agricoles vont disparaître de façon irréversible, accentuation de phénomènes de tension du marché foncier, perte potentielle de 2 emplois directs, perturbation de la desserte agricole pour l'accès aux parcelles et risque de conflits d'usage, cumul des effets liés à plusieurs projets (dont le LNMP).

Un effet positif : réduction de la vulnérabilité hydraulique (ruisseau du Rieucoulon) des terres agricoles situées dans le périmètre d'aménagement (6 ha) et pour les exploitations en aval.

Au regard des effets cumulés, l'étude fait le constat d'une fragilisation des 8 exploitations impactées directement (notamment 3 d'entre elles qui ont plus de 65 % de leurs terres sur le périmètre) et d'un impact indirect existant et diffus au niveau des apports pour les caves coopératives proches et la CUMA de Mauguio.

« L'évaluation de l'impact du projet ainsi présenté impose dès lors la mise œuvre de mesures de compensation collective proportionnées ».

2) Les mesures de compensation collective proposées. De telles mesures sont prévues par la loi d'avenir du 13 octobre 2014 lorsque l'importance des conséquences négatives sur l'économie agricole d'un projet l'impose, « ce qui le cas pour ce projet ». Il s'agit de réparer un préjudice collectif non restauré par les mesures déjà prévues. L'évaluation financière de l'impact global validée par la CDPENAF de mai 2018 donne une fourchette comprise entre 357000 € et 394000 € : la commission a proposé 394000 € au motif cité plus loin.

Le maître d'ouvrage propose les mesures de compensation suivantes : Action de reconquête foncière agricole avec création et animation d'Associations Foncières Agricoles Autorisées, Aide à l'implantation de magasins de producteur avec remboursement dégressif d'une partie des loyers payés par les producteurs, Création de deux aires de remplissage et lavage pour les machines agricoles.

3) L'avis de la CDPENAF. L'étude préalable agricole a fait l'objet d'un examen en commission le 17 mai 2018. La commission a estimé que le projet aura des effets dommageables sur l'économie agricole locale, car il induit la perte définitive de 31,8 ha de terres agricoles dont le potentiel de qualité agronomique de sols est « à très forte densité de bons sols avec une réserve en eau utile de 50% à 70% ».

**Elle a émis les 3 avis suivants lors du premier examen le 17 mai 2018 :**

- sur la détermination des périmètres 1 et 2, avis de la CDPENAF : Favorable,

-sur le montant financier de la compensation soit 394000€, avis de la CDPENAF : Favorable,

- pour un réexamen ultérieur des mesures de compensation avant mise en œuvre opérationnelle de la ZAC et pour un avis réservé quant aux mesures de compensation proposées par 3M, avis de la CDPENAF : Favorable à un réexamen des mesures de compensation proposées afin qu'elles soient plus directement liées au projet, au plus près des effets perturbateurs, et permettent à terme de contribuer à générer un gain économique pour la filière agricole.

Les principales motivations des avis favorables sont :

- les périmètres 1 et 2 sont cohérents en fonction de l'emprise de la ZAC et les contraintes topographiques,

- le montant de compensation financière correspond stricto sensu à l'application de la méthode régionale pour les coûts directs et indirects et en ajoutant le volet financier de 253486 € pour les terres non Bio et non irriguées et avec réintégration des surfaces en vignes non récoltées considérées comme en friche,

- les mesures de compensation proposées ne correspondent pas à l'esprit des textes et à la position initiale de la commission : à savoir une compensation locale au plus près des effets perturbateurs du projet et permettant d'envisager un revenu économique pour les exploitations bénéficiaires des mesures,
- la commission est favorable à un réexamen ultérieur des mesures avec des propositions intégrant ces 3 priorités, et ce avant validation formelle de l'étude préalable agricole obligatoire dans le cadre de la mise en œuvre des mesures compensatoires du projet de ZAC de la Lauze Est.

**Elle a émis les avis suivants lors du deuxième examen le 17 juillet 2018 :**

Concernant la mesure n°1 « Action de reconquête foncière » : favorable pour cette action,  
 Concernant la mesure n°2 « Aide à l'implantation de deux magasins de producteurs » : favorable sur le principe. Une expertise devra être menée par le maître d'ouvrage pour préciser les modalités de sa mise en œuvre.

Concernant la mesure n°3 : « Création d'aires de remplissage et de lavage de machines agricoles ». La mesure n'est pas jugée conforme aux choix de la commission.

**Avis de la CDPENAF : Défavorable (2 avis favorables, 1 abstention et 8 avis défavorables).**

Les principales motivations de cet avis défavorable sont :

- La mesure n°2 : à préciser dans son contenu pour assurer sa faisabilité administrative et financière.
- La mesure n°3 ne correspond pas à la doctrine CDPENAF, : la compensation doit permettre de contribuer à l'émergence de futurs revenus économiques pour les agriculteurs des secteurs impactés. Mesure à visée surtout environnementale.
- La mesure n°3 : les 2 aires de lavage proposées font partie d'une opération déjà engagée et financée. Ce projet n'induirait pas une réelle plus-value économique compensant les effets négatifs pour les exploitants du lieu d'implantation de la Lauze Est.

« J'émet donc **un avis favorable sur l'analyse des effets du projet** sur l'économie agricole locale présentée par l'étude préalable agricole qui conduit à la nécessité de la mise en œuvre de mesure compensatoire financière collective ... pour un montant de 394 000 €. »

Après analyse des avis émis par la commission : « A ce titre, je souscris pleinement aux éléments de motivation formulés par la commission »

« J'émet donc, en l'état, **un avis favorable pour la mesure n°1, favorable sous réserve de l'analyse demandée quant à sa faisabilité pour la mesure n°2** qui devra être mieux encadrée et précisée, **et un avis défavorable pour la mesure n°3...**Par ailleurs ces mesures doivent atteindre à minima le montant prévu et validé en première instance par la commission du 17 mai 2018, à savoir 394 000 €. »

« Je vous invite donc à nous présenter de nouvelles mesures de compensation, après concertation avec la profession agricole... en remplacement de la mesure n°3 et les conditions de mise en œuvre de la mesure n°2 ».

1.3.2.3. Courrier de réponse de Montpellier Méditerranée Métropole à l'avis de la Préfecture sur les mesures compensatoires de l'Etude Préalable Agricole en date du 12 avril 2019.

Le Président de 3M regrette « le refus de considérer la réalisation d'une aire de lavage de machines agricoles comme étant une mesure compensatoire pour la filière agricole » et « propose de substituer cette mesure par une mesure visant à remobiliser du foncier vers l'agriculture ».

« Je vous propose de répartir les enveloppes financières propres à chaque mesure compensatoire, et ce dans la limite du montant de la compensation validé par la CDPENAF (394 k€) de la manière suivante :

- Action de reconquête du foncier agricole : création et animation d'Association Foncière Agricole pour un montant de 100 000€
- Action de reconquête du foncier agricole : remobilisation de foncier vers l'agriculture pour un montant de 225 000€
- Aide à l'implantation de magasins de producteurs pour un montant de 70 000€.

### 1.3.3. Attestation du SBL sur l'adéquation de la ressource AEP

Afin de répondre à la remarque formulée par la DDTM dans son courrier du 25 février 2020, demandant de démontrer l'adéquation entre la ressource en eau potable et les besoins générés par le projet, l'avis du SBL datant de juin 2018 (avis ci-après) sera joint à l'Etude d'Impact.

Cet avis est analysé dans le présent rapport. En conclusion « Le Syndicat ... sera en mesure d'alimenter la commune de Saint-Jean de Védas à l'horizon 2030 ». « Concernant le réseau de distribution d'eau potable... le schéma directeur en cours de réalisation permettra de définir les aménagements nécessaires pour satisfaire les futurs besoins ».

### 1.3.4. Garantie sur la préservation de l'Allée alluviale de la Capoulière

Le classement de l'allée alluviale en zone N est prévu au PLUi en cours d'élaboration par 3M.

Annexes au mémoire

Annexe 1 -Etude agricole

## ETUDE AGRICOLE PREALABLE

Chambre d'agriculture hérault Maîtrise d'ouvrage 3M SA3M Juin 2018

### PREAMBULE

Le principe du dispositif ERC est l'évitement et la réduction des impacts des projets d'aménagement. Dans une logique de gestion économe de l'espace et de préservation environnementale. Sont ainsi concernés les espaces à vocations agricoles et naturelles, la biodiversité et l'économie agricole d'un territoire.

En agriculture, seule la justification de l'impossibilité et l'insuffisance d'évitement et de réduction de l'impact, permettent d'envisager la mise en place de mesures compensatoires agricoles collectives. L'ensemble des dispositions ERC sont soumises à l'approbation du Préfet après avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers (CDPENAF).

En application du décret du 31 août 2016, l'étude préalable comprend :-une description du projet (partie 1), la délimitation de territoire concerné (partie 2), une analyse de l'état initial de l'économie agricole du territoire (partie 3), l'étude des effets positifs et négatifs du projet sur l'économie agricole du territoire (partie 4), les mesures envisagées et retenues pour éviter et réduire les effets négatifs notables du projet (partie 5), les mesures de compensation collective visant à consolider l'économie agricole du territoire (partie6).

La mise en œuvre de l'ensemble des mesures ERC appartient au maître d'ouvrage, pour ce dossier à la Métropole. Les référentiels économiques par filières agricoles nécessaires à l'analyse de l'état initial économique agricole et à l'évaluation de l'impact sont en cours d'élaboration.

### CADRE REGLEMENTAIRE

\*Issu de la loi d'Avenir en faveur de l'Agriculture, l'Alimentation et de la Forêt de 2014, l'article L 112-1-3 du Code Rural inscrit l'application du principe ERC à l'agriculture :

« Les projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements publics et privés qui, par leur nature, leurs dimensions pour leur localisation, sont susceptibles d'avoir des conséquences négatives importantes sur l'économie agricole font l'objet d'une étude préalable comprenant au minimum une description du projet, une analyse de l'état initial de l'économie agricole du territoire concerné, l'étude des effets du projet sur celles-ci, les mesures envisagées pour éviter et réduire les effets négatifs notables du projet ainsi que des mesures de compensation collective visant à consolider l'économie agricole du territoire. »

\*Le décret d'application (JO du 2 septembre 2016) précise les trois critères cumulatifs à réunir pour la réalisation d'une étude préalable, à savoir :

- le projet est soumis à étude d'impact environnementale systématique
- l'emprise du projet se situe en tout ou partie sur une zone agricole, forestière, naturelle ou à urbaniser délimitée par un document d'urbanisme et dont l'antériorité de l'activité agricole sur des parcelles est de 3 ans pour les zones à urbaniser, et de 5 ans pour les zones agricoles et naturelles
- La surface prélevée est supérieure à 5 hectares. Ce seuil est réduit à 1 ha pour l'Hérault.

\*Le site de la Lauze Est. Le projet de la Lauze Est est la création d'une ZAC sur la commune de Saint-Jean de Védas, en extension du site existant de la zone industrielle de la Lauze. Projet concerné par 3 zonages du PLU de Saint-Jean de Védas approuvé le 13 juin 2010 : zone agricole (Ap), zone naturelle (Np) et à urbaniser (4AUb). L'emprise de la ZAC a été estimée en 2016 à environ 43 hectares. Le périmètre opérationnel couvre 32,9 ha dont environ 10,8 et 22,1 ha respectivement à l'ouest et à l'est de la RM 612. D'après la base sols millésimée 2017 de la Chambre d'Agriculture le périmètre est en partie cultivé. Plusieurs îlots de cultures sont situés en zone agricole Ap du PLU et représente une surface cumulée supérieure à 1 hectare.

Ainsi le projet de ZAC La Lauze Est cumule les trois conditions fixées par le Décret D 112-18 du Code Rural. Il est donc soumis au dispositif ERC, et à la réalisation d'une étude agricole préalable.

#### PARTIE 1 DESCRIPTIF DU PROJET D'AMENAGEMENT

\*Le SCoT définit le site de la Lauze Est comme un secteur d'urbanisation et de développement urbain. En application de la délibération du 26 mai 2016, l'aménagement de ce site est d'intérêt métropolitain.

\*Ses objectifs : -Répondre à la demande d'implantation d'entreprises sur ce secteur et créer des emplois

-Conforter les secteurs d'activités économiques proches

-Conforter l'agriculture de proximité

-Participer à la constitution d'une unité urbaine de dimension adaptée à l'implantation d'équipement

-Assurer une transition paysagère entre le secteur du projet et la plaine agricole au sud

-Prévoir des aménagements intégrant les principes du développement durable.

\*Description du projet

\*Programmation. La superficie totale de la ZAE est d'environ 32,9 ha. Orientation prévisionnelle vers une organisation en 16 lots avec 4 thématiques principales : -secteur artisanal -secteur industriel et logistique, -secteur production et distribution, -secteur grande logistique. Le foncier cessible :19,4 ha soit 60 % de la surface totale de la ZAC avec une sdp comprise entre 70 000 et 100 000 m<sup>2</sup>.

\*Situation cadastrale et DUP ré serve foncière. Les sections cadastrales concernées par le périmètre : AA et AB. Des acquisitions foncières sont nécessaires. Suite à une procédure de DUP (Arrêté préfectoral n°2016-I-630 en date du 21 juin 2016) une réserve foncière a été constituée au profit de l'Etablissement Public Foncier du Languedoc-Roussillon. Ainsi aujourd'hui l'EPF est propriétaire de l'ensemble des parcelles de la partie est de la ZAC (partie située à l'est de la RM 612).

\*Grandes infrastructures de transport. Ce site est fortement marqué par la présence des grandes infrastructures de transport : l'A 9 & l'A 709, le raccordement COM-A709, le projet de LNMP (Ligne ferroviaire Nouvelle Montpellier Perpignan). Ce fuseau traverse d'est en ouest le sud du territoire concerné par l'étude. L'étude préalable « intègre une évaluation globale des impacts y compris les effets cumulés avec d'autres projets connus ».

#### PARTIE 2 DELIMITATION DU TERRITOIRE CONCERNE

\*L'évaluation de l'état initial de l'économie agricole et de l'impact du projet nécessite une cohérence dans la définition de son périmètre d'étude agricole. L'impact du projet ne peut se limiter aux 32,9 ha de la ZAC de la Lauze Est. Le périmètre d'étude pertinent a été obtenu par une approche multicritère : bases topographiques, unités agricoles et paysagères, potentiel agronomique, ouvrages structurants véritables coupures d'urbanisations entre bourgs de M AURIN ET V ZIB de la Lauze et zone d'activités économiques et hôtelières le long des axes routiers.et vocation et usage des sols.

\*Le site de la Lauze Est se situe aux jonctions des 3 entités paysagères : pieds du massif de la Gardiole à l'est, extrémité ouest de la plaine Mauguio-Lunel, amont de la plaine littorale. Le site répond aux

caractéristiques majeures d'une plaine viticole sous pression urbaine en cours de diversification culturelle.

\*Géologie. Les sols ont les caractéristiques d'une plaine alluviale récente.

\*Potentialité agronomique et qualité des sols. Les unités délimitées à partir de la carte des pédopaysages hiérarchisent ces espaces en indice 13 de Qualité de Sol dominant et en classe 1-2 de potentialités agronomiques. Le secteur de la Lauze présente un fort potentiel agronomique, à très forte densité de bons sols avec une réserve utile en eau de 50 à 70 %. Pas de problème de salinité.

\*Pas de réseau d'irrigation BRL, mais le secteur est traversé par deux cours d'eau intermittents, le Rieucoulon et la Capoulière confortant ainsi la potentialité culturelle des sols. Malgré l'absence de réseau d'irrigation, la qualité agronomique des sols révèle un potentiel agricole classé de moyen à très fort.

\*Unités agricoles. Le site s'intègre dans l'unité agricole préfigurant la plaine agricole littorale, elle s'inscrit dans un contexte de développement urbain que le SCoT s'attache à contenir. La pression foncière antérieure a fragilisé les espaces agricoles et naturels, véritables coupures d'urbanisations entre Maurin ZI existantes et activités hôtelières le long des axes routiers. L'agriculture y est ici une agriculture d'interstices.

\*Unité agricole rapprochée. Un gradient de morcellement parcellaire se distingue. Les unités agricoles relâchées et regroupées autour du bâti augmentent au fur et à mesure de l'éloignement de l'A709 du nord au sud. Le parcellaire s'avère plus morcelé sur les derniers espaces de garrigue montpellieraine à l'exception des espaces boisés.

\*Ouvrages structurants. Les barrières physiques naturelles et/ou structurantes sont rappelées (routes et voies ferrées). Le secteur ouest du projet est en bordure des zones urbanisées de la zone industrielle de la Lauze existante, le secteur à l'est de la route de Sète est situé sur des espaces agricoles et naturels également bordés par les ouvrages structurants. Ainsi les réseaux sont situés à proximité immédiate du projet.

En conclusion 3 périmètres du territoire sont définis et retenus :

-Le périmètre d'étude agricole préalable correspond à l'aire d'influence spatiale du projet ZAC de la Lauze Est. Il est délimité par les axes structurants retenus comme barrières physiques : A9, A709, RM 612, RM 116E1, le projet COM et la voie ferrée.

-le périmètre de la ZAC fourni par le maître d'ouvrage

-le périmètre opérationnel de la ZAC correspond à l'emprise du projet de zone d'activité économique.

#### PARTIE 3 ETAT INITIAL DE L'ECONOMIE AGRICOLE

\*Potentialité agronomique et qualité des sols. Les potentiels agricoles représentent les capacités d'un sol à produire des cultures diversifiées en fonction des conditions pédoclimatiques. Le secteur de la Lauze présente un potentiel agronomique à très forte densité de bons sols avec une réserve utile en eau, de 50% à 70%. Aucune problématique de salinité des sols. Malgré l'absence de réseau d'irrigation, la qualité agronomique des sols révèle un potentiel agricole classé de moyen à très fort.

\*Analyse de l'occupation des sols du territoire concerné. L'état initial agricole révèle une parité de surface entre espaces agricoles et naturels. Le contexte périurbain est notable par la présence très localisée du phénomène de cabanisation et de terrains de loisirs (centre équestre) sur plus de 7 ha. Les espaces considérés artificialisés correspondent à de l'habitat diffus et des activités artisanales ou économiques existantes.

\*Analyse de l'occupation des sols de la ZAC. Sur le secteur de la ZAC, environ 43 ha, la majorité des terres, 32 ha, a une vocation agricole (82%), 4,6 ha d'espaces naturels (12 %) bordés par les barrières physiques des routes A 9, RM 612 et du site existant de la Lauze.

\* Analyse de l'occupation des sols, hors ZAC. Hors ZAC, plus de la moitié a une vocation naturelle constitués à 51% de bois et garrigues au sud du périmètre rapproché. L'espace à usage agricole y est de 32% soit plus de 31,8 ha. A l'exception de 2 unités parcellaires, l'espace agricole se trouve bordé au nord par l'A9/A709, au sud par des espaces boisés, à l'est par une artificialisation diffuse et à l'ouest par le périmètre de la ZAC.

\*Analyse de l'occupation des sols. Au regard de la définition des périmètre, l'analyse agricole pertinente de l'occupation des sols est celle à l'échelle du territoire concerné. Sur ce périmètre 86 % espaces sont agricoles et naturels (120 ha), 46% (64,5 ha) sont agricoles, 40% (50,98 ha) sont naturels.

\*Analyse de la vocation des sols de la ZAC. Sur l'emprise des 43 ha du projet initial de la ZAC, majorité des terres à vocation agricole.

Répartition des espaces agricoles 32,62 ha

FRICHES	GRANDES CULTURES	ELEVAGE CENTRE EQUESTRE	VIGNES	ARBORICULTURE
7,5 ha	6,1 ha	14,5 ha	3,7 ha	0,8 ha
23%	19 %	44 %	11 %	2 %

Répartition des espaces naturels 4,65 ha

BOIS GARRIGUES	TERRE NUE
1,8 ha	2,9 ha
39 %	61 %

\*Analyse de la vocation des sols hors ZAC/ZAE. Sur l'emprise des 100,7 ha hors ZAC/ZAE plus de la moitié des terres sont à vocation naturelle 51 % (bois et garrigues) 32 % à vocation agricole, 17 % à considérer comme artificialisé. Espaces agricoles : cultures pérennes 64% dont vigne 20,5 ha, activité équine et élevage 12 %, grandes cultures 9,2 %. La part des friches à 14 % y est sensiblement plus faible.

\*Analyse de la vocation des sols sur le périmètre d'étude. Sur le périmètre d'étude, les espaces naturels (56 ha) sont à 95% des bois et garrigues. La vocation des 64,4 ha d'espaces agricoles s'avère représentative de l'agriculture périurbaine.

Répartition des espaces agricoles 64,64 ha

FRICHES	GRANDES CULTURES	ELEVAGE CENTRE EQUESTRE	VIGNES	ARBORICULTURE
12 ha	9 ha	18,3 ha	24,3 ha	0,8 ha
18,6 %	14 %	28,4 %	37,6 %	1,3 %

Répartition des espaces naturels 55,98 ha

BOIS GARRIGUES	TERRE NUE
53 ha	2,94 ha
95 %	5 %

Ce qu'il faut retenir sur le périmètre du territoire concerné par l'étude les espaces agricoles sont :  
 À 39 % des cultures pérennes (prédominance de la vigne, à 28 % dédiées à l'élevage et aux activités équines et à 14% pour les grandes cultures. La faible part de terres incultes (18,6%) sur un secteur périurbain, révèle une dynamique agricole, reposant sur la compensation du recul des cultures pérennes par les activités annuelles, l'élevage et les activités équines.

\*Les exploitations agricoles. L'emprise du projet de ZAC de la Lauze concerne les parcelles d'au moins 8 exploitations dont 2 qui ont leur siège au sein du périmètre d'étude. On dénombre 5 exploitations viticoles apportant en cave coopérative, 2 exploitations centre équestre et élevage équins, 1 exploitation en grandes cultures. 1 siège d'exploitation est implanté sur des parcelles contiguës au périmètre opérationnel de la ZAC.

3 structures agricoles professionnelles sont mobilisées par ces exploitations. Ainsi sur le périmètre de la ZAC la répartition est la suivante : Cave coopérative de l'Ormarine 4 exploitations agricoles de 0,92 ha, Cave coopérative les Vignerons de Saint Georges 1 exploitation pour 2,5 ha, Coopérative d'Utilisation de Matériel Agricole de Mauguio.

\*Répartition des surfaces par exploitations. 3 sur les 8 enquêtées ont plus de 65 %de leurs terres sur le périmètre d'étude.1 se trouve concernée à plus de 73 %par l'emprise de la ZAC. Donc ces 3

exploitations sont les plus susceptibles d'être impactées spatialement par le projet. L'emploi agricole est estimé à 20 permanents (CUMA incluse), 2 aides-familiales et 5,5 saisonniers, soit 27 personnes concernées.

\*Typologie des exploitations. L'exploitation individuelle est le statut dominant à 88 %. En effet une seule exploitation est en EARL. 44 % des exploitants ont moins de 50 ans dont un Jeune agriculteur. Les besoins des exploitations a révélé 4 typologies de projets : 1 irrigation, 4 agrandissement parcellaire, 1 agritouristique, 2 constructions agricoles.

\*Desserte agricole. Fréquentation mixte et soutenue les migrations pendulaires génèrent ponctuellement des conflits de circulation avec l'activité agricole. La hauteur du pont sous l'A9 et l'A709 de l'ancien chemin de Villeneuve à Montpellier est identifié comme in point noir majeur. Cela se traduit par un manque à gagner économique. Les flux autres qu'agricoles générés par la proximité de l'urbanisation créent d'autres types de conflits d'usage (dépôts sauvages p.e.).

#### PARTIE 4 EFFETS DU PROJET SUR L'ECONOMIE AGRICOLE

Effet positif : Réduction de la vulnérabilité hydraulique des terres agricoles

La commune de Saint-Jean de Védas est située dans le périmètre du PPRi de la Basse Vallée de la Mosson. PPRi approuvé le 18 février 2002.

Zone de projet Ouest. Il n'est traversé par aucune zone du PPRi.

Zone de projet Est. La Capoulière, affluent de la Mosson, traverse cette partie. Le lit majeur de ce ruisseau est classé en zone rouge inconstructible. Hors zone rouge, le périmètre constitue le dernier secteur propice à l'installation de bâti agricole. Dans ce secteur accroissement des dégâts agricoles lié à l'augmentation de ruissellement lors d'épisodes pluvieux classiques en lien avec l'absence d'entretien.

\*Zoom étude hydraulique-Modélisation. La modélisation a établi que la zone inondable centennale est plus large que la zone rouge du PPRi. Aucune installation dans ce périmètre. Des aménagements seront réalisés (estimation 1 M€) afin d'accompagner la protection des personnes sur site et en aval, en sus des acquisitions foncières prévues par la Métropole via la DUP pour un total de 1,1 M€ HT. La Métropole investit donc plus de 2,2 M€ afin de pallier la vulnérabilité hydraulique du site. Conformément aux prescriptions de la DDTM, les volumes de rétention seront calculés par application d'un ratio de 120/m<sup>2</sup> imperméabilisés, qui sera croisé avec la méthode de calcul des pluies. La totalité des eaux des surfaces imperméabilisées sera drainée vers les ouvrages de compensation dédiés et ainsi assurer la non incidence du projet sur les débits de pointe ruisselés jusqu'à une occurrence centennale. Toutes les surfaces situées dans l'emprise de la zone inondable centennale ne seront pas imperméabilisées conformément au règlement du PPRi en vigueur.

#### Effets négatifs

-Consommation d'espace : 32 ha de perte de terres agricoles. Terres cultivées (10,6 ha) grandes cultures et vignes, Terres exploitées (25 ha) activité équine, Terres à potentiel agricole (7,5 ha) friches.

-Tension foncière : la création de zones urbanisables provoque un effet de tension du marché foncier des terres agricoles de la plaine littorale (rétention, hausse des prix).

-Déséquilibre économique : 2 exploitations ont évoqué une remise question de leur pérennité, 2 exploitations ont évoqué la suspension d'un projet

-Perte potentielle d'emplois directs : les exploitations évoquent la cessation de plusieurs emplois.

-Risques naturels : Le projet d'aménagement accentue de fait le ruissellement. Néanmoins des travaux visant à améliorer et sécuriser la situation hydraulique du périmètre d'étude sont prévus. Un dossier d'autorisation environnementale unique concentré sur la question hydraulique sera en effet instruit par le Préfet via la DDTM.

-Configuration du projet et conséquence sur l'espace agricole : Remise en cause notamment de l'ensemble des parcelles agricoles situées au nord de l'espace boisé de Maurin, Contribution à l'abandon de parcelles agricoles au-delà du territoire concerné, Perturbation de la desserte agricole et risque d'augmentation des conflits d'usages lié à l'accroissement des flux de transport non agricoles.

-Cumul des effets de plusieurs projets d'aménagement : 2 exploitations seront impactées directement par le projet de LNMP. Ce cumul de projets d'aménagement et d'infrastructures aura un très fort impact sur l'agriculture de ce secteur.

\*Evaluation de l'impact économique. Afin d'estimer l'impact économique collectif, le choix méthodologique repose sur l'occupation agricole effective des sols et sur des référentiels filières de la DRAAF Occitanie. Les surfaces utilisées pour le calcul sont celles concernées par le périmètre opérationnel de la ZAC. 2,5 ha de vignes n'ont pas été récoltées en 2017. L'évaluation de l'impact économique sur les filières intègre respectivement cette surface en tant que friches (coût minimal) et en tant que vignes (coût maximal).

L'impact économique agricole direct et indirect est estimé entre 666 000 € et 893 000 € (hors économie en amont). Chiffres actualisés selon les taux discutés lors de la commission CDPENAF du 12 février 2018. Ces chiffres sont susceptibles d'évoluer à la baisse selon les mesures de réduction qui seront effectivement mises en œuvre par le maître d'ouvrage.

#### PARTIE 5 MESURES D'ÉVITEMENT ET DE RÉDUCTION

\*Mesures d'évitement. Ces mesures doivent répondre au principe Eviter/Réduire/Compenser. Le maître d'ouvrage doit justifier les choix retenus ou non. Les mesures proposées dans cette étude intègrent l'ensemble des choix d'évitement identifiés par la Chambre d'Agriculture.

-Évitement- choix 1. Mesure radicale, l'annulation du projet ZAC/ZAE dans son ensemble. Refus justifié du maître d'ouvrage.

-Évitement-choix 2. Relocalisation sur un autre secteur non agricole. Refus justifié du maître d'ouvrage.

\*Développer la Lauze pour conforter les parcs d'activités existants. Le site de la Lauze entend donc répondre à 3 objectifs :

-Pallier le manque de foncier économique prévisible à court et moyen terme

-Programmer une offre foncière dédiée aux activités productrices et logistiques fortement créatrices d'emplois

-Produire un effet d'entraînement positif sur les ZAE existantes à proximité.

Le projet de la Lauze Est permettra la création d'environ 700 emplois directs non délocalisables, consolidera et redynamisera l'écosystème industriel existant. Avec ce projet doté d'une bonne accessibilité, à proximité d'un bassin d'emplois de 700 000 habitants, la Métropole développera des externalités positives renforçant l'attractivité du territoire.

\*Mesures de réduction.

-Réduction- Choix 1. Limiter l'enveloppe de l'emprise de la ZAC. Soit artificialiser uniquement 11 ha sur le secteur à l'ouest de la RM 612 et préserver les espaces agricoles et naturels à l'est. Refus justifié par le maître d'ouvrage.

-Réduction- Choix 2. Relocalisation des exploitations agricoles impactées. Réflexion sur le périmètre de 6 hectares le long de l'allée alluviale. Choix retenu par le maître d'ouvrage.

#### PARTIE 6 MESURES COMPENSATOIRES

\*Mesures compensatoires. Le montant des mesures compensatoires est calculé sur la base du coût de l'impact sur les filières 660 000€ et 893 000€. Considérant qu'un euro investi génère en Occitanie 6,24 € de richesse, le montant des mesures compensatoires s'élève ici entre 107 000 € et 144 000 €. Ces montants correspondent à l'investissement nécessaire à la reconstitution du potentiel des filières agricoles impactées, et pourront être revues à la baisse selon la mise en œuvre des mesures de réduction. Néanmoins suite à la commission du 12 février 2018, la CDPENAF a décidé de compléter le montant de l'impact sur les filières par l'ajout de 3 critères : la valeur vénale, l'irrigation et l'agriculture biologique. Ainsi le montant total des mesures compensatoires (impact sur les filières et valeur vénale) est estimé entre 357 000 € et 394 000 €. Les mesures agricoles compensatoires engagées par la Métropole correspondent à des pistes d'actions identifiées dans le SCoT et définies en partenariat avec les acteurs agricoles du territoire.

Au sein de ces mesures, l'étude propose de privilégier les interventions sur les actions suivantes :

-Actions de reconquête foncière agricole : création et animation d'Association Foncières Agricoles Autorisées (AFA). Estimation de l'animation territoriale par 3M sur 3 ans : 100 000 €.

-Aide à l'implantation de magasins producteurs. Coût estimé de la participation de 3M : 40 000€

-Intégration d'aires de lavage de machines agricoles. Coût d'investissement estimé pour 3M : 400 000 €.

**La conclusion générale** de cette étude est la suivante :

- Ce projet est localisé à proximité de l'urbanisation existante et des infrastructures
- Le territoire concerné est le support d'une activité économique agricole et possède de bonnes potentialités agronomiques, mais pas de réseau d'irrigation
- Sur l'économie agricole, prédominance d'une activité équine qui exploite la moitié du périmètre de la ZAC. 10 ha sont cultivés en grandes cultures et en vignes. Les vignes occupent 38% du périmètre d'étude. 8 exploitations agricoles sont impactées dont 2 remises en question. 3 structures collectives concernées (CUMA et 2 Caves coopératives) globalement peu impactées par le projet au des surfaces en question. Toutefois, les effets cumulés de la LGV et de la LICOM sont de nature à accentuer à terme l'impact sur les exploitations locales et les structures collectives. Une évaluation financière de l'impact à ajuster selon la méthode validée par la CDPENAF (Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers).
- Le projet présente un effet positif : amélioration de la situation hydraulique, des effets négatifs directs (consommation, économie) et indirects (foncier, desserte)
- Sur les mesures ERC : réflexion à poursuivre sur les pistes de réduction de l'impact identifiées par le maître d'ouvrage. Des mesures compensatoires identifiées, raisonnées à l'échelle métropolitaine.

ANNEXES (Compléments d'information apportées par le maître d'ouvrage)

- Prise en compte des qualités paysagères du site et conception de projet au regard des enjeux environnementaux du site
- Contexte et intervenants sur le projet d'aménagement
- Plan des contraintes
- Compatibilité avec les documents de planification et d'urbanisme.

#### PARTIE 4 – PRISE EN COMPTE DE LA DUP DU CONTOURNEMENT OUEST DE MONTPELLIER ET ADAPTATION DU PERIMETRE DE PROJET DE LA LAUZE EST

Montpellier Méditerranée Métropole  
ZAC de la Lauze Est Saint Jean de Védas

SA3M

Prise en compte de la DUP du Contournement Ouest de Montpellier et adaptation du périmètre de projet de la Lauze Est. Février 2022.

##### **Modification de l'emprise du raccordement du Contournement Ouest de Montpellier sur l'A709.**

Initialement, en concertation avec les services de l'Etat, le périmètre du projet de ZAC de la Lauze Est correspondait dans sa limite nord, aux limites de la nouvelle canalisation de Gaz (canalisation déviée par ASF en 2015, préalablement à la réalisation des travaux autoroutiers de déplacement de l'A9).

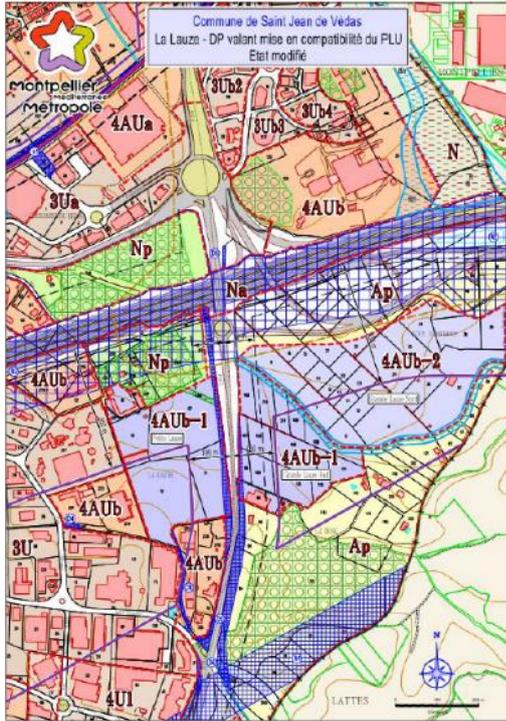
Or, les plans de Contournement Ouest de Montpellier (COM) mis à l'enquête publique par la DREAL ont fait évoluer le projet d'emplacement réservé initial en le faisant franchir cette canalisation de gaz.

L'arrêté du 2 septembre 2021 a déclaré d'utilité publique les travaux d'aménagement du contournement Ouest de Montpellier, emportant mise en compatibilité des documents d'urbanisme des communes de Juvignac, Montpellier et Saint-Jean de Védas.

## Prise en compte de cet emplacement réservé du COM vis à vis de périmètre de la Lauze Est

Pour prendre en compte l'intégralité de l'emplacement réservé du COM, 3M et SA3M ont dû redéfinir la limite nord du projet de ZAC de la Lauze Est en la déplaçant plus au sud.

Ainsi, le périmètre du projet de ZAC et celui de la DP valant mise en compatibilité du PLU ont été réduit de 1,8 ha au nord afin d'exclure l'emprise de l'emplacement réservé affecté au COM.



Le périmètre de l'OAP et les plans de mise en compatibilité du PLU sont modifiés afin de s'adapter au périmètre de la ZAC aux emprises du COM. Suite aux derniers inventaires écologiques (2021), l'OAP actualise la carte des enjeux environnementaux.

OAP Modifiée PAE Lauze Est Polarité économique rayonnante.

Caractéristique du site

Enjeux environnementaux, patrimoniaux et urbains

Objectifs environnementaux, économiques, sociaux et urbains visés

Principes d'aménagement et de programmation.

-Principes d'aménagements environnementaux, urbains et architecturaux

-Principes programmatiques

-Accessibilité et organisation viaire

-Desserte des terrains par les réseaux

-Phasage et conditions d'ouverture à l'urbanisation.

Un plan de la ZAC illustre la mise en œuvre des principes d'aménagement et de programmation

Plans PLU modifiés

-Commune de Saint-Jean de Védas La Lauze-DP valant mise en compatibilité du PLU Etat initial (modification n°4 DCM du 27/09/2017)

-Commune de Saint-Jean de Védas La Lauze-DP valant mise en compatibilité du PLU Etat modifié- Extrait du plan n°7 des périmètres.

-Commune de Saint-Jean de Védas La Lauze-DP valant mise en compatibilité du PLU Etat modifié.

## **CHAPITRE II – DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE**

- 2.1-Désignation du commissaire-enquêteur
- 2.2-Période préparatoire à l'ouverture de l'enquête publique
- 2.3-Composition du dossier soumis à l'enquête.
- 2.4-Déroulement de l'enquête
- 2.5-Arrêté préfectoral et diffusion du dossier
- 2.6-Publicité et affichage
- 2.7-Pendant la période de l'enquête publique.
- 2.8-Communication des observations et réception du public.
- 2.9-Clôture de l'enquête.
- 2.10-Délai supplémentaire pour la remise du rapport
- 2.11-Observations
- 2.12-Récapitulatif de la participation du public
- 2.13-Procès-Verbal.de commissaire-enquêteur en date du 21 juin 2023
- 2.14-Analyse de la note de réponse de SA3M en date du 6 juillet 2023.



## CHAPITRE II - DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

### 2.1. Désignation du commissaire-enquêteur

Par courrier en date du 6 mai 2022, Montpellier Méditerranée Métropole a sollicité l'annulation de la décision du 27 avril 2020 désignant M.RABAT pour l'enquête publique unique portant à la fois sur la procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU de Saint-Jean de Védas et sur la procédure de la ZAC de la Lauze Est du fait de la finalisation ultérieure du dossier de demande d'autorisation environnementale unique, la décision n°E20000024/34 en date du 27 avril 2020 a été annulée.

Par courrier en date du 29 juillet 2022, Monsieur le Préfet de l'Hérault a demandé la désignation d'un commissaire-enquêteur en vue de procéder à une enquête publique unique préalable à :

- La déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU de la commune de Saint-Jean de Védas ;
- La création de la zone d'aménagement concerté de la Lauze Est ;
- La demande d'autorisation environnementale unique délivrée au titre des articles L.181-1 et suivants du Code l'environnement.

Ayant déclaré sur l'honneur n'avoir aucun lien ni intérêt avec la Montpellier Méditerranée Métropole et le projet de création d'un Parc d'Activités Economiques de la Lauze Est sur Saint-Jean de Védas, M. RABAT a été désigné commissaire-enquêteur par décision n°E22000104/34 en date du 08/08/2022 du Président du Tribunal Administratif de Montpellier pour cette enquête publique unique.

### 2.2. Période préparatoire à l'ouverture de l'enquête publique

\*Les intervenants

- La Préfecture de l'Hérault. Direction des relations avec les collectivités locales Bureau de l'environnement.
- Montpellier Méditerranée Métropole (3M) délibérations en date des 25 octobre 2016, 31 janvier 2019
- La commune de Saint-Jean de Védas Délibération en date du 28 juin 2018.
- L'Etablissement Public Foncier Occitanie.
- La Direction de l'Aménagement, de la Construction et du Renouvellement Urbain
- La Société d'Aménagement de Montpellier Méditerranée Métropole (SA3M)
- La DDTM 34 (Service Eaux risques-nature)
- La Chambre d'Agriculture de l'Hérault
- La Commission Départementale (CDPENAF mai 2018
- La Mission Régionale d'Autorité Environnementale Occitanie (avis en date du 07 mai 2020 et
- Le Conseil National de la Protection de la Nature (avis en date du 8 novembre 2021).

\*La réunion d'organisation de l'enquête publique

Elle s'est tenue en Préfecture Salle Paul Valéry le 16 mars 2023 avec la participation de :

- Mmes OHABAMA et Elina PRINTEMPS (Bureau de l'environnement de la Préfecture de l'Hérault)
- Mme Laetitia STANKO (Service Aménagement Ouest et Développement Economique Direction déléguée à l'Aménagement Métropolitain. 3M)
- Mr Frédéric SERRADEIL (Direction de l'Aménagement, de la Construction, et du Renouvellement Urbain.SA3M)
- Mr Jean Pierre RABAT commissaire-enquêteur.

Objet de la réunion : fixer les modalités d'organisation de l'enquête publique.

\*L'enquête publique unique se déroulera du mercredi 10 mai 2023 9h00 au mercredi 14 juin 2023 17h00, soit 36 jours consécutifs.

### **2.3. Composition du dossier soumis à l'enquête**

\*Le dossier d'enquête comprend les pièces administratives suivantes :

00 Présentation du dossier d'enquête

01 Dossier de création de ZAC

02 Déclaration de projet et mise en compatibilité du PLU

03 Dossier d'autorisation environnementale unique

Remis au commissaire-enquêteur dans sa version définitive au démarrage de l'enquête.

\*Les différentes pièces du dossier complexe ont pour objectifs :

-porter à la connaissance du public et de l'administration le programme d'actions y afférents

-évaluer les incidences des travaux et actions en elles-mêmes sur le milieu, et les usages

-évaluer la compatibilité des actions avec la réglementation en vigueur

-proposer des mesures RMC et d'accompagnement pour réduire/compenser les impacts résiduels/éventuels.

Le dossier mis à l'enquête est établi conformément à la réglementation.

\*Le dossier technique. Le dossier a été considéré comme régulier et complet par le service instructeur DDTM Hérault. Le document de présentation mis à l'enquête contient toutes les pièces nécessaires à la constitution du dossier et conformes à la réglementation.

\*Les pièces administratives. Durant le déroulement de l'enquête, le dossier comprend les pièces administratives, identifiées et conformes à la réglementation notamment : Etude d'Impact, Avis de la MRAE et mémoires en réponse de SA3M/3M, Compte-rendu de la réunion d'examen conjoint 21janvier 2021. Une pièce dénommée Résumé non technique (dans l'EI) permet une approche simple, rapide et complète des différents aspects du dossier.

Un véritable effort de rédaction et de présentation permet au lecteur d'accéder sans difficulté à la complexité du dossier et rend l'ensemble parfaitement lisible et compréhensible.

Le dossier complet, répond aux obligations légales et réglementaires et permet l'information attendue.

### **2.4. Déroulement de l'enquête**

\*Les dossiers d'enquête comprenant, l'ensemble des pièces administratives réglementaires présentées ci-dessus seront déposés et consultables du mercredi 10 mai 2023 9 h00 au mercredi 14 juin 2023 17 h00 :

\*\*En mairie de Saint-Jean de Védas, siège de l'enquête, service accueil aux horaires suivants : du lundi au vendredi 8h00 à 12h00 et de 14 h00 à 17 h00.

\*\*sur le site internet des services de l'Etat, au lien suivant :

<http://www.herault.gouv.fr/Publications>

\*Sur le site internet dédié de Montpellier Méditerranée Métropole, au lien suivant :

<https://participer.montpellier.fr/zac-de-la-lauze-est-saint-jean-de-vedas/presentation>

\*\*sur un poste informatique mis à disposition du public en préfecture de l'Hérault accessible sur rendez-vous auprès du bureau de l'environnement (tel 04 67 61 61 61)

\*Les observations et propositions du public :

Le public pourra déposer ou transmettre ses observations et propositions durant l'enquête du mercredi 10 mai 2023 9h00 au mercredi 14 juin 2023 17h00. :

\*\*sur le registre d'enquête déposé en mairie de Saint-Jean de Védas, siège de l'enquête, suivant les horaires d'ouverture précités ;

\*\*adressées par correspondance au commissaire-enquêteur, qui les annexera dans les meilleurs délais au registre après les avoir visées, à l'adresse suivante :

Mairie de Saint-Jean de Védas, à l'attention du commissaire-enquêteur, Aménagement de la ZAC de la Lauze Est, 4 rue de la mairie 34430 Saint-Jean de Védas.

\*\*par voie électronique sur le registre dématérialisé du site internet dédié au lien suivant :

<https://participer.montpellier.fr/zac-de-la-lauze-est-saint-jean-de-vedas/presentation>

\*\*le commissaire-enquêteur recevra les observations du public à la mairie de Saint-Jean de Védas, siège de l'enquête, aux dates et horaires suivants :

-Mercredi 10 mai 2023 de 9h00 à 12h00

-Vendredi 2 juin 2023 de 14h00 à 17h00

-Mercredi 14 juin de 14 h00 à 17h00.

Il pourra également recevoir, sur rendez-vous, toute personne qui en fera la requête.

A cette fin, un exemplaire du dossier sera remis par SA3M en mairie de Saint-Jean de Védas, et le registre papier sera également remis en mairie de Saint-Jean de Védas.

\*Affichage à assurer en mairie, au siège de la métropole et sur site.

\*Les panneaux d'Avis d'enquête-format réglementaire-seront réparties sur le tracé du périmètre de la future ZAC (Grande et Petite Lauze). Mr SERRADEIL et le commissaire-enquêteur préciseront ensemble le nombre et les lieux d'implantation des panneaux. Un constat d'huissier sera assuré à l'initiative de SA3M.

\*Visite sur le terrain

Le mercredi 19 avril 2023, Mr SERRADEIL et le commissaire-enquêteur se sont rendus ensemble sur site afin de déterminer le nombre et les positions des panneaux. Le nombre global a été fixé à 7, à savoir 3 sur le périmètre de la Petite Lauze et 4 sur celui de la Grande Lauze.

\*Registre dématérialisé

Après échanges téléphoniques avec les services de SERM SA3M, les modalités de mise en œuvre et de fonctionnement du registre électronique dématérialisé ont été précisées.

En effet le site dématérialisé doit permettre l'accès direct des citoyens à l'information.

## **2.5. Arrêté préfectoral et diffusion du dossier**

\*L'arrêté du Préfet de l'Hérault n°2023.04DRCL.0139 portant ouverture et organisation de l'enquête publique unique, préparé en concertation avec le commissaire-enquêteur a été signé le 17 avril 2023.

\*Le registre d'enquête et le dossier-papier ont été mis à disposition du public en mairie de Saint-Jean de Védas.

\*Le registre dématérialisé a pu être consultable pendant toute la durée de l'enquête

Sur le site internet des services de l'Etat, au lien suivant :

<http://www.herault.gouv.fr/Publications>

Sur le site internet dédié de Montpellier Méditerranée Métropole, au lien suivant :

<https://participer.montpellier.fr/zac-de-la-lauze-est-saint-jean-de-vedas/presentation>

Sur un poste informatique mis à disposition du public en préfecture de l'Hérault accessible sur rendez-vous auprès du bureau de l'environnement (tel 04 67 61 61 61).)

\*Avant la date d'ouverture de l'enquête, le commissaire-enquêteur a constaté la présence des dossiers en mairie de Saint-Jean de Védas

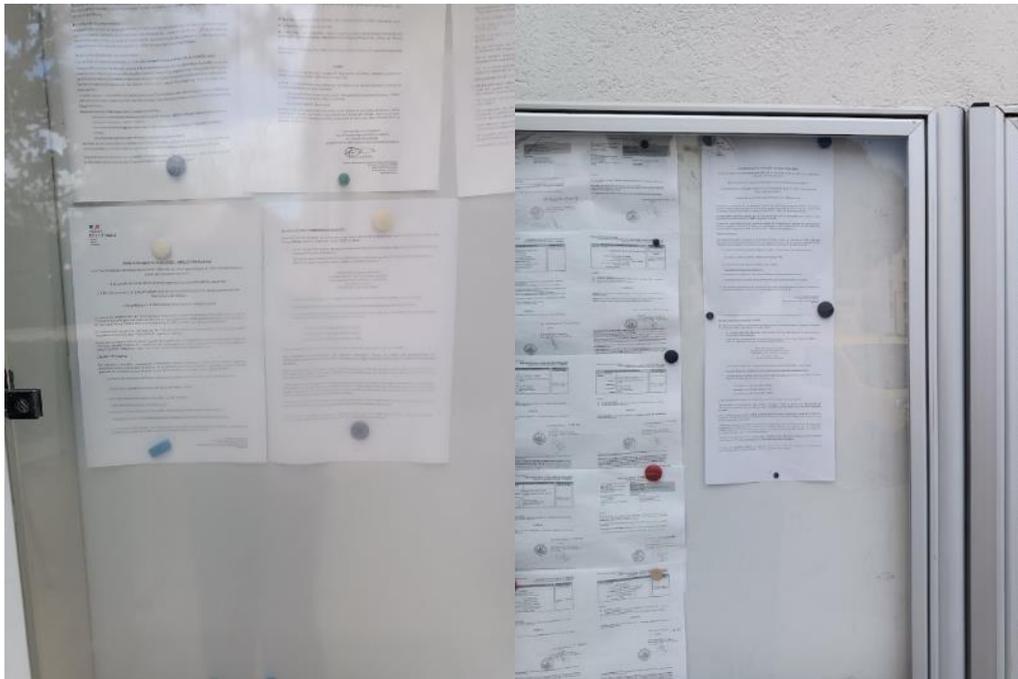
\*Le commissaire-enquêteur a paraphé et signé chacun des documents constituant l'ensemble du dossier, le mercredi 10 mai 2023. Il également côté et paraphé le registre papier.

## 2.6. Publicité et affichage

Toutes les mesures de publicité et d'affichage de l'avis d'enquête pour une bonne information du public ont été mises en œuvre conformément à l'article 5 de l'arrêté préfectoral.

\*Publicité en mairie de Saint Jean de Védas.

L'avis d'enquête a été affiché le lundi 24 avril 2023 en mairie de Saint-Jean de Védas et au service technique municipal sur les panneaux légaux d'affichage à l'extérieur des bâtiments.



Affichage mairie de Saint-Jean de Védas    Affichage service technique municipal.

L'accomplissement de cette mesure de publicité est certifié par la mairie.  
Certificat d'affichage daté du 15 juin 2023



#### CERTIFICAT D'AFFICHAGE

Je soussigné, François RIO, Maire de la Commune de Saint-Jean-de-Védas, représenté par Christophe VAN LEYNSEELE, Maire Adjoint, délégué à l'Aménagement du Territoire, atteste avoir affiché à partir du lundi 24 avril 2023 et jusqu'au mercredi 14 juin 2023 inclus sur le panneau réservé à cet effet, l'avis d'enquête publique portant ouverture d'une enquête préalable à l'autorisation environnementale concernant le projet d'aménagement de la zone d'activités économiques de la Lauze Est ; à la création de la zone d'aménagement concertée de la Lauze Est ; à la demande de déclaration du projet valant mis en comptabilité du PLU.

Ce certificat d'affichage est établi pour servir et valoir ce que de droit.

Fait à Saint-Jean-de-Védas,  
Le 15 juin 2023

Christophe VAN LEYNSEELE  
Maire adjoint  
Délégué à l'Aménagement du Territoire



\*Publicité au siège de Montpellier Méditerranée Métropole.

L'avis d'enquête a fait l'objet d'un affichage sur le site dématérialisé de 3M dès le lundi 24 avril 2023.



\*Publicité sur site.

Conformément aux localisations définies entre le commissaire-enquêteur et la SA3M, 7 panneaux d'affichage de l'avis d'enquête au format A2 sur fond jaune et plastifié, affichage conforme aux caractéristiques et dimensions fixées par arrêté du ministère de l'environnement ont été implantés sur l'espace public en bordure de voiries, visibles et lisibles. (Voir plan). Des photos justificatives ont été réalisées par SA3M. Ces 7 panneaux étaient présents le lundi 24 avril 2023, et durant toute la durée de l'enquête.



CARTE DES EMPLACEMENTS DE PANNEAUX D'AVIS D'ENQUETE

Site de la Lauze-Est



\*Publicité dans la presse.

L'enquête a fait l'objet d'une annonce dans la presse régionale, à savoir La Gazette n°1818 du 20 au 26 avril 2023 Annonces légales page 54

 <p><b>AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE PREALABLE</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- à l'autorisation environnementale délivrée au titre des articles L. 181-1 et suivants du code de l'environnement ;</li><li>- à la création de la zone d'aménagement concertée de la Lauze Est ;</li><li>- à la déclaration de projet valant mis en comptabilité du PLU de la commune de Saint-Jean-de-Védas ;</li></ul> <p>présentée par la Métropole Montpellier Méditerranée</p> <p>Le projet de création et de l'aménagement d'une zone d'activités économiques (PAE) au sein de la commune de Saint-Jean-de-Védas est soumis à la procédure d'enquête publique unique qui se déroulera du mercredi 10 mai 2023 à 9h00 au mercredi 14 juin 2023 à 17h00, soit 36 jours consécutifs.</p> <p>Le commissaire enquêteur désigné par le Tribunal administratif de Montpellier pour conduire cette enquête est monsieur Jean-Pierre RABAT, ingénieur, retraité.</p> <p>La personne responsable du projet auprès de laquelle des renseignements peuvent être demandés est monsieur Frédéric SERRADEIL - Direction de l'aménagement, de la construction et du renouvellement urbain à SA3M (Téléphone : 04 67 63 73 60 ; e-mail : frederic.serradeil@sa3m.fr).</p> <p><b>Dossiers d'enquête :</b> Les dossiers d'enquête comprenant notamment l'étude d'impact et l'avis de la mission régionale d'autorité environnementale Occitanie et le compte-rendu de la réunion d'examen conjoint, seront déposés et consultables du mercredi 10 mai 2023 à 9h00 au mercredi 14 juin 2023 à 17h00 :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• en mairie de Saint-Jean-de-Védas, siège de l'enquête, service accueil, aux horaires suivants : du lundi au vendredi de 8h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00</li><li>• sur le site internet des services de l'État, au lien suivant : <a href="http://www.herault.gouv.fr/Publications">http://www.herault.gouv.fr/Publications</a></li><li>• sur le site internet dédié de Montpellier Méditerranée Métropole, au lien suivant : <a href="https://participer.montpellier.fr/zac-de-la-lauze-est-saint-jean-de-vedas/presentation">https://participer.montpellier.fr/zac-de-la-lauze-est-saint-jean-de-vedas/presentation</a></li><li>• sur un poste informatique mis à disposition du public en préfecture de l'Hérault accessible sur rendez-vous auprès du bureau de l'environnement (tél. 04 67 61 61 61).</li></ul>	<p><b>Les observations et propositions du public :</b> Le public pourra déposer ou transmettre ses observations et propositions durant l'enquête du mercredi 10 mai 2023 à 9h00 au mercredi 14 juin 2023 à 17h00 :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• sur le registre d'enquête déposé en mairie de Saint-Jean-de-Védas, siège de l'enquête, suivant les horaires d'ouverture précités ;</li><li>• adressées par correspondance au commissaire enquêteur qui les annexera dans les meilleurs délais au registre après les avoir visées, à l'adresse suivante : Mairie de Saint-Jean-de-Védas à l'attention du commissaire-enquêteur aménagement de la ZAC de la Lauze Est 4 rue de la mairie 34430 Saint-Jean-de-Védas</li><li>• par voie électronique sur le registre dématérialisé du site internet dédié au lien suivant : <a href="https://participer.montpellier.fr/zac-de-la-lauze-est-saint-jean-de-vedas/presentation">https://participer.montpellier.fr/zac-de-la-lauze-est-saint-jean-de-vedas/presentation</a></li></ul> <p>Le commissaire enquêteur recevra les observations du public à la mairie de Saint-Jean-de-Védas, siège de l'enquête, aux dates et horaires suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- mercredi 10 mai 2023 de 9h00 à 12h00 ;</li><li>- vendredi 2 juin 2023 de 14h00 à 17h00 ;</li><li>- mercredi 14 juin 2023 de 14h00 à 17h00.</li></ul> <p>Il pourra également recevoir, sur rendez-vous, toute personne qui en fera la requête.</p> <p><b>Les conditions de consultation des dossiers d'enquête, l'accès du public aux permanences du commissaire enquêteur se feront dans le respect des règles sanitaires fixées par la mairie de Saint-Jean-de-Védas.</b></p> <p>Dès la publication du présent arrêté, toute personne en faisant la demande auprès de la Préfecture (Direction des Relations avec les Collectivités Locales - Bureau de l'Environnement) pourra obtenir à ses frais communication du dossier.</p> <p>Toute personne pourra prendre connaissance du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur, sur rendez-vous, à la Préfecture de l'Hérault (direction des relations avec les collectivités locales, bureau de l'environnement) ainsi qu'en mairie de Saint-Jean-de-Védas pendant une durée d'un an à compter de la clôture de l'enquête publique.</p> <p>Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront également déposés sur le site internet des services de l'État (<a href="http://www.herault.gouv.fr/Publications/Consultation-du-public">www.herault.gouv.fr/Publications/Consultation-du-public</a>).</p> <p>À l'issue de l'enquête publique, la décision prise par le préfet de l'Hérault sera l'autorisation environnementale au titre de l'article L. 181-1 du code de l'environnement.</p>
---	---

L'enquête a fait l'objet d'une annonce dans la presse régionale, à savoir La Gazette n°1821 du 11 au 17 mai 2023 Annonces légales page 54



## PRÉFET DE L'HÉRAULT

Liberté  
Égalité  
Fraternité

### AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE PREALABLE

- à l'autorisation environnementale délivrée au titre des articles L. 181-1 et suivants du code de l'environnement ;
- à la création de la zone d'aménagement concertée de la Lauze Est ;
- à la déclaration de projet valant mis en compatibilité du PLU de la commune de Saint-Jean-de-Védas ;

présentée par la Métropole Montpellier Méditerranée

#### RAPPEL

Le projet de création et de l'aménagement d'une zone d'activités économiques (PAE) au sein de la commune de Saint-Jean-de-Védas est soumis à la procédure d'enquête publique unique qui se déroulera du mercredi 10 mai 2023 à 9h00 au mercredi 14 juin 2023 à 17h00, soit 36 jours consécutifs.

Le commissaire enquêteur désigné par le Tribunal administratif de Montpellier pour conduire cette enquête est monsieur Jean-Pierre RABAT, ingénieur, retraité.

La personne responsable du projet auprès de laquelle des renseignements peuvent être demandés est monsieur Frédéric SERRADEIL - Direction de l'aménagement, de la construction et du renouvellement urbain à SA3M (Téléphone : 04 67 63 73 60 ; e-mail : frederic.serradeil@sa3m.fr).

#### Dossiers d'enquête :

Les dossiers d'enquête comprenant notamment l'étude d'impact et l'avis de la mission régionale d'autorité environnementale Occitanie et le compte-rendu de la réunion d'examen conjoint, seront déposés et consultables du mercredi 10 mai 2023 à 9h00 au mercredi 14 juin 2023 à 17h00 :

- en mairie de Saint-Jean-de-Védas, siège de l'enquête, service accueil, aux horaires suivants :  
du lundi au vendredi de 8h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00
- sur le site internet des services de l'État, au lien suivant : <http://www.herault.gouv.fr/Publications>
- sur le site internet dédié de Montpellier Méditerranée Métropole, au lien suivant : <https://participer.montpellier.fr/zac-de-la-lauze-est-saint-jean-de-vedas/presentation>
- sur un poste informatique mis à disposition du public en préfecture de l'Hérault accessible sur rendez-vous auprès du bureau de l'environnement (tél. 04 67 61 61 61).

#### Les observations et propositions du public :

Le public pourra déposer ou transmettre ses observations et propositions durant l'enquête du mercredi 10 mai 2023 à 9h00 au mercredi 14 juin 2023 à 17h00 :

- sur le registre d'enquête déposé en mairie de Saint-Jean-de-Védas, siège de l'enquête, suivant les horaires d'ouverture précités ;

- adressées par correspondance au commissaire enquêteur qui les annexera dans les meilleurs délais au registre après les avoir visées, à l'adresse suivante :

Mairie de Saint-Jean-de-Védas  
à l'attention du commissaire-enquêteur  
aménagement de la ZAC de la Lauze Est  
4 rue de la mairie  
34430 Saint-Jean-de-Védas

- par voie électronique sur le registre dématérialisé du site internet dédié au lien suivant : <https://participer.montpellier.fr/zac-de-la-lauze-est-saint-jean-de-vedas/presentation>

Le commissaire enquêteur recevra les observations du public à la mairie de Saint-Jean-de-Védas, siège de l'enquête, aux dates et horaires suivants :

- mercredi 10 mai 2023 de 9h00 à 12h00 ;
- vendredi 2 juin 2023 de 14h00 à 17h00 ;
- mercredi 14 juin 2023 de 14h00 à 17h00.

Il pourra également recevoir, sur rendez-vous, toute personne qui en fera la requête.

Les conditions de consultation des dossiers d'enquête, l'accès du public aux permanences du commissaire enquêteur se feront dans le respect des règles sanitaires fixées par la mairie de Saint-Jean-de-Védas.

Dès la publication du présent arrêté, toute personne en faisant la demande auprès de la Préfecture (Direction des Relations avec les Collectivités Locales - Bureau de l'Environnement) pourra obtenir à ses frais communication du dossier.

Toute personne pourra prendre connaissance du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur, sur rendez-vous, à la Préfecture de l'Hérault (direction des relations avec les collectivités locales, bureau de l'environnement) ainsi qu'en mairie de Saint-Jean-de-Védas pendant une durée d'un an à compter de la clôture de l'enquête publique.

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront également déposés sur le site internet des services de l'État ([www.herault.gouv.fr/Publications/Consultation-du-public](http://www.herault.gouv.fr/Publications/Consultation-du-public)).

À l'issue de l'enquête publique, la décision prise par le préfet de l'Hérault sera l'autorisation environnementale au titre de l'article L. 181-1 du code de l'environnement.

L'enquête a fait l'objet d'une annonce dans la presse régionale, à savoir Midi Libre en date du 20/04/2023

MIDI LIBRE -DU 20/04/2023

152140



## AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE PREALABLE

- à l'autorisation environnementale délivrée au titre des articles L. 181-1 et suivants du code de l'environnement ;
- à la création de la zone d'aménagement concertée de la Lauze Est ;
- à la déclaration de projet valant mis en compatibilité du PLU de la commune de Saint-Jean-de-Védas ;

présentée par la Métropole Montpellier Méditerranée

Le projet de création et de l'aménagement d'une zone d'activités économiques (PAE) au sein de la commune de Saint-Jean-de-Védas est soumis à la procédure d'enquête publique unique qui se déroulera du **mercredi 10 mai 2023 à 9h00 au mercredi 14 juin 2023 à 17h00**, soit 36 jours consécutifs.

Le commissaire enquêteur désigné par le Tribunal administratif de Montpellier pour conduire cette enquête est monsieur Jean-Pierre RABAT, ingénieur, retraité.

La personne responsable du projet auprès de laquelle des renseignements peuvent être demandés est monsieur Frédéric SERRADEIL - Direction de l'aménagement, de la construction et du renouvellement urbain à SA3M (Téléphone : 04 67 63 73 60 ; e-mail : frederic.serradeil@sa3m.fr).

### Dossiers d'enquête :

Les dossiers d'enquête comprenant notamment l'étude d'impact et l'avis de la mission régionale d'autorité environnementale Occitanie et le compte-rendu de la réunion d'examen conjoint, seront déposés et consultables

du mercredi 10 mai 2023 à 9h00 au mercredi 14 juin 2023 à 17h00 :

. en mairie de Saint-Jean-de-Védas, siège de l'enquête, service accueil, aux horaires suivants :

du lundi au vendredi de 8h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00

. sur le site internet des services de l'État, au lien suivant :

<http://www.herault.gouv.fr/Publications>

. sur le site internet dédié de Montpellier Méditerranée Métropole, au lien suivant : <https://participer.montpellier.fr/zac-de-la-lauze-est-saint-jean-de-vedas/presentation>

. sur un poste informatique mis à disposition du public en préfecture de l'Hérault accessible sur rendez-vous auprès du bureau de l'environnement (tel 04.67.61.61.61).

### Les observations et propositions du public :

Le public pourra déposer ou transmettre ses observations et propositions durant l'enquête du mercredi 10 mai 2023 à 9h00 au mercredi 14 juin 2023 à 17h00 :

. sur le registre d'enquête déposé en mairie de Saint-Jean-de-Védas, siège de l'enquête, suivant les horaires d'ouverture précités ;

. adressées par correspondance au commissaire enquêteur qui les annexera dans les meilleurs délais au registre après les avoir visées, à l'adresse suivante :

Mairie de Saint-Jean-de-Védas

a l'attention du commissaire-enquêteur

aménagement de la ZAC de la Lauze Est

4 rue de la mairie

34 430 Saint-Jean-de-Védas

. par voie électronique sur le registre dématérialisé du site internet dédié au lien suivant : <https://participer.montpellier.fr/zac-de-la-lauze-est-saint-jean-de-vedas/presentation>

Le commissaire enquêteur recevra les observations du public à la mairie de Saint-Jean-de-Védas, siège de l'enquête, aux dates et horaires suivants :

- **mercredi 10 mai 2023 de 9h00 à 12h00** ;

- **vendredi 2 juin 2023 de 14h00 à 17h00** ;

- **mercredi 14 juin 2023 de 14h00 à 17h00**.

Il pourra également recevoir, sur rendez-vous, toute personne qui en fera la requête.

**Les conditions de consultation des dossiers d'enquête, l'accès du public aux permanences du commissaire enquêteur se feront dans le respect des règles sanitaires fixées par la mairie de Saint-Jean-de-Védas.**

Dès la publication du présent arrêté, toute personne en faisant la demande auprès de la Préfecture (Direction des Relations avec les Collectivités Locales - Bureau de l'Environnement) pourra obtenir à ses frais communication du dossier.

Toute personne pourra prendre connaissance du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur, sur rendez-vous, à la Préfecture de l'Hérault (direction des relations avec les collectivités locales, bureau de l'environnement) ainsi qu'en mairie de Saint-Jean-de-Védas pendant une durée d'un an à compter de la clôture de l'enquête publique.

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront également déposés sur le site internet des services de l'État ([www.herault.gouv.fr/Publications/Consultation-du-public](http://www.herault.gouv.fr/Publications/Consultation-du-public)).

À l'issue de l'enquête publique, la décision prise par le préfet de l'Hérault sera l'autorisation environnementale au titre de l'article L. 181-1 du code de l'environnement.

L'enquête a fait l'objet d'une annonce dans la presse régionale, à savoir Midi Libre en date du 11/05/2023.

MIDI LIBRE DU 11/05/2023



## AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE PREALABLE

– à l'autorisation environnementale délivrée au titre des articles L. 181-1 et suivants du code de l'environnement ;

– à la création de la zone d'aménagement concertée de la Lauze Est ;

– à la déclaration de projet valant mis en comptabilité du PLU de la commune de Saint-Jean-de-Védas ;

présentée par la Métropole Montpellier Méditerranée

Le projet de création et de l'aménagement d'une zone d'activités économiques (PAE) au sein de la commune de Saint-Jean-de-Védas est soumis à la procédure d'enquête publique unique qui se déroulera du mercredi 10 mai 2023 à 9h00 au mercredi 14 juin 2023 à 17h00, soit 36 jours consécutifs.

Le commissaire enquêteur désigné par le Tribunal administratif de Montpellier pour conduire cette enquête est monsieur Jean-Pierre RABAT, ingénieur, retraité.

La personne responsable du projet auprès de laquelle des renseignements peuvent être demandés est monsieur Frédéric SERRADEIL – Direction de l'aménagement, de la construction et du renouvellement urbain à SA3M

(Téléphone : 04 67 63 73 60 ; e-mail : frederic.serradeil@sa3m.fr) .

**Dossiers d'enquête :**

Les dossiers d'enquête comprenant notamment l'étude d'impact et l'avis de la mission régionale d'autorité environnementale Occitanie et le compte-rendu de la réunion d'examen conjoint, seront déposés et consultables

du mercredi 10 mai 2023 à 9h00 au mercredi 14 juin 2023 à 17h00 :

. en mairie de Saint-Jean-de-Védas, siège de l'enquête, service accueil, aux horaires suivants :

du lundi au vendredi de 8h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00

. sur le site internet des services de l'État, au lien suivant :

<http://www.herault.gouv.fr/Publications>

. sur le site internet dédié de Montpellier Méditerranée Métropole, au lien suivant : <https://participer.montpellier.fr/zac-de-la-lauze-est-saint-jean-de-vedas/presentation>

. sur un poste informatique mis à disposition du public en préfecture de l'Hérault, accessible sur rendez-vous auprès du bureau de l'environnement (tel 04.67.61.61.61).

### 152142 Les observations et propositions du public :

Le public pourra déposer ou transmettre ses observations et propositions durant l'enquête du mercredi 10 mai 2023 à 9h00 au mercredi 14 juin 2023 à 17h00 :

. sur le registre d'enquête déposé en mairie de Saint-Jean-de-Védas, siège de l'enquête, suivant les horaires d'ouverture précités ;

. adressées par correspondance au commissaire enquêteur qui les annexera dans les meilleurs délais au registre après les avoir visées, à l'adresse suivante :

Mairie de Saint-Jean-de-Védas

a l'attention du commissaire-enquêteur

aménagement de la ZAC de la Lauze Est

4 rue de la mairie

34 430 Saint-Jean-de-Védas

. par voie électronique sur le registre dématérialisé du site internet dédié au lien suivant : <https://participer.montpellier.fr/zac-de-la-lauze-est-saint-jean-de-vedas/presentation>

Le commissaire enquêteur recevra les observations du public à la mairie de Saint-Jean-de-Védas, siège de l'enquête, aux dates et horaires suivants :

- mercredi 10 mai 2023 de 9h00 à 12h00 ;

- vendredi 2 juin 2023 de 14h00 à 17h00 ;

- mercredi 14 juin 2023 de 14h00 à 17h00.

Il pourra également recevoir, sur rendez-vous, toute personne qui en fera la demande.

**Les conditions de consultation des dossiers d'enquête, l'accès du public aux permanences du commissaire enquêteur se feront dans le respect des règles sanitaires fixées par la mairie de Saint-Jean-de-Védas.**

Dès la publication du présent arrêté, toute personne en faisant la demande auprès de la Préfecture (Direction des Relations avec les Collectivités Locales-Bureau de l'Environnement) pourra obtenir à ses frais communication du dossier.

Toute personne pourra prendre connaissance du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur, sur rendez-vous, à la Préfecture de l'Hérault (direction des relations avec les collectivités locales, bureau de l'environnement) ainsi qu'en mairie de Saint-Jean-de-Védas pendant une durée d'un an à compter de la clôture de l'enquête publique.

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront également déposés sur le site internet des services de l'État ([www.herault.gouv.fr/Publications/Consultation-du-public](http://www.herault.gouv.fr/Publications/Consultation-du-public)).

À l'issue de l'enquête publique, la décision prise par le préfet de l'Hérault sera l'autorisation environnementale au titre de l'article L. 181-1 du code de l'environnement.

Un exemplaire de chacune de ces quatre éditions a été transmis au commissaire-enquêteur ainsi que leur attestation de parution. Pièces jointes en annexe.

\*Publicité sur les sites internet.

L'avis d'ouverture de l'enquête a fait l'objet de publications sur le site internet des services de l'Etat ([www.herault.gouv.fr](http://www.herault.gouv.fr)) et sur le site du registre dématérialisé de la Métropole.

\*Sites de l'Etat :

: <http://www.herault.gouv.fr/Publications>

Avec le cheminement suivant : Les services de l'Etat dans l'Hérault, Publications, Consultation du public, Enquêtes publiques, Création d'une zone d'activités à vocation économique la ZAC la Lauze Est sur la commune de Saint-Jean de Védas. Click Téléchargement Avis ouverture enquête publique. Click Pour consulter le dossier Apparaît la page d'information de la Métropole sur l'enquête.

[www.herault.gouv.fr](http://www.herault.gouv.fr)

Avec le cheminement suivant : Les services de l'Etat dans l'Hérault, Publications, Consultation du public. Suite du cheminement identique à : <http://www.herault.gouv.fr/Publications>

\*Sur le site internet dédié de Montpellier Méditerranée Métropole, au lien suivant :

<https://participer.montpellier.fr/zac-de-la-lauze-est-saint-jean-de-vedas/presentation>

Avec le cheminement suivant : Accueil, Concertons ensemble ce que nous avons en commun, Actualités, Les concertations, Enquête publique Avenir Urbanisme Click ZAC à Saint-Jean de Védas Enquête publique Métropole de Montpellier du 10 mai au 14 juin 2023. Click Documents à télécharger : Avis d'ouverture d'enquête publique.

Du 24 avril au 10 mai 2023, c'est à dire pendant les 15 jours qui précèdent l'ouverture de l'enquête, sur les sites internet dédiés, l'Arrêté préfectoral et l'Avis d'ouverture de l'enquête étaient accessibles et téléchargeables.

Le commissaire-enquêteur a constaté que l'ensemble des mesures relatives à la publicité ont été réalisées dans les quinze jours précédents l'ouverture de l'enquête en accord avec les dispositions de l'article 5 de l'arrêté préfectoral.

L'information a été conforme à la réglementation.

## **2.7. Pendant la période de l'enquête publique**

L'enquête publique unique a été prévue dans l'arrêté préfectoral du 17 avril 2023 du mercredi 10 mai 2023 9h00 au mercredi 24 juin 17h00 soit pendant 36 jours consécutifs.

Le siège de l'enquête publique a été fixé en mairie de Saint-Jean de Védas.

La personne responsable du projet auprès de laquelle tout renseignement peut être demandé est Mr Frédéric SERRADEIL Direction de l'aménagement, de la construction et du renouvellement urbain à SA3M (0467637360 ; frederic.serradeil@sa3m.fr).

L'enquête s'est déroulée dans d'excellentes conditions d'accueil du public. Aucune observation n'est à formuler sur l'organisation et le déroulement de l'enquête.

Le commissaire-enquêteur a constaté plusieurs fois, pendant la période de l'enquête, la présence de l'affichage papier en mairie de Saint-Jean de Védas et l'affichage numérique au siège de la Métropole. De même le commissaire-enquêteur a constaté la présence des 7 panneaux d'affichage de l'avis d'enquête sur site.

Des affiches ont été taguées (graffitis à l'encre noire). Nettoyées elles étaient à nouveau lisibles.

L'enquête s'est déroulée en accord avec les dispositions réglementaires.

## 2.8. Communication des observations et réception du public

\*Pendant toute la durée de l'enquête, le public a pu déposer ses observations et propositions :  
-sur le registre-papier, côté et paraphé par le commissaire-enquêteur, à disposition en mairie aux heures d'ouverture.

-sur le registre dématérialisé dédié à l'enquête par la Métropole au lien suivant :  
<https://participer.montpellier.fr/zac-de-la-lauze-est-saint-jean-de-vedas/presentation>.

Le cheminement est le suivant :

-<https://participer.montpellier.fr/zac-de-la-lauze-est-saint-jean-de-vedas/presentation> Click

-ZAC DE LA LAUZE EST A SAINT-JEAN DE VEDAS Enquête publique Métropole de Montpellier du 10 mai au 14 juin Présentation Observations/Exprimez-vous Click

-Urbanisme -ZAC DE LA LAUZE EST A SAINT-JEAN DE VEDAS Enquête publique Métropole de Montpellier du 10 mai au 14 juin Présentation Observations Ouverture Enquête Publique de 10 mai au 14 juin 2023. Le portail d'accès étant le suivant :

## Ouverture de l'enquête publique du 10 mai au 14 juin 2023

Votre observation

Pièce jointe  
1 seul fichier.  
Limité à 10 Mo.  
Types autorisés : pdf, jpg, doc, docx, xls, xlsx.

Publier

-par courrier postal adressé au commissaire-enquêteur à la mairie de Saint-Jean de Védas siège de l'enquête.

\*Le commissaire-enquêteur a effectué trois permanences en mairie de Saint-Jean de Védas. Il a reçu les personnes intéressées désirant le rencontrer pour des informations, lui faire part de leurs observations écrites ou orales dans la salle du Conseil municipal.

Les permanences se sont déroulées dans d'excellentes conditions, les échanges courtois et dans un climat serein.

\*Consultation du site internet / registre dématérialisé : Mme Laetitia STANKO Service Aménagement Ouest et Développement Economique de 3M a communiqué en fin d'enquête au commissaire-enquêteur les informations suivantes :

-Le dossier de concertation « Présentation et sommaire » a été téléchargé 52 fois.

-Le dossier « Création Lauze-Est » a été téléchargé 43 fois

-Le dossier « DP MEC PLU » a été téléchargé 24 fois

-Le dossier « Autorisation environnementale » a été téléchargé 21 fois.

\*Tag de panneaux. Récapitulatif Constats d’affichage et nettoyage panneaux.

Pendant l’enquête, des panneaux d’affichage ont fait l’objet de dégradations. Mr SERRADEIL, l’Huissier commis par 3M et le commissaire-enquêteur, indépendamment, ont constaté que plusieurs panneaux avaient été tagués. p.e. le 3 juin 2023, 3 panneaux étaient tagués ; Localisation : les trois côtés route de la Grande Lauze, (face au garage + dans le virage +au franchissement du ruisseau de la Capoulière). Des directives immédiates et précises ont été données par SA3M à l’entreprise de nettoyage afin que jusqu’à la fin de l’enquête les différents panneaux tagués soient nettoyés. Ainsi durant l’enquête, les panneaux ont été maintenus lisibles.

\*Constat d’huissier

A la requête de SA3M, SAS EXADEX Huissiers de Justice Associés Montpellier est intervenue aux fins **de procéder aux constats d’affichage sur site, en mairie de Saint-Jean de Védas et Service Technique municipal** et au siège de 3M.

De même SAS EXADES a été requis pour constater la présence du dossier numérique site3M et Préfecture, notamment la présence des arrêtés et avis relatifs à l’enquête publique.

SAS EXADEX a ainsi constaté sur site, au cours du déroulement de l’enquête, la présence de panneaux tagués et leurs nettoyages successifs.

#### RECAPITULATIF CONSTATS D’AFFICHAGE ET NETTOYAGE PANNEAUX

Date	Action
21/04/2023	1 <sup>er</sup> constat - affichage physique sur site, en mairie, et aux services techniques
24/04/2023	2 <sup>e</sup> constat – affichage physique 3M
24/04/2023	3 <sup>e</sup> constat – présence arrêté et avis sur site internet 3M et Préfecture
02/05/2023	4 <sup>e</sup> constat – affichage physique sur site le jour de démarrage de l’enquête
09/05/2023	Demande passage nettoyage TAG
10/05/2023	Nettoyage panneaux fait et vérifié
10/05/2023	5 <sup>e</sup> constat – affichage physique
10/05/2023	6 <sup>e</sup> constat – présence du dossier numérique sites 3M et préfecture
10/05/2023	6 <sup>e</sup> constat – présence du dossier numérique sites 3M et préfecture
25/05/2023	7 <sup>e</sup> constat – affichages panneaux sur site
25/05/2023	8 <sup>e</sup> constat - présence du dossier numérique sites 3M et préfecture
02/06/2023	Demande passage régulier 2 fois par semaine pour vérifier les TAG
13/06/2023	Nettoyage panneaux fait et vérifié
14/06/2023	9 <sup>e</sup> constat - affichages panneaux sur site
14/06/2023	10 <sup>e</sup> constat - présence du dossier numérique sites 3M et préfecture

## 2.9. Clôture de l’enquête

Le mercredi 14 juin 2023 à 17 h00, dernier jour de l’enquête et à l’expiration du délai, le commissaire-enquêteur a clôturé le registre-papier en mairie de Saint-Jean de Védas, et a emporté le registre-papier et le courrier qui lui a été adressé. Le dossier a été emporté par Mr SERRADEIL qui le remettra au Bureau de l’Environnement de la Préfecture de l’Hérault.

Également le mercredi 14 juin 2023 à 17 h00, le commissaire-enquêteur a vérifié que le registre dématérialisé a bien été clôturé sur le site dédié à l’enquête publique unique.

En conclusion le dossier présenté et mis à l’enquête est complet, précis, exhaustif, complexe, très détaillé et répond aux exigences de la réglementation. Il présente de façon explicite le programme d’actions. Il présente correctement l’ensemble des incidences et impacts du projet. Le programme : Création de la ZAC la Lauze-Est, Déclaration de projet et mise en compatibilité du PLU et Autorisation

environnementale est le résultat d'une véritable concertation avec les différents services et associations concernées.

L'enquête publique s'est donc effectuée conformément à la réglementation tant dans sa préparation que dans sa durée dans un climat favorable aux échanges et observations.

Les personnes qui ont souhaité consulter le dossier ont pu le faire dans d'excellentes conditions à la mairie ou sur le site dédié notamment de SA3M comme le montre les téléchargements effectués nombreux.

Les remarques ont été relayées par le commissaire-enquêteur afin d'apporter des réponses autant que de besoin.

## **2.10. Délai supplémentaire pour la remise du rapport.**

Par courrier en date du 7 juillet 2023, et conformément à l'article L.123-15 du Code de l'environnement, nous avons sollicité un délai supplémentaire pour la remise du rapport et des conclusions de l'enquête. Cette demande est motivée par l'importance du dossier nécessitant des échanges avec le maître d'ouvrage. Par courrier daté du 18 juillet 2023, Monsieur le Préfet nous a accordé une prolongation jusqu'au 14 août 2023 inclus pour remettre notre rapport et nos conclusions motivées à ses services.

## **2.11. Observations**

\*Sur le registre papier.

*M. FRAÏSSE*

**Le 10 mai 2023 Observation de Mr FRAÏSSE Guillaume et son conseiller M. PALET Éric**, sont venus rendre visite à M. le Commissaire-Enquêteur le premier jour de l'enquête. Mr FRAÏSSE est propriétaire indivis avec Mme LELIEU Evelyne des communs, du bois, et de l'allée de micocouliers de l'ancien château de la Lauze. Mr SERRADEIL étant présent.

Echanges sur le PLU, son évolution et le développement de cette zone. Les informations/assurances données ont satisfait Mr FRAÏSSE.

Les parcelles concernées, dont M. FRAÏSSE est propriétaire, sont situées dans le périmètre de la ZAC. Conformément aux éléments du dossier d'enquête publique unique : la parcelle AB61 (communs) est concernée par le nouveau zonage 4AUb1. Les logements y sont interdits. Les parcelles AB263 (bois) et AB 66 (incluant l'allée de micocoulier) sont maintenues en zone N et en EBC.

MM. FRAÏSSE et PALET présentent à M. le Commissaire-Enquêteur leurs réflexions sur la programmation des projets qu'ils pourraient envisager de mener sur ces parcelles, en coordination avec l'aménageur de la ZAC : Réalisation d'un projet d'activités et de service, compris la rénovation des bâtiments des communs de l'ancien château. Revalorisation éventuelle du bois classé.

Ils précisent que la maîtrise d'ouvrage du projet n'est pas encore définie, et pourrait se faire en direct par la famille FRAÏSSE, ou en association avec le groupe GGL, à qui ils ont cédé les parcelles voisines, également situées dans le secteur de la ZAC Lauze-Est dénommé « Petite Lauze ».

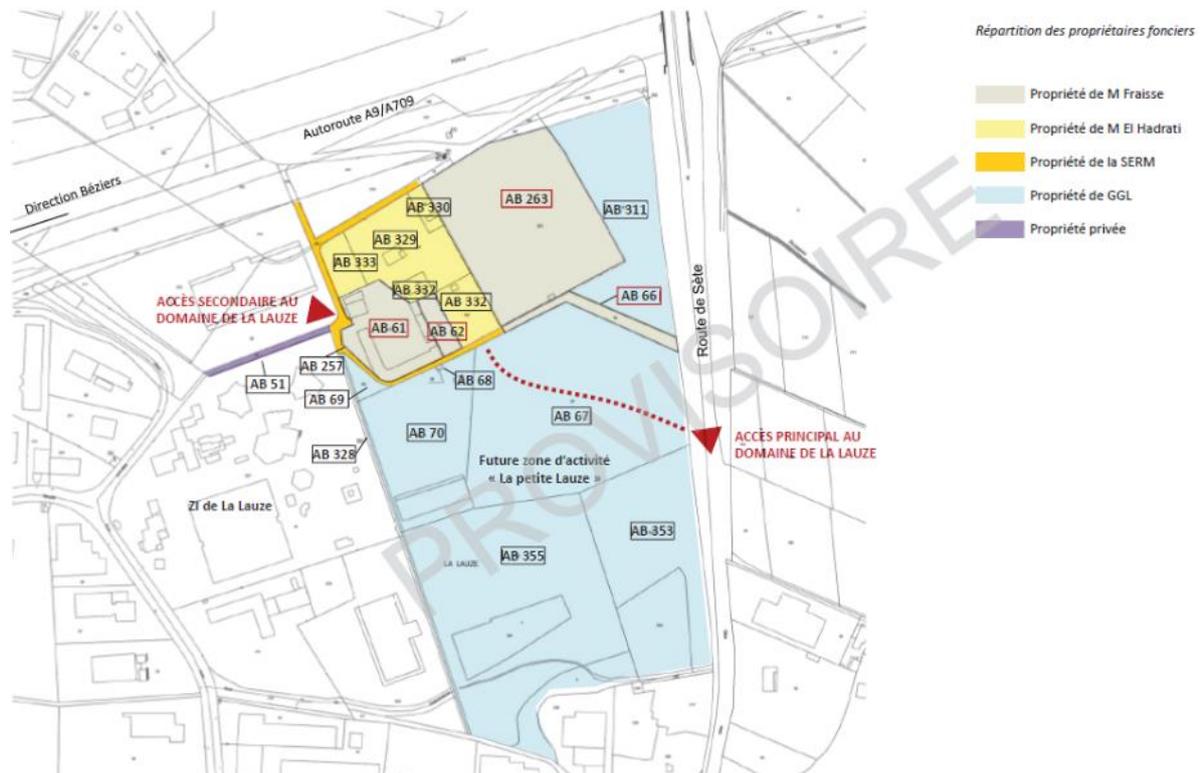
Confirmation leur a été faite que, conformément aux éléments du dossier d'enquête publique :

Sur la parcelle AB61 : La réalisation de logements est interdite. Un projet d'activités et services, compatible avec le programme des constructions de la ZAC et le règlement de la mise en compatibilité du PLU, est possible et encouragé.

Sur les parcelles AB66 et AB263 : Leur aménagement doit être compatible avec la zone N et l'EBC.

Ces parcelles étant incluses dans un site inscrit, l'ABF devra être saisi, conformément à la réglementation.

L'aménageur de la ZAC est à la disposition de M. FRAÏSSE et de son conseiller pour échanger ensemble en amont dans le cadre de l'élaboration de ce futur projet.



Dans le dossier soumis à enquête est mentionné à plusieurs reprises « le Château » propriété privée de la famille FRAÏSSE. Le commissaire-enquêteur a ainsi appris au cours de cet échange que « le Château » avait été détruit depuis de nombreuses années, et qu'il ne subsistait que des ruines.....

#### ASSOCIATION SAINT JEAN ENVIRONNEMENT

**-Le 02 juin 2023 Mr Luc ROBIN, 10, rue Fès de BASQUET 343430 Saint-Jean de Védas et Mr Jean Paul REBOUILLAT, membres de l'Association SAINT JEAN ENVIRONNEMENT.**

= Avis de Mr Jean Luc Robin. Favorable à la création d'entreprises sur la Métropole, mais formule « quelques objections » :

- L'extension va s'étendre sur des zones agricoles et naturelles dont le Bois propice à la biodiversité
- La création d'activités logistiques va accroître le trafic Poids Lourds
- L'augmentation du trafic ne sera, « si elle l'est », régulée qu'ultérieurement. Quelles mesures en période transitoire
- La création d'emplois « premier niveau » ne profitera pas aux védasiens essentiellement cadres et retraités. D'où un apport de « visiteurs salariés » quotidien.
- Une desserte ferroviaire aurait dû être prévue dès l'origine.

Donc

- Une analyse plus poussée des nuisances créées et à maîtriser est nécessaire
- Un plan de circulation de desserte de la Lauze dans le cadre de la « plaine ouest » est nécessaire.
- Le positionnement des activités logistiques dans l'espace « mort » entre A9 & A709 paraît plus approprié.

Est joint un document (3 pages) intitulé ENQUÊTE LAUZE EST 2 juin 2023 Synthèse de l'enquête publique Titres des paragraphes : Opportunité, Environnement, Faune, Inondation, Activités sur la zone, Activités projetées. Document de grande qualité présentant les différents aspects du projet notamment à partir des données du dossier d'enquête. En conclusion « Aussi ce projet permettra de redynamiser et densifier la Lauze et Marcel Dassault mais aussi de consolider l'écosystème industriel et logistique du secteur permettant la création et le développement d'entreprises implantées sur les trois ZAE à proximité (La Lauze, Marcel Dassault et Charles Martel). Sont joints des extraits des avis émis par la MRAE.

Au verso de ce document en manuscrit sont résumées les idées fortes développées ci-dessus.

= Document remis par Mr Jean Paul REBOUILLAT, intitulé ZAC LAUZE-EST, contribution à l'Enquête Publique Par l'association SAINT JEAN ENVIRONNEMENT juin 2023. Il est précisé qu'il s'agit d'un document de travail. Sont successivement présentés les thèmes suivants :

1-Les OBJECTIFS du projet de ZAC Lauze Est

=Accueillir des entreprises : Emplacement attractif pour la logistique urbaine, Grande plateforme logistique envisagée, rumeur sur la création d'un « Hôtel » logistique et productif.

=Créer des emplois est important, mais ce projet accentue le déséquilibre entre territoires, les salariés traversant Saint-Jean, des besoins en emplois ailleurs, le taux de chômage étant très bas à Saint Jean.

=Projet déclaré d'Intérêt Public Majeur, qualification non justifiée selon la MRAe.

2-La LOGISTIQUE et son intégration territoriale

=C'est souvent aller chercher plus loin et plus vite des produits moins chers : au détriment du commerce local, concurrence exacerbée entre enseignes, croissance du trafic poids-lourds, surtout en ville, régression avérée, notamment en matière d'émission de GES. Donc outil au service du consumérisme.

=Se substitue progressivement aux centres commerciaux, en évitant la procédure de contingentement des ouvertures de surface, se développent sur des surfaces agricoles et créent des espaces dégradés, entrepôts et emballage robotisés : main d'œuvre peu qualifiée et peu nombreuse.

=La Logistique du dernier km, la Lauze-Est est-elle assez proche de ses clients ? arrivée des marchandises en PL 40 t, profusion de véhicules livraison légers électriques dont l'intégration au trafic centre-ville est reportée....

=Logistique multimodale, une nouvelle exigence, plan national de reconquête du transport ferroviaire, pas d'embranchement ferroviaire à la Lauze Est

3-ATTEINTES A L'ENVIRONNEMENT

=Destruction des terres agricoles, avec perte de sols de valeur « inestimable », objection soulignée par la MRAe, l'emprise du projet formant un tronçon de la ceinture verte de la Métropole

=Artificialisation massive, les bassins d'orage ne compensant pas la séquestration du CO2 par les sols et la végétation

=Etude d'impact (EI), Faune et végétaux rares, enquête de 2014 obsolète avec des impacts à rectifier, la MRAe précisant « que l'EI aura vocation à être actualisée ».

=Nuisances liées à la circulation routière, proximité des A9 & A709 et de la RM612, source de nuisances atmosphériques, de bruit : enjeux de qualité de l'air sous-estimés, Loi Barnier non respectée

=Paysages : la plaine agricole détruite est remplacée par des constructions banalisées « laides »

=L'objectif ZAN : la question n'est pas abordée

4-AMENAGEMENT

=La Concentration d'activités économiques serait souhaitable. Affirmation non étayée ! la continuité urbaine d'activités hétérogènes crée une conurbation dénoncée, qualité des constructions à dégradation rapide malgré les exigences esthétiques, accès routiers en voie de congestion permanente, formation d'îlots de chaleur et de nuisances.

=Absence de desserte en transports collectifs cadencés, entraîne une baisse d'attractivité de la zone pour les gros employeurs, éloignement des gares et aéroport, non-anticipation de départs d'entreprises

=Stationnement question importante non traitée

Règlement de zone. Compatibilité du PLU : Proposition de faire référence à un règlement de zone à annexé au dossier

#### 5-Séquence ERC, COMPENSATIONS

=Rien en Evitement, ni en Réduction, reste les Compensations : Agricoles collectives : dérisoires ! Environnementales : réalisation sur 30 ans, le 1% paysage déjà oublié ?

#### 6-PROCEDURES d'ELABORATION et d'APPROBATION

=Concertation publique de novembre 2018. Entachée d'irrégularité,

=Dossier d'Enquête Publique Lacunaire, non accès au SAE, insuffisance des d'évaluations économiques et sociales sur les données et tendances récentes, Absence de débat sur le choix de la localisation, ce choix fait il y a 20 ans ne devrait-il pas être remis à remis en cause au regard des nouvelles priorités et orientations nationales, Absence d'information sur les projets logistiques

#### 7-ALTERNATIVE AU PROJET ACTUEL, portée par l'association SAINT JEAN ENVIRONNEMENT

Propositions déjà formulées en 2021, adressées au Président de la Métropole et restées sans réponse.

=Relocaliser le projet de ZAC entre les deux autoroutes A9 & A709 avec desserte autoroutière par l'échangeur du Près d'Arène situation comparable à la Lauze et permet des livraisons en ZFE sur des distances plus courtes par les petits véhicules, notamment.

=Espaces agricoles de la Lauze Est réinvestis en un vaste projet agroécologique, nouveaux agriculteurs créations d'emplois valorisants et pérennes, continuités écologiques, notamment

#### 8-Quelques PROPOSITIONS d'ADAPTATION du PROJET actuel,

s'il est maintenu malgré ses lacunes.

=Pas d'échangeur COM côté sud sur l'A709 (demi-échangeur côté Nord)

-Desserte en transports collectifs des Lauzes par le COM repensé, Ligne de tram (extension ligne 1 depuis la Mosson) en position axiale de la partie routière du COM (2x1 voie, 70 km/h + voies cyclables)

-Franchissement dénivelé des 2 giratoires de la route de Sète au sud de l'A709, avec option de parkings d'échange mutualisés intégrés aux ouvrages de franchissement, avec Desserte-Logistique TRAM-FRET envisageable sur cette même ligne 1 très allongée

-Cet aménagement de ligne pourra être, le moment venu, prolongé jusqu'à la gare TER-RER de Villeneuve-lès-Maguelone

Autre option à étudier : embranchement Ligne 2 tram destiné à desservir les zones d'activité, y compris Charles Martel et Larzat

# Compensations agricoles et environnementales (locales) : projets sur la commune de Saint-Jean de Védas à inscrire dans le dossier : création de plusieurs Agri-Parcs, Protection du périmètre naturel Garrigue-Mosson (de valeur exceptionnelle) ...

#### Conclusion générale du dossier :

Ces propositions et idées, non exhaustives, démontrent, s'il en était besoin, l'insuffisance de réflexion et de remise en perspective d'un projet datant de plus de vingt ans, et devenu inapte à satisfaire les exigences actuelles liées à l'urgence climatique, à la protection de la nature, et la préservation des sols nourriciers, ...

Sont joints un plan du secteur avec un projet de déplacement de la ZAC du site de La Lauze-Est à l'espace entre les deux autoroutes, ainsi qu'un plan intitulé Projets actuels au sud de St Jean de V (2022) et un projet d'Aménagement de la Lauze-Est (schéma de 2018) extraits du dossier soumis à enquête.

-Le 02 juin 2023 Courrier daté du 2 juin 2023 remis à mains propres au commissaire-enquêteur par Mr François RIO Maire de Saint-Jean de Védas.

Intitulé « OBSERVATIONS DE LA COMMUNE DE SAINT-JEAN DE VEDAS DANS LE CADRE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE PREALABLE A

-l'autorisation environnementale délivrée au titre des articles L 181-1 et suivants du code de l'environnement

-la création de la zone d'aménagement concertée de la Lauze Est-

-la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU de la commune de Saint-Jean de Védas présentée par la Métropole Montpellier Méditerranée.

Ce document agrafé dans le registre papier page 9, est analysé à la rubrique « Par courrier ».

*M. PAILLET*

**-Le 14 juin 2023 Observation de Mr PALET Consultant de Mr FRAÏSSE.**

=Petite Lauze. Incertitude sur le propriétaire de la parcelle AB 66 sur laquelle est implantée l'allée des micocouliers. SERM ou Indivis FRAÏSSE ?

=Imprécision sur le tracé de l'exutoire du Bassin d'exutoire Au travers de l'ECB ?

=Buses d'écoulement des eaux de la Capoulière sous l'Autoroute (quasi colmatée) et sous la RM 612 (plus haute que le sol naturel). Risque d'inondation dans la Petite Lauze lors de fortes intempéries.

=Qu'elles sont, le PLU modifié, les prescriptions appliquées aux parcelles AB 61 et AB 62 propriétés de Mr FRAÏSSE Activités commerciales ou non.

\*Sur le registre numérique

**-Le 19/05/2023 Mr Jean Jacques AUGIER.** Projet pertinent, mais la problématique routière n'est pas traitée, Le réseau de l'ouest montpellierain n'est pas traité comme il convient pour une Métropole.

**-Le 01/06/2023 Mr MARTIN.** Plutôt densifier La Lauze que « de prendre encore des zones » cultivables ou « rendues à la nature plus tard. » Si ce projet devait « malheureusement se faire » prévoir un échangeur complet 4 axes sur l'autoroute car la circulation est très dense « axe ultra saturée les matins et soirs ».

**-Le 02/06/2023 Observation de la commune de Saint-Jean de Védas apportée à l'enquête publique.** Il s'agit du document présenté plus haut document Référence de téléchargement [230602\\_intervention-enquete-commune.pdf](#).

**-Le 05/06/2023.Observation anonyme.** Stop à l'urbanisation de ce secteur déjà très imperméabilisé et exsangue d'espaces naturels et agricoles Stop aux flots de voitures et à la pollution de l'air. Comment respecter zéro artificialisation nette et la diminution des émissions de GES avec de tels projets ?

**-Le 08/06/2023 Observation de l'Association Saint Jean Environnement Contribution préparée par MM Luc ROBIN, Jean-Paul REBOUILLAT, Bernard LAPORTE, Philippe HIPPERT...**

L'association renouvelle son opposition à ce projet de logistique sur des terres agricoles de haute qualité agronomique et irrigables de la Lauze-Est.

Demande que soit examinée la contre-proposition d'implantation ailleurs p.e. entre les deux autoroutes, emplacement plus facilement desservi par un embranchement ferroviaire devenu obligatoire pour de tel projet.

Les 20 ha de la Lauze Est doivent être réservés à un projet agroécologique.

La concentration d'activités économiques et commerciales en ce lieu est en contradiction avec la recherche d'équilibre entre les différents secteurs de la Métropole et amplifie l'accumulation des nuisances, les atteintes aux paysages et surtout les besoins et distances de déplacements non satisfaits par les transports collectifs efficaces. Difficultés de recrutement et surcoûts liés aux transports.

« Globalement le projet présenté est inacceptable et va à l'encontre de tous les efforts que nous engageons pour atteindre les objectifs de décarbonation des activités humaines. Il doit être repensé. »

Cette contribution est un développement de la contribution remise au commissaire-enquêteur le 02/06/2023, et agrafée au registre papier page 7, développement caractérisé par un ensemble de Questions à la Métropole reprises ci-dessous :

1-Les OBJECTIFS du projet de ZAC Lauze-Est

Question à la Métropole : Pourquoi concentrer à l'ouest les activités productives et emplois non qualifiés ? La mixité sociale et la mixité fonctionnelle étant inscrites dans le document d'orientation du SCoT comme des objectifs à atteindre.

## 2-La LOGISTIQUE et son intégration territoriale

Questions à la Métropole : - Informations sur le projet d'Hôtel Logistique et Productif de plus de 50 000 m<sup>2</sup> de sdp sur la Grande Lauze.

- Hypothèse sur les effets cumulés sur le trafic routier avec La Lauze-Est et les extensions Marcel Dassault et Charles Martel.
- Informations sur les aménagements complémentaires nécessités par le trafic additionnel des petits véhicules de transport.
- Pourquoi aucun embranchement ferroviaire n'est prévu ?
- Pourquoi ne pas avoir envisager des prolongements des lignes de tram p.e., pour desservir les zones d'activités pour les voyageurs et aussi le fret (PEM).

## 3-ATTEINTE à L'ENVIRONNEMENT

Rubrique complémentaire : Toitures ou terrasses végétalisées, ou panneaux solaires

Proposition Aménager le grand bâtiment dédié à la logistique en « ferme-terrasse » à l'exemple de l'Hôtel logistique de la Chapelle Paris 18 ième.

Questions à la Métropole : - Caractériser l'impact sur l'agriculture comme faible interroge.

-Dévolu depuis les années 1990 à prolonger les zones d'activités. Apparaît avoir inciter les propriétaires à délaisser l'agriculture, et p.e. répondre aux besoins de loisirs équestres.

## 4-AMENAGEMENT

Questions à la Métropole : - Ne semble-t-il pas qu'aujourd'hui « massifier et concentrer les zones industrielles » soit devenue inopportun, et que soit créées des continuités le long des axes routiers ?

-Préciser les exigences de la Métropole en matière de stationnement. Il s'agit d'un enjeu important (ZAN et consommation d'espaces)

-Analyse des besoins en transport collectif, et comment les aménagements proposés y répondent.

## 5-Séquence ERC, COMPENSATIONS

Questions à la Métropole :

-Le 1% paysage est-il oublié ?

-Ne peut-on demander à la CDPENAF de reconsidérer « sérieusement » la valorisation des préjudices sur les terres agricoles et naturelles. ?

-Envisager d'exiger que la mise en œuvre des mesures compensatoires soit rapide, et dans un périmètre restreint autour du projet.

## 6- PROCEDURES d'ELABORATION et d'APPROBATION

Questions à la Métropole :

-Demande d'informations plus précises sur la justification des besoins en surfaces d'accueil d'entreprises. Un tel « panorama » permettrait, ou non, la mise en évidence de l'opportunité et l'urgence de réaliser ce projet, et d'anticiper l'artificialisation de surfaces.

-Les choix faits ne semblant pas répondre au mieux des besoins, l'association propose d'interrompre momentanément la procédure et de revoir le projet pour éviter des erreurs aux « conséquences futures considérables et irréversibles ».

## 7 ALTERNATIVE AU PROJET ACTUEL

Additif : Economies sur les ouvrages routiers :

Suppression d'un giratoire, et pas d'échangeur routier COM-A709.

## 8- Quelques PROPOSITIONS d'ADAPTATION du PROJET actuel

(Au cas où il serait maintenu à la Lauze, malgré ses lacunes et inconvénients)

Modification : Seulement un demi échangeur (côté nord seulement) pour la liaison COM-A70.

## Conclusion générale

Ces propositions et réflexions, non exhaustives, démontrent, s'il en était besoin, l'absence de remise en perspective d'un projet purement productiviste datant de plus de vingt ans, et en contradiction

avec les exigences actuelles liées à l'urgence climatique, la protection de la nature, la préservation des sols nourriciers, la santé humaine....

Est en plus joint un plan (échelle 1/25000 ième) intitulé : Les zones d'activités économiques actuelles et futures à Saint-Jean de Védas. Titre : La concentration des activités économiques au sud-est de la commune de Saint-Jean de Védas,

Commentaire : Sur la commune de Saint-Jean, si l'on y ajoute l'emprise des grandes infrastructures routières, les activités économiques occupent plus d'espaces que les secteurs d'habitation + services et équipements publics.

Elle se poursuit vers l'est sur Montpellier (Croix d'Argent, Tournezy, Près d'Arène, Restanques, MIN...), et vers le sud sur la commune de Villeneuve-lès-Maguelone (Charles Martel, Larzat).

-Le 08/06/2023. Correctif à l'observation formulée par Saint Jean Environnement.

Remplacement de la carte de la zone sud-ouest de Montpellier (accidentellement modifiée) par celle jointe. Agrafée page 16 du registre.

-Le 08/06/2023. L'Association Saint Jean Environnement complète sa contribution par le document datant d'août 2021 adressé à au Président de 3M par courrier du 7 septembre 2021 resté sans réponse. « Les arguments développés dans ce document restent pertinents ». Document de 13 pages Intitulé « Réflexions sur le projet de ZAC Lauze Est, à Saint-Jean de Védas » (août 2020) qui développe les thèmes suivants :

-1 Volet Agricole et Territorial. Extraits de la présentation du projet porté par 3M pour la concertation préalable Octobre 2018. Aspects agricoles (Perte de terres agricoles, estimée à 28 ha ; Economie agricole impactée pourra(it) être reconstituée en investissant un montant estimé à 394 000 €. Avis de la MRAe du 12 mai 2020 (Il souligne que « l'étude d'impact doit démontrer, en reprenant les éléments du SCoT, qu'il n'existait pas à l'échelle intercommunale de solution de moindre impact permettant d'atteindre les mêmes objectifs ». La Lauze-Est fait partie du grand périmètre fertile à protéger au sud-ouest de Montpellier. (Proposition de créer un PAEN de 1500 ha ou plus).

2-STRATEGIE AGROECOLOGIQUE et ALIMENTAIRE de la METROPOLE. Le SCoT DE 3M (décembre 2019), dans son PADD cite l'agroécologie et l'alimentation comme l'un des 7 piliers stratégiques. Pour Le Président de 3M « la création de fermes ressources sur le territoire de la Métropole fait partie des actions prioritaires pour renforcer la chaîne alimentaire locale... ». La plaine agricole de la Lauze Est doit être préservée. Le développement de l'Economie Verte et Agricole par les grandes agglomérations est devenue prioritaire. Le GIEC insiste sur l'extrême urgence de changer de modèle de développement économique.

3-La séquence ERC (EVITEMENT-REDUCTION-COMPENSATION des préjudices environnementaux et humains).

3-1-Mesures d'évitement. Extrait du dossier présenté par 3M : « Mesure d'évitement examinée : relocaliser le projet ailleurs ? La réponse est NON ». Suit l'explication avec in fine : « L'urbanisation du secteur de la Lauze Est est donc une décision qui découle d'une réflexion aboutie ». Pour l'Association SJE le dossier n'aborde pas concrètement l'hypothèse de trouver ailleurs un ou plusieurs sites mieux adaptés pour accueillir des entreprises et notamment la partie logistique. C'est une lacune importante du dossier qui met en doute sa sincérité.

Le dossier n'évoque pas la proposition de SJE d'installer les entreprises de logistique sur les espaces situés entre l'A9 et l'A709, -et de conserver un espace agricole, avec la possibilité de créer plus facilement un raccordement au réseau ferré. La zone logistique serait plus proche du centre urbain et de la future ZFE afin d'assurer le dernier km de livraison avec des véhicules propres.

Projet de création d'un agri parc à la Lauze-Est.

3-2 Mesures de réduction. SJE rappelle quel que soit le choix du site il faut exiger : le réemploi d'une partie des eaux pluviales, et la réutilisation en eaux brutes pour l'irrigation, la généralisation de la production photovoltaïque en toiture, la végétalisation de certaines toitures, la climatisation réversible des bâtiments par géothermie, le stationnement en sous-sol voire en silo mutualisé, une hauteur de bâtiment plus élevée, un soin particulier pour les Impacts paysagers, (règlement intérieur de la ZAC précisant ces exigences), d'imposer pour les livraisons en ville des véhicules de faible encombrement

et 100% Enon polluants et non bruyants et interdire définitivement la pénétration, en agglomération, des camions de gros tonnage, voire même les autres camions à moteur thermique.

3-3-Mesures compensatoires. Celles présentées dans le dossier de la ZAC ne prennent pas en compte de nombreux paramètres :

1-Le projet ZAC la Lauze-Est abandonné l'Association propose la création d'une ferme ressource ou un Agri-Parc. Dans le PAT de 3M, ce projet bénéficierait de la chalandise des populations proches, de celle du MIN, des halles urbaines existantes et futures, et de la Cuisine centrale. Ce projet pouvant générer 400 000 E/ha/an, la disparition des surfaces agricoles engendrerait une perte cumulée de 8 ME sur 20 ans. Ces chiffres sont à mettre en regard des 394000 E somme dérisoire. « On se demande comment, aujourd'hui encore, on peut à tel point mépriser l'économie et les emplois agricoles ». De plus dans l'évaluation des préjudices, n'est pas pris en compte la valorisation des retombées et services écosystémiques non rendus par les sols artificialisés.

2-Pour le calcul des compensations, il n'est pas légitime de considérer la valeur vénale des terres en fonction de leur utilisation actuelle. Informés du projet de création d'une zone d'activités, les propriétaires et exploitants ont abandonné tout projet d'investissements agricoles élaborés. « La valeur vénale, à prendre en compte, est celle correspondant au potentiel agronomique des sols qui, en l'occurrence, aurait permis des productions économiquement viables ». Non équitable

3-Les terres agricoles ne sont pas actuellement desservies par un réseau d'irrigation. Le captage du Lou Garrigou, aujourd'hui sans déclaration de périmètre protégé, pourrait être utilisé pour l'irrigation.

4-La disparition de l'agriculture de la Lauze Est aurait un effet déstabilisant et d'entraînement vers l'abandon d'autres activités agricoles sur les territoires voisins.

5- Les conséquences des chantiers importants à prévoir pour aménager le site ne sont ni évaluées ni assorties de compensation.

6-Les mesures compensatoires anticipent sur des projets menés sur des secteurs autres que celui impacté (Saint-Jean de Védas et son voisinage).

« Pour résumer sur le traitement des préjudices écologiques :

- Le dossier est notoirement insuffisant au regard des objectifs ERC

- Il revient à s'arroger le droit de détruire des milieux agricoles à haut potentiel et viole le principe d'équivalence écologique dans les mesures compensatoires envisagées

- Le projet tel que présenté, fragilise davantage les équilibres ville-nature-agriculture dans secteur déjà lourdement altéré par l'accumulation de projets industriels et d'infrastructures.

4-LES ACTIVITES LOGISTIQUES.

La Logistique et l'E-commerce transforment actuellement les modes d'approvisionnement en produits de consommation courante et en biens d'équipements des particuliers. L'E-commerce transforme les habitudes des consommateurs. Cette évolution semble irréversible. Elle a des conséquences sociétales, humaines écologiques « négatives » : gaspillage et déchets (foisonnement des suremballages), déshumanisation des relations fournisseurs-clients, le client obéit à des écrans, les intervenants deviennent les assistant de systèmes robotisés, fragilité des circuits d'approvisionnements, réduction du nombre d'emplois, augmentation des transports et déplacements, consumérisme exacerbé. Conséquence : multiplication des grands hangars de stockage transitoire et d'espaces de transition de modes de transport, développement des systèmes « ubérisés », les zones logistiques surpassent les zones « habituelles » en enlaidissement des périphéries de ville, évasions énormes de bénéfices vers des destinations autres que l'économie locale, plutôt que créer des emplois ces plateformes en détruiront bien plus, ailleurs.

Les entreprises de logistique ne sont pas soumises à la procédure de demande d'autorisation de création de nouvelles surfaces commerciales auprès de la CDAC.

« S'ajoute une question éthique, celle de la soumission des décideurs à des pressions, voire à une sorte de chantage à la création d'emplois... ». En arrière-plan, « le monde financier et celui des investisseurs s'intéressent à ces projets sans risque dont les retours sur investissement sont très rapides, et prometteurs ».

5-AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

La surconcentration d'entreprises le long de la RM612, avec le projet Lauze Est, l'extension Marcel Dassault et la création de la ZAC Charles Martel, va aggraver sensiblement les problèmes déjà préoccupants :-Congestion de la circulation routière, Pollutions atmosphériques, Nuisances sonores, Insuffisance criante de desserte par des transports publics efficaces, Absence de pistes cyclables, et de cheminements piéton, Empilement hétéroclite d'activités industrielles et commerciales le long de la RM612, Multiplication des énormes chantiers de construction.

Ces questions et leurs interactions combinées ne sont pas abordées dans le dossier, elles seraient de nature à compromettre le choix du site. Pourquoi ne pas attendre l'engagement du COM qui devrait améliorer la desserte routière vers le nord avant de lancer la Lauze Est ? L'absence de desserte du site par un embranchement ferroviaire constitue une lacune surprenante pour des activités de logistique notamment à la Grande Lauze.

#### 6- CONTEXTE JURIDIQUE et REGLEMENTAIRE

Le document liste « l'arsenal juridique » et les engagements qui n'ont cessé de se renforcer en matière de lutte contre la consommation d'espace, notamment pour le grand commerce : 15 documents dont 9 législatifs sont ainsi répertoriés. Pour SJE, la création de la ZAC Lauze-Est contrevient à beaucoup de ces textes législatifs et recommandations gouvernementales.

#### 7-DOCUMENTS D'URBANISME et ENGAGEMENTS des COLLECTIVITES

Parmi les 7 piliers stratégiques du SCoT de 3M (2019) inscrits dans le PADD, deux concernent le projet Lauze-Est : la Santé et l'Agroécologie et l'Alimentation. Le PCAET adopté le 8 novembre 2019 avec entre autres engagements : Neutralité carbone de tout aménagement nouveau, ... Engager 100 % des parcelles agricoles en Agroécologie...Pour SJE, la création de la Lauze-Est, est en totale contradiction avec ces objectifs.

Le PLUi est en cours d'élaboration. La Lauze-Est restera-t-elle en zone agricole ? et l'abandon du projet logistique à cet emplacement ?

#### 8-CONDUITE DE PROJET et PRISE DE DECISION

Pour SJE, depuis les orientations prises par le SCoT de 2006 confirmées par le SCoT de 2019 de nombreux paramètres d'appréciation sur les urgences et les priorités ont considérablement changé. « Il est inquiétant que le dossier présenté ne fasse pas l'objet d'une remise en question pour tenir compte des changements intervenus » Sont ensuite rappelées les différentes procédures administratives mises en œuvre. Dans le cas de la ZAC Lauze-Est, une Concertation publique a eu lieu en fin 2018. Dans les règles. « Les registres n'ont enregistré aucune remarque. Soit le projet, pourtant très important pour le territoire, n'intéresse personne, soit la communication a été notoirement (voire délibérément) insuffisante. Le Maître d'Ouvrage aurait dû s'interroger sur la 'robustesse' de cette Concertation Publique, voire l'invalidier et la refaire, peut-être sous l'égide de la CNDP. Une brève délibération en Conseil de Métropole a pourtant avalisé sans débat, le bilan de la concertation. » Pour SJE, élus et décideurs travaillent dans l'ombre comme s'ils avaient honte d'un projet qu'ils jugent eux-mêmes hautement contestable ». L'égalité des territoires est loin d'être une préoccupation de nos dirigeants comme cela a toujours été le cas, ici ou ailleurs. Dans les problèmes de logistique dite des 'derniers kilomètres', il y a nécessairement des adaptations et des optimisations à prévoir. Mais il convient de ne pas laisser se créer des gigantesques plateformes. Le bilan Coûts-Bénéfices de l'opération ne semblant pas être regardé sous l'angle de l'Intérêt Public, mais seulement sous celui d'intérêts économiques privés peu concernés par les préoccupations climatiques, environnementales et sociétales.

**-Le 12/06/2023. Observation anonyme.** Sacrifier 16 ha de terres agricoles apparaît comme un projet d'un autre temps. D'après cet observateur il ne resterait que 22,5 ha à artificialiser sur Saint-Jean d'ici 2031. Expliquerait l'urgence à ne pas attendre le futur PLUi pour étendre les parcs d'activités. Un permis de construire d'extension de 7 ha à la Petite Lauze a été signé en septembre 2021. Frénésie d'emplois sur Saint-Jean déjà bien dotée. Emplois générant un trafic routier très dense qui sera aggravé. Cette zone devrait être dotée d'un réseau de transport en commun et d'un réseau de mobilités actives. Il convient de réfléchir à « dispatcher » les ZA vers les bassins d'habitation de la

moyenne vallée de l'Hérault pour limiter les déplacements individuels et carbonés. Cette zone de la Lauze-Est fait partie de la couronne verte de la Métropole et de Saint-Jean de Védas.

**-Le 13 /06/2023. Observation anonyme.** Ce projet impacte 20 ha de terres agricoles plus utiles « à la vie des humains » que l'activité logistique distributeur de produits superflus et polluant l'environnement. Destruction faune, flore, paysages remplacés par de gigantesques hangars sur des surfaces bituminées. Accentuation des nuisances liées à la circulation motorisée dans un secteur déjà bien quadrillé de voirie à grande circulation et fréquemment congestionnée. Si un tel projet est indispensable, il serait « moins nocif » de le rapprocher de la ZA des Près d'Arène et des accès existants à l'autoroute.

**-Le 13/06/2023.Mr Christian ROQUES 445 Chemin de Maurin 34430 Saint-Jean de Védas 0638659403.**

1-Le danger représenté par certains éléments du dossier. La zone est divisée en 2 parties séparées par la Capoulière traversée par un ouvrage d'art. C'est dans la partie la plus à l'est la plus proche de l'A709 que se situe « probablement une centrale d'achat », nécessitant une circulation importante de PL et accompagnée de toutes les pollutions -sonores et particules fines- dont les impacts négatifs sont (re)connus.

Le Bois de la Jasse de Maurin qualifié par 3M de poumon vert (réserve ornithologique majeure à l'ouest de Montpellier) à préserver. Or le projet organise depuis la RM 612 l'entrée unique de la zone au niveau de l'embranchement du Chemin de Maurin avec traversée du pont au-dessus du lit de la Capoulière, cette voie servant pour les AR des véhicules accédant à la zone. « Donc un intense trafic de PL générant une pollution (sonore et particules fines) que les vents dominants rabattraient sans aucun obstacle sur le Bois provoquant des dégâts environnementaux majeurs et contraires aux préconisations du SCOT. et à l'article 1 de la Constitution dont la modification a d'ores et déjà été adoptée par l'Assemblée Nationale ».

2-Est soumise une autre option : organiser l'entrée de la zone en deux points distincts supprimant de fait la construction de l'ouvrage d'art au-dessus de la Capoulière, et réduisant le coût. Une entrée niveau Chemin de Maurin pour les lots à l'ouest de la Capoulière en bordure du Bois avec une attention particulière pour préserver le biotope du Bois. Une seconde entrée à créer dès la sortie du Rond-Point permettant une communication directe avec le COM et un raccordement à l'A709. Préservation cohérente de l'environnement et anticipation de voiries pour un aménagement durable. Objecter la géométrie non encore arrêtée du raccordement COM/A 709 « n'a pas de sens eu égard aux enjeux économiques et environnementaux du projet dans le cadre d'un développement durable ». De plus cette autre entrée réduirait le nombre de PL sur la RM 612 très engorgée.

**-Le 14/06/2023 Mr Ronan PEREZ Ingénieur Aménagement Urbain.** Cette observation fait l'objet de deux documents à présentations formelles différentes, mais à contenu identique.

« NON à ce projet écocidaire et inutile ». « C'est une aberration qui ne doit surtout pas être réalisée à l'heure où l'on demande d'apaiser les villes, de ralentir les villes, de ZFE, de report modal. » Avec ce projet, 20 ha de terres naturelles et agricoles sont pris pour être remplacés par de bâtiments de logistique routière. Pas de transports collectifs. Croissance de la logistique par camions avec des employés venant en voiture.

La 2<sup>ème</sup> gare à Montpellier a été construite pour la logistique. Il faut développer la logistique par train. Ce projet est à l'opposé des efforts (compost, vélo, maîtrise de la température) actuellement mis en œuvre. Il faut cesser l'étalement urbain, les projets autoroutiers, les camions, la pollution. « Faudrait laisser la terre respirer »

« Quelle vision pour Saint-Jean de Védas, » Saint Jean n'a pas à devenir le carrefour de tous les camions et de toutes les autoroutes du sud de la France. Las « de voir ma ville devenir un hub routier quand que les autres villes de la métropole créent des parcs, des pistes cyclables, apaisent leurs rues reconstruisent la ville sur la ville ».

Par courrier.

**Lors de la permanence du vendredi 2 juin 2023, Mr François RIO Maire de Saint-Jean de Védas a remis au commissaire-enquêteur le document daté du 2 juin 2023 intitulé « Observations de la commune de Saint-Jean de Védas dans le cadre de l'enquête publique unique ».** Cette observation a été publiée sur le site de Métropole en date du 2 juin 2023. Ce document a également été transmis au commissaire-enquêteur le 9 juin 2023 par voie informatique par Mr SERRADEIL Frédéric.

En préambule cette observation rappelle

- « La commune de Saint-Jean de Védas a été associée à la mise au point du dossier de création de ZAC, de Déclaration de Projet valant mise en compatibilité du PLU, et de la demande d'autorisation environnementale unique., nécessaire à la réalisation du projet de Parc d'Activités Economiques de la LAUZE-EST.
- La commune a émis un avis positif sur le projet de dossier, lors de son conseil municipal du 28 juin 2018.
- La commune est associée par 3M à la préparation du futur PLUi et notamment au futur règlement des zones urbaines économiques et aux futures cartes de hauteur.

Ainsi sont listées les dispositions envisagées dans le futur PLUi concernant les hauteurs maximales des constructions dans la zone UD1-1-3 (correspondant aux parcs existants la Lauze et Marcel Dassault) et AUD-1-1-3 et les règles minimales de stationnement. De plus est exprimé un souhait sur l'implantation de bâtiments par rapport aux limites des emprises publiques RM 612 comprise.

Pour Mr RIO « Il semble donc logique que le projet de la Lauze Est, dont la mise en compatibilité sera approuvée avant approbation du PLUi, puisse anticiper certaines règles du PLUi, dans un objectif de cohérence du projet de la Lauze EST avec les parcs d'activités existants mitoyens et le futur PLUi. En conséquence la commune de Saint-Jean de Védas propose que :

- les trois règles du règlement des zones 4AUb-1 et 4AUb-2 à créer soient ajustées,
- sur les autres pièces des dossiers à approuver soient rectifiées en conséquence.

Une évolution de la rédaction du règlement est proposée.

La commune propose les modifications suivantes au document soumis à l'enquête :

**ARTICLE 4AU 6-IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Rédaction du document mis à l'enquête : En secteurs 4AUb-1 et 4AUb-2 et pour les constructions à usage principal de bureau, l'implantation est autorisée à l'alignement

Rédaction proposée : En secteurs 4AUb-1 et 4AUb-2, l'implantation est autorisée à l'alignement

**ARTICLE 4AU 10-HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

= Rédaction du document mis à l'enquête : La hauteur maximale des constructions est fixée à

-12 mètres en secteur 4AUb1

-18 mètres en secteur 4AUb-2,

-10,50 mètres dans le reste de la zone

Rédaction proposée : 15 mètres en secteurs 4AUb-1

-18 mètres en secteur 4AUb-2, avec possibilité de porter cette hauteur à 22 m sur 60% de l'emprise bâtie des constructions

-10,50 mètres dans le reste de la zone, étant précisé que des hauteurs supérieures pourront être autorisées pour les constructions et ouvrages nécessitant des gabarits spéciaux et liés directement à l'activité. Dans ce cas, le projet architectural devra s'intégrer dans le site, et ne pas porter atteinte au caractère ni à l'environnement des lieux voisins.

= Rédaction du document mis à l'enquête : Celle-ci La hauteur maximale est mesurée à partir du terrain naturel ou, dans le cas des lotissements susceptibles d'être autorisés, à partir de la plate-forme réalisée par le lotisseur et telle que remise au pétitionnaire.

Des hauteurs supérieures pourront être autorisées pour les constructions et ouvrages nécessitant des gabarits spéciaux et liés directement à l'activité. Dans ce cas, le projet architectural devra s'intégrer dans le site, et ne pas porter atteinte au caractère ni à l'environnement des lieux voisins.

Rédaction proposée : La hauteur maximale est mesurée à partir du terrain naturel ou, dans le cas des lotissements susceptibles d'être autorisés, à partir de la plate-forme réalisée par le lotisseur et telle que remise au pétitionnaire.

#### ARTICLE 4AU 12-STATIONNEMENT

Rédaction du document mis à l'enquête : En secteurs 4AUb-1 et 4AU b-2 : b) pour les constructions destinées aux bureaux et à l'industrie et au commerce de : au minimum 1 place pour 40 m2 de surface de plancher c) pour les constructions destinées à l'industrie, au commerce de gros, et à la fonction d'entrepôts : au minimum 1 place pour 160 m2 de surface de plancher

Rédaction proposée : En secteurs 4AUb-1 et 4AU b-2 : b) pour les constructions destinées aux bureaux et à l'industrie et au commerce de : au minimum 1 place pour 100 m2 de surface de plancher c) pour les constructions destinées à l'industrie, au commerce de gros, et à la fonction d'entrepôts : au minimum 1 place pour 150 m2 de surface de plancher.

A notre avis cette proposition, de cohérence administrative, est recevable et en conséquence nous proposons d'adopter les modifications suivantes au projet de règlement (Adaptation du règlement de la zone AU) présenté dans le dossier soumis à enquête publique.

### **2.12. Récapitulatif de la participation du public.**

=Au cours des permanences la participation du public a été la suivante :

-Mr FRAÏSSE propriétaire de Château de la lauze et Mr PALET son conseiller

-Mr Luc ROBIN et Mr Jean Paul RABOUILLAT membres de l'Association SAINT-JEAN ENVIRONNEMENT. Aucune autre personne ne s'est présentée au cours des trois permanences. La participation du public a donc été très réduite.

Lors de la première permanence, un huissier est venu pour photographier l'ensemble des dossiers mis à disposition du public en mairie de Saint-Jean de Védas pendant les 36 jours de l'enquête publique.

Lors de la deuxième permanence, Mr François RIO maire de Saint-Jean de Védas a remis directement au commissaire-enquêteur une Observation.

=Par courrier électronique la participation du public a été la suivante :

-Quatre personnes : MM ROQUES & PEREZ et deux anonymes ont déposé des observations.

-L'Association SJE a déposé un ensemble de documents très étayés.

=Par courrier. Note de la Mairie de Saint-Jean de Védas remise à mains propres par Mr François RIO Maire.

Il convient de noter que globalement au cours de l'enquête qui s'est déroulée pendant 36 jours consécutifs se sont manifestées 6 personnes dont le propriétaire du Château (2) et l'Association SJE (2) sur une population védasienne de 8000 habitants, et plus de 400 000 habitants sur la métropole. Politique d'information/communication limitée voire insuffisante, désintérêt de la population pour les projets métropolitains, complexité d'une enquête publique unique avec trois dossiers distincts complémentaires (au total plus de 1000 pages), dossier dont l'élaboration s'étend sur plus de 10 ans.

## Analyse des observations recueillies.

Les documents déposés par SJE sont quantitativement très importants, étayés et concernent les différents aspects du dossier. Avis défavorable explicité sans agressivité.

Les autres observations portent sur des points particuliers : aspects agricoles, accroissement de la circulation et nuisances, urbanisation intense, mobilités douces.

Des propositions concernent : des modifications d'aménagement du site, d'autres lieux d'installation de la ZAC, et aussi des propositions à prendre en considération si le dossier est maintenu.

### -Le projet de ZAC de la Lauze Est

L'accueil d'entreprises avec la création d'une grande plateforme logistique répond à un besoin pour assurer le développement économique du territoire métropolitain. Le site nœud autoroutier d'entrée de ville à proximité des autoroutes est un élément attractif pour la logistique. Le projet est créateur d'emplois potentiels pour une main d'œuvre peu qualifiée et in fine peu nombreuse.

Il se situe entre des zones d'activités industrielles et commerciales la Lauze et Marcel Dassault. Saint-Jean de Védas apparaît comme une commune de la Métropole déjà riche d'emplois, les futurs salariés intensifieront le mouvement pendulaire actuel. Donc la commune est un lieu de transit. Le projet s'étend sur près de 30 ha en deux parties de part et d'autre de la RM 612. Un tel projet se développe aux dépens du commerce local. Il engendre de par sa nature une croissance importante du trafic routier essentiellement Poids Lourds. Ce projet se justifie comme logistique du dernier kilomètre. Porte d'entrée /Vitrine de la Métropole.

La majorité des observations et l'Association Saint-Jean Environnement (SJE) déclarent leur réserve/opposition à ce projet de logistique sur ce site, certaines exprimées avec passion, d'autres avec virulence.

### -Le choix du site.

Quasiment toutes observations contestent l'implantation de cette ZAC la Lauze-Est sur des terres naturelles et agricoles de qualité agronomique avérée. Sur ces 20 ha des projets d'agroécologie sont mêmes proposés. En effet de telles terres constituent un potentiel riche et pérenne de valeurs économiques et sociales importantes. Perte définitive de sols très fertiles et irrigables. Cette zone participe à la ceinture verte de la métropole et de la commune. Espace de biodiversité. Depuis plusieurs années ses habitants constatent la réduction importante des zones vertes de Saint-Jean et leurs transformations en zones d'activités industrielles et en voies routières au trafic dense. « Tant pis pour les beaux champs de coquelicots et pour les insectes ».

Le dossier, nonobstant l'avis de la MRAe, n'apporte pas la justification du choix de ce site pour l'implantation de la ZAC la Lauze Est. Pour les observations, contrairement à l'avis émis dans le dossier, l'enjeu n'est pas jugé faible.

La politique affichée par la Métropole pour ses activités industrielles est la recherche d'équilibre entre ses différents territoires. Si un tel projet logistique est nécessaire, le choix d'un autre site éviterait d'amplifier localement nuisances, atteinte aux paysages, besoins de déplacements pendulaires, perte de terres fertiles. La plaine agricole de la Lauze Est doit être préservée, le développement de l'Economie verte devenant prioritaire.

### -Nuisances.

Parmi les nuisances inévitables liées à un tel projet, les avis les plus fréquents et les plus virulents concernent le trafic routier, notamment les Poids Lourds, et en particulier ses conséquences pour la santé des habitants, et plus généralement la qualité de vie à Saint-Jean.

De fait, la question trafic fait l'objet d'un rapport très spécifique de moins de 10 pages difficilement « lisible » par un profane.

Le site est situé à proximité des autoroutes A 9 & A 709 et d'une route à grande circulation la RM 612, et ultérieurement aussi du COM. Conséquences permanentes : bruits, émissions de particules fines, émanations de gaz désagréables voire nocifs. Insécurité accrue. Accentuation des nuisances olfactives/respiratoires dues à la circulation motorisée dans un secteur déjà quadrillé par de la voirie

à grande circulation et fréquemment saturée. Les enjeux de qualité de l'air sont sous-estimés. Ce projet, avec sa concentration d'activités économiques sur ce site, n'apporte pas de réponse satisfaisante pour les accès routiers déjà surchargés en voie de congestion, en dépit des giratoires et des travaux routiers envisagés inclus sur la RM 612.

Le futur trafic sera caractérisé par un nombre important de Poids Lourds, Poids Lourds qui traverseront également la zone empruntant notamment le pont sur la Capoulière. Plutôt favoriser la logistique ferroviaire.

Ainsi, par certains ce projet est qualifié d'« aberration », en contradiction avec la politique générale d'apaisement urbain et de ralentissement motorisé dans les villes, de ZFE, de report modal.

Les transports collectifs constituent une préoccupation importante des intervenants. Interconnexions lignes de tramway, lignes de Bus, voies piétonnes, cheminements doux. Les objectifs sont donc : privilégier les alternatives à la voiture et limiter les déplacements individuels et carbonés.

-Activités industrielles.

La concentration d'entreprises le long de la RM 612 est visée. Cette nouvelle ZAC s'insère dans un tissu industriel constitué de la ZI Marcel Dassault et extension, de la ZAC Charles Martel et de la Lauze actuelle. Pour SA3M, cette insertion assure une continuité d'activités industrielles, elle est justifiée car elle crée un pôle économique dynamique en entrée de métropole.

Mais pour les observations, cette création accroîtra des problèmes déjà existants : densité de la circulation routière dont les PL, rendant nécessaires d'importants travaux routiers inclus des ronds-points et échangeurs, de la pollution atmosphérique, des nuisances sonores, un empilement « hétéroclite » d'activités, dans un contexte de manque de services publics de transport efficaces, d'absence de pistes cyclables, de cheminements piétons. Il semble que les aménagements actuels et futurs soient essentiellement routiers devenant dangereux pour les piétons. Il s'agit de besoins additionnels en infrastructure et réseaux, et onéreux. Dans cette perspective, la MRAe a demandé à 3M et SA3M de présenter les effets cumulés induits par les différents projets.

Ces ZAC génératrices d'emplois sont aussi pendant leurs aménagements (plusieurs années) d'énormes chantiers de BTP avec leurs lots de nuisances.

-La protection de l'environnement.

La protection du milieu naturel et de ses caractéristiques n'est directement spécifiée que par SJE. En effet au paragraphe : Etude d'Impact (EI), Faune et végétaux rares, destruction d'habitats de faune protégée, SJE qualifie l'enquête naturaliste d'obsolète (2014), d'inventaire des espaces végétaux très incomplet, déclarations d'impacts faibles, potentiellement à requalifier. « La MRAe précisant que l'EI aura vocation à être actualisée. N'étant pas fait, la procédure est entachée d'insuffisance et d'incomplétude. »

Il convient de rappeler l'importance quantitative et qualitative de l'EI, les champs de prospections exhaustifs menés au cours des enquêtes naturalistes successives de grande qualité. L'EI a été actualisée au fur et à mesure des demandes des services inclus la MRAe. L'implantation proposée pour la ZAC (superficie et les limites de son périmètre) ont fait l'objet d'une évolution significative au cours des années de l'élaboration du projet, En effet, le travail d'itération mené depuis le lancement de ce projet a permis de réduire significativement la consommation d'espaces naturels et d'éviter les zones les plus sensibles. Sont ainsi exclus de la zone d'aménagement les fossés inclus les temporaires, les alignements d'arbres espèces remarquables, la station de Diane, le Bois de la Jasse de Maurin site où les espèces patrimoniales Gagée de Lacaitae et la Romulée ramifiée ont été observées.

La richesse des informations concernant Faune, Flore, Habitat authentifié et illustre la qualité des études de terrain, et l'intérêt/opportunité des préconisations proposées pour assurer une ERC satisfaisante.

Pour une observation, il convient de préserver le Bois de la Jasse de Maurin, réserve ornithologique majeure de l'ouest montpellierain, « qualifié par 3M de poumon vert ». Les activités en bordure du Bois ont un impact indéniable sur l'évolution de son biotope. En effet les vents dominants rabattraient sans obstacle sur le Bois pollution sonore et particules fines accompagnant activités de chantier, et trafic routier PL, et provoqueraient des dommages environnementaux majeurs. Pour assurer l'intérêt

économique du projet et protéger l'environnement, il est proposé une entrée du site en 2 points distincts.

-ZAN

Plus généralement c'est l'imperméabilisation des sols, conséquence inévitable de l'aménagement de la ZAC, qui est visée dans une commune « exsangue d'espaces naturels et agricoles ». Aménager une ZAC, c'est occuper du terrain, construire des bâtiments, transformer des sols de manière quasi définitive. Cette transformation entraîne une imperméabilisation des sols importante dans une commune déjà assez imperméabilisée. Néanmoins, est relevé l'effort/initiative de 3M/SA3M pour définir et mettre en œuvre un plan d'aménagement des infrastructures et des bâtiments tel que les surfaces réservées et propices à des espaces complantés verdoyants soient importantes.

Commentaires du commissaire-enquêteur.

*Choix du site, Aspects agricoles, Trafic routier, Artificialisation des sols*

Globalement, de cette analyse des observations et propositions, il ressort essentiellement plusieurs thèmes exprimés en termes plus ou moins passionnés.

=Choix du site.

C'est la question fondamentale et récurrente de ce dossier. Pourquoi la zone de la Lauze Est. A cette question, le dossier répond par une démarche strictement dialecticienne. Ce choix apparaît aujourd'hui comme l'aboutissement de la politique définie et confirmée par les SCoTs successifs. Ce site est le seul répondant aux critères d'installation d'unités industrielles, de logistique notamment. Aucune contre-proposition n'est présentée. Aucune discussion n'est envisagée pour d'autres sites. In fine, ce projet d'intérêt général achève la ceinture d'activités industrielles de l'ouest de la Métropole reliant la Lauze et Marcel Dassault, bénéficiant d'un réseau routier exceptionnel et créateur d'emplois n'exigeant pas de compétences particulières.

=Aspects agricoles.

Le projet s'empare de plus de 20 ha de terres arables de qualité pour créer une ZAC au lieu d'y engager une opération de valorisation agrobiologique, et de conforter ainsi la ceinture verte de Saint-Jean de Védas et de l'ouest de la Métropole. Les mesures de compensation de l'ordre de 400 00 € ne convainquent pas.

=Trafic routier.

Déjà important et dense, et source de nuisances. Avec ce projet le trafic, en particulier des PL, sera accru et corrélativement les nuisances atmosphériques plus importantes : bruit, vibrations, gaz, MES. Saint-Jean de Védas est déjà aujourd'hui un carrefour routier et autoroutier important : A 9, A 709, RM 612 et futur COM. Ce projet intensifiera son trafic d'échanges.

Pour réduire/atténuer ces nuisance spécifiques, il est proposé de : limiter l'usage de la voiture, de développer le réseau de cheminements doux dont le tramway et les pistes cyclables. La maîtrise dans le projet d'aménagement du nombre de places de stationnement est notée.

=Artificialisation des sols.

L'objectif Zéro Artificialisation Nette (ZAN) est un objectif important à atteindre pour les auteurs des observations.

Cet objectif devient récurrent et sensible, voire épidermique...

Cette préoccupation devient majeure.

Pour ce projet, comment résoudre cette apparente contradiction : poursuivre/ accroître l'urbanisation et l'implantation d'activités industrielles inclus la logistique, assurer la protection de l'environnement et simultanément diminuer « drastiquement » l'imperméabilisation des sols. Cette problématique

« nouvelle » à laquelle les habitants sont attentifs, est désormais en permanence au cœur des nouveaux projets. Le SRADDET Occitanie 2040 fixe des objectifs à plus ou moins long terme.

Sont également abordés des thèmes suivants :

=Protection du milieu naturel. La sensibilité du Bois de Maurin avec sa richesse ornithologique est rappelée. L'attention du maître d'ouvrage est attirée sur la nécessaire maîtrise des impacts sur la faune du Bois, situé à proximité de la ZAC, lors des travaux d'aménagement.

=La logistique ferroviaire.

=Les mesures ERC

=L'Urbanisation. Ce projet conduit à une urbanisation supplémentaire sur Saint-Jean de Védas. Pour limiter les effets négatifs de tels projets, des urbanistes proposent de « construire la ville sur la ville ». L'intensification des activités industrielles sur Saint-Jean apparaît en contradiction avec la vie de « village » qu'était précédemment cette commune.

=Pour d'aucun, si un projet d'activités de ce type est inévitable, il est proposé son transfert dans d'autres sites disponibles de la Métropole, p.e. Près d'Arènes, espace entre les autoroutes, ou de modifier le trafic routier interne à la zone.

=L'externalisation des activités industrielles hors du territoire de la Métropole vers l'est ou le centre Hérault est un projet d'avenir. Le foncier disponible pour les activités industrielles sur 3M étant réduit.

#### *Déclaration de projet et de mise en compatibilité du PLU*

Au cours de l'enquête, la question de la Déclaration de projet et de mise en compatibilité du PLU n'a été évoquée que très marginalement et de façon indirecte, sauf par le courrier de Mr RIO.

-Ainsi, sur l'ensemble des documents remis par l'Association SJE, j'ai relevé :

= Au chapitre Aménagement Stationnement l'évocation dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU de la référence à un règlement de zone annexé au dossier.

En effet dans le projet au chapitre Adaptation du règlement de la zone 4AU, les enjeux liés à l'écriture réglementaire de l'adaptation du règlement sont les suivants :

-établir un règlement adapté à l'opération sans modifier les prescriptions réglementaires applicables au secteur 4AUa

- établir un règlement adapté à l'opération sans modifier les prescriptions réglementaires applicables aux autres entités de la zone 4AUb (La Condamine, Marcel Dassault, La Lauze)

-mettre en place des règles différenciées à l'intérieur même du périmètre de l'opération. A cette fin, il est créé un sous-zonage au sein du secteur 4AUb correspondant au périmètre de l'opération, en distinguant deux sous-secteurs spécifiques 4AUb-1 et 4AUb-2.

= Le PLUi est en cours de d'élaboration Le zonage est en préparation. La Lauze restera-telle en zone agricole ?

Le dossier concerne la mise en compatibilité du PLU de Saint-Jean de Védas, non du PLUi en cours de révision. L'adaptation du P.A.D.D. du PLU de Saint-Jean de Védas proposée prévoit, d'une part d'adapter les cartographies des orientations d'aménagement et d'urbanisme : en identifiant la partie du périmètre de projet actuellement en « Terroir agricole » (Grande Lauze) et le bassin de rétention de la Petite Lauze en « Extension urbaine à dominante d'activités » au même titre que l'extension de la zone d'activités Marcel Dassault, tout en préservant les espaces agricoles périphériques, : en intégrant les annexes du château de la Lauze, actuellement identifiées en « Espace naturel » en « Urbanisation existante » pour permettre leur valorisation tout en conservant leur caractère de

« Patrimoine bâti remarquable » ; les ruines de l'ancien château et son parc classé demeurant en « Espace naturel », d'autre part d'inscrire le projet d'aménagement de la zone d'activités de la Lauze Est dans l'orientation 2-4 « Compléter et améliorer l'offre d'activités économiques sur le territoire communal » selon les termes suivants (extrait) « Le PLU prévoit par ailleurs le développement de la zone d'activités de la Lauze-Est en continuité de la zone industrielle de la Lauze, à l'est de la RM612 ».

-Une observation constate la simultanéité de cette enquête et le PLUi en révision.  
Cette observation est d'un style délibérément polémique. La date de la mise à l'enquête publique de ce dossier n'a été de fait définitivement fixée que très récemment.

\*Observations de la commune en date du 2 juin 2023

Dans ce courrier, la commune demande la modification de certaines dispositions proposées dans le projet au chapitre « Exposé des motifs du règlement des secteurs 4AUB-1 et 4AUB-2 ».

En effet pour la commune, Il semble logique que le projet de la Lauze-Est, dont la mise en compatibilité sera approuvée avant approbation du PLUi, puisse anticiper certaines règles du PLUi, dans un objectif de cohérence du projet de la Lauze-Est avec les parcs d'activités mitoyens et le futur PLUi.

### **2.13. Procès-Verbal de commissaire-enquêteur en date du 21 juin 2023**

Dans la semaine suivant la clôture de l'enquête, à savoir le 21 juin 2023, le commissaire-enquêteur a remis au Directeur de SA3M le Procès-Verbal suivant.

#### PROCES-VERBAL

Dans le cadre de la procédure d'ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE PREALABLE

- à l'autorisation environnementale délivrée au titre des articles L.181-1 et suivants du Code de l'Environnement

- à la création de la Zone d'Aménagement Concerté de la Lauze Est

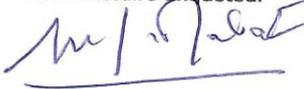
- à la Déclaration de Projet valant mise en compatibilité du PLU de la commune de Saint-Jean de Védas, présentée par Montpellier Méditerranée Métropole,

Le présent Procès-Verbal a été adressé à

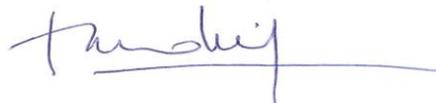
Mr Frédéric SERRADIEL Directeur de Projets Direction de l'Aménagement, de la Construction, et du Renouvellement Urbain Société d'Aménagement Montpellier Méditerranée Métropole Etoile Richter 45, Place Ernest Granier-CS 29502-34960 MONTPELLIER CEDEX 2.et par courrier électronique à l'adresse [www.serm-montpellier.fr](http://www.serm-montpellier.fr).

Fait à Montpellier le 21 juin 2023

Jean Pierre RABAT  
Commissaire-Enquêteur



Frédéric SERRADIEL  
Directeur



## QUESTIONS FORMULEES PAR LE COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR AU PETITIONNAIRE

\*Justification du choix du site.

Aucune étude comparative n'est présentée afin de justifier un tel choix, à savoir implanter une zone d'activités économiques et de logistique sur des terres agricoles.

Une observation présente une contre-proposition à savoir l'implantation d'une zone d'activités p.e ; dans la zone incluse entre l'A9 et l'A709. Quelle suite SA3M donne-t-elle à cette proposition ?

Pourquoi un nouvel étalement industriel de conurbation, et non une densification des zones industrielles existantes. ?

\*Grande Lauze : 20 ha de terres agricoles.

Pourquoi y implanter des activités industrielles inclus de logistique, et non un projet agroécologique confortant ainsi la ceinture verte de Saint-Jean de Védas.

\*Le projet est notamment justifié par le manque sur la Métropole de sites aptes à satisfaire aux besoins/demandes d'entreprises d'activités industrielles diverses dont de grande logistique. Ainsi sur la Grande Lauze est prévu un macrolot. Quelle assurance est donnée par SA3M sur sa réalisation, alors qu'à contrario il semblerait que seulement des entreprises de petite logistique s'y installeraient. ?

\*Une observation signale la délivrance en septembre 2021 d'un permis d'extension sur la zone de la Petite Lauze. Cette information ne figure pas dans le dossier d'enquête publique. Qu'en est-il ?

\*Concentration d'activités économiques industrielles sur Saint-Jean de Védas.

Ce choix est en contradiction avec la recherche d'équilibre de développement entre les différents territoires de la Métropole.

\*Accroissement des nuisances.

Ce projet entraîne un accroissement important des nuisances sonores et atmosphériques dont l'évaluation est à préciser, de même que les mesures concrètes de leur réduction.

\*Forte augmentation du trafic routier dont des Poids Lourds alors que Saint-Jean de Védas est déjà un carrefour de Poids Lourds.

La problématique routière est à expliciter quant aux futurs choix : voiries en extension ou nouvelles, échangeurs et giratoires (nature, nombre et localisation), et liens entre RM 612, Autoroutes, futur COM et desserte locale.

L'objectif étant la diminution de la densité du trafic notamment au quotidien, et assurer sa fluidité.

Le programme concret avec échancier, pour déplacements alternatifs, complémentaires ou de substitution à la voiture, tels que transports collectifs, tramways (lignes 1 et 2) et cheminements doux, pistes cyclables, est quasi lacunaire.

Or, il est indispensable pour résorber l'augmentation importante et inévitable du trafic additionnel et des déplacements professionnels pendulaires.

\*Logistique ferroviaire

Le développement de la logistique ferroviaire contribue à la politique générale de décarbonation. Un réseau ferroviaire proche existe. Pourquoi aucun raccordement n'est envisagé ?

\*Développement des ENR.

Cette annexe, dossier remis par le BE, est une « somme » bibliographique exhaustive.

Propose in fine 4 mesures théoriques connues. Quelles suites envisagées, et comment SA3M envisage-t-il de convaincre les entreprises ? Existe-t-il un projet spécifique pour le macrolot ?

\*Mesures Eviter Réduire Compenser.

L'EI du dossier ZAC prévoit 12 Mesures de Réduction (MR 12). Aucune Mesure d'Accompagnement (MA) n'est prévue, aucune Mesure Compensatoire (MC) n'est justifiée par l'impact résiduel.

L'EI du dossier AE prévoit 15 Mesures de Réduction (MR 15) + 1 Mesure d'Accompagnement (MA1) + 4 Mesures d'évitement et de réduction des impacts (MSR), ainsi que des Mesures de Compensation sur trois sites dont le site « Plateau de Bellevue » sur Saint Jean de Védas.

Les propositions de l'EI ont évolué avec les demandes successives des différentes instances administratives concernées.

La réalisation du projet de ZAC la Lauze Est prévoit-il la mise en œuvre des mesures présentées dans le dossier AE. ?

\*Plus globalement, le SRADDET II fixe des objectifs (14) à moyen et long terme sur le territoire de la région dont :

-la lutte contre l'artificialisation des sols (art 194 loi C&R)

-le développement de l'exploitation des ENR et récupération (art.83 loi C&R)

-le développement et la localisation des constructions logistiques (art.219 loi C&R).

Quelles mesures propose SA3M pour réduire à minima l'imperméabilisation des sols, atteindre et respecter les ZAN et diminuer les GES ?

## **2.14. Analyse de la note de réponse de SA3M en date du 6 juillet 2023**

### **Note de réponse de SA3M/3M en date du 6 juillet 2023 au P.V. du commissaire-enquêteur en date du 21 juin 2023**

#### *1- Justification du choix du site*

-Le SCoT de 2019 prévoyait 640 ha réservés à l'activité économique.

-En accord avec l'objectif national de la loi Climat et Résilience et une meilleure connaissance des enjeux environnementaux, le projet de PLUi n'identifie plus que 250 ha d'extension urbaine réservés à l'activité économique, c'est-à-dire une baisse de l'ordre de 40 %.

-La 2<sup>ème</sup> extension de la ZAC Marcel Dassault est écartée pour des enjeux environnementaux.

Des 5 sites d'envergure maintenus dans le projet de PLUi : L'Extension d'Euromédecine (22 ha) à Grabels (MedVallée), Le site de la Lauze Est (23 ha) à Saint-Jean de Védas, Le triangle de la Castelle (25 ha) à Lattes, Le site du Zénith Sud (41 ha) à Montpellier, Le site de Saporta (32 ha) à Lattes, à ce jour seul celui de la Lauze-Est a fait l'objet des études préalables et pré-opérationnelles en amont de l'élaboration du PLUi, études qui ont démontré sa faisabilité par anticipation du PLUi.

-Parallèlement à ces surfaces d'expansion s'ajoutent 60 ha en requalification, développement en accord avec le DOO du SCoT.

Une démarche de densification des ZI existantes a été engagée par 3M. Sur les sites du Salaison à Vendargues (construction de 30 000m<sup>2</sup> de sdp sur les terrains déjà industrialisés), et de la Lauze (La Lauze Est en constitue une extension) requalification pour un potentiel estimé à 20 000m<sup>2</sup> de sdp. Les études de faisabilité vont être poursuivies par SA3M sur 5 sites, parcs d'activités anciens répartis sur le territoire métropolitain, (Lavérune Nord & Sud, Fabrègues/Les Trois Ponts, Jacou/Clément Ader et Castries/Les Cousteliers

La taille des entreprises susceptibles d'être implantées est contrainte par la surface des parcelles existantes. Cette requalification ne pouvant être une alternative à la création de nouveaux parcs, il est donc indispensable de développer de nouvelles capacités d'accueil pour les entreprises.

-Contre-proposition de localisation du projet sur le site de Saporta à Lattes. En effet une observation, émise au cours de l'enquête, propose de transférer le projet dans la zone incluse entre l'A 9 et l'A 709. Or, ce secteur fait l'objet de fortes contraintes hydrauliques et environnementales à étudier. Sera complémentaire à terme de La Lauze Est aujourd'hui opérationnel.

Ainsi le site de la Lauze Est est le seul site de développement urbain rayonnant à vocation d'activités économiques de grande production dont les études permettent d'assurer la faisabilité immédiate. Ce choix résulte des capacités d'extension urbaine identifiées dans le SCoT de 2019, confortées par l'approfondissement des enjeux environnementaux et des études hydrauliques menées dans le cadre de l'élaboration du PLUi.

### *2- Implantation d'un projet agroécologique.*

-Valeur agricole du site. L'étude agricole préalable réalisée par la Chambre d'Agriculture en janvier 2008 a reçu un avis favorable de la CDPNAF. La grande majorité de ces terres est occupée par le centre équestre, de l'élevage et des friches. Des mesures de compensation seront mises en œuvre dans le cadre de la ZAC : Actions de reconquête foncière agricole, et implantation de magasin de producteurs. Au total environ 395 00 € d'investissement.

-Politique Agroécologique et Alimentaire. 3M a réaffirmé sa volonté de poursuivre une P2A avec un investissement de 10 M€ sur le foncier agricole d'ici à 2025. Le projet MedVallée suscitera l'émergence de nouveaux métiers dans ce secteur. Les obligations réglementaires de la mise en œuvre de la séquence ERC constituent des opportunités à déployer.

En conclusion, le site de la Lauze Est ne se situe pas sur des zones agricoles privilégiées. Au carrefour de grandes infrastructures, l'enjeu est de favoriser des unités foncières d'un seul tenant de moyenne à grande superficie pour l'accueil d'entreprises ayant besoin de telles emprises pour s'installer.

### *3- Programmation du projet*

-Programmation générale. La programmation repose sur l'accueil d'entreprises productives, associé à une activité de logistique, afin de diversifier des activités aujourd'hui principalement orientées vers le BTP. Elle sera diversifiée : artisanat, industrie, production, distribution et logistique urbaine. L'opération constituera également une réserve foncière pertinente pour MedVallée. Cette filière requiert pour son implantation de larges surfaces foncières non disponibles sur la métropole.

-Programmation logistique et distribution. 3M privilégie l'implantation de programmation peu consommatrice d'espace au sol. Il est proposé pour la ZAC : un hôtel de logistique hybride associant sur un macrolot d'1 à 2 ha un plateau logistique et en étage des bâtiments d'activités, associés à un stationnement en superstructure : densité de 1 sur une hauteur de 15 à 18 mètres, avec un objectif de distribution urbaine et un entrepôt logistique de grande hauteur automatisé pour une activité de grande logistique équivalente à 10 000 ou 15000 m<sup>2</sup> de sdp sur une emprise au sol réduite (macrolot de 1 ha). Ces typologies pourraient s'implanter sur le macrolot de la Grande Lauze Nord dans le cadre d'une plus grande mixité d'usage. A ce titre, il est prévu d'optimiser la hauteur du bâti (hauteurs maximales jusqu'à 22 m sur 60 % du sous-secteur de la Grande Lauze Nord) afin de dégager plus d'espaces de pleine terre.

-Parti pris urbanistique et paysager. En sus, le parti pris urbanistique et paysager suivant est proposé : Création d'un « cocon » vert en périphérie de projet, Répartition des espaces verts d'un seul tenant au sein des macrolots, Espaces libres perméables internes contigus à plusieurs lots (stationnement et espace vert), Maximisation de la densité. Cette mutualisation des espaces verts est favorable à la création de d'importantes masses végétales en cœur d'îlot et en périphérie, participant à la qualité paysagère de la ZAC, limitant l'imperméabilisation des sols et favorisant la biodiversité. La programmation diversifiée sera affinée dans le dossier de réalisation de la ZAC, après l'enquête publique, préalablement à la commercialisation et à la réalisation des travaux de viabilisation en visant à limiter l'imperméabilisation.

### *4- Permis d'aménager de la Petite Lauze.*

La ZAC comprend 2 secteurs : la Petite Lauze à l'ouest de la RM 612 dont le foncier est maîtrisé par des propriétaires fonciers, et la Grande Lauze à l'est de la RM 612 dont le foncier fait l'objet d'une DUP et est maîtrisé par EPF Occitanie. Les équipements publics (voie principale, ouvrages hydrauliques de rétention) seront réalisés par SA3M.

Sur le périmètre de la Petite Lauze une partie des aménagements secondaires sera réalisé par un acteur privé principal. C'est à ce titre qu'il obtenu ce permis d'aménager sur une partie de l'emprise de la Petite Lauze lui appartenant, déjà incluse sur une zone à urbaniser classée 4AUb au PLU de Saint-Jean de Védas. La programmation et le plan d'ensemble de la ZAC présentés dans le dossier intègrent déjà ce projet de la Petite Lauze qui a fait l'objet d'un permis d'aménager, secteur à participation financière des constructeurs.

#### *5- Concentration d'activités économiques sur le secteur de Saint-Jean de Védas*

-Plan d'Aménagement et de Concertation Territoriale des Entreprises. 3M étudie « finement » les besoins d'implantation des entreprises dans le cadre de la démarche M'PACTE, et s'appuie également sur l'Observatoire du foncier et de l'immobilier d'entreprise.

-Justification des choix retenus à l'échelle métropolitaine par le SCoT et le PLUi. Est rappelé l'argumentaire présenté dans le dossier (tome 1 livre 3 du SCoT) « Explications des choix retenus ». L'axe 6 du futur PLUi privilégie une structuration de l'offre économique et immobilière autour de 2 axes, dont l'axe actif qui constitue une grande vitrine métropolitaine au niveau du corridor de déplacement de l'A 9. Cet axe a vocation à accueillir les projets stratégiques et rayonnants dans le cadre d'une diversité de fonctions compatibles avec les nuisances des grandes infrastructures. Le site de la Lauze Est se localise sur cet axe actif. Ce projet renforce la polarité économique rayonnante existante (Lauze/Marcel Dassault) en entrée de métropole au cœur d'un réseau routier important. Cette accessibilité est un atout pour renforcer le tissu local et développer des synergies nouvelles, l'attractivité du site étant déjà une réalité.

-Equilibre économique Métropolitain. 3M développe un maillage fin des activités économiques pour équilibrer les implantations sur le territoire métropolitain. 9 parcs sont ainsi répartis à l'Est (PAE Eurêka à Castelnau le Lez, PAE Via Domitia à Castries, Parc du Salaison requalifié à Vendargues), au Nord (PAE Parc 2000 à Montpellier, PAE Descartes à Lavérune), à l'Ouest (PAE de Garosud à Montpellier, Ecoparc de Fabrègues, PAE Cannabe à Cournonterral, PAE Charles Martel extension à Villeneuve lès Maguelone), et éviter saturation et congestion.

Le développement économique s'est largement porté à ce jour sur le secteur sud-est de la Métropole, alors que la population s'est largement accrue sur les communes de l'Ouest. Pour SA3M, l'accueil d'entreprises dans l'ouest est donc également un enjeu fort de rééquilibrage, comme en témoigne le projet MedVallée. Requalification du site Lauze/Marcel Dassault et création de la ZAC la Lauze-Est participent à ce rééquilibrage territorial métropolitain, 3M favorisant la complémentarité de l'offre foncière, pour répondre aux différents besoins (parcelles de 1 à 5 ha et +, et 8000m2 de sdp).

-Equilibre entre emploi et logement sur la commune de Saint-Jean de Védas. La concession d'aménagement pour la réalisation de nouveaux quartiers résidentiels a été prolongé jusqu'en 2027. Cette offre de logements proches des activités permettra de réduire déplacements pendulaires et nuisances inhérentes.

3M mène une politique de maillage fin des activités économiques afin de les répartir sur l'ensemble de son territoire et l'accompagne de créations de nouveaux logements pour un équilibre durable emploi/habitant.

#### *6- Accroissement des nuisances*

-Contexte métropolitain. 3M a mis en place une Zone à Faibles Emissions (ZFE), incluant Saint-Jean de Védas, Tous les véhicules à moteurs professionnels et particuliers sont concernés depuis le 1 er juillet 2022. Concernant les émissions liées au trafic professionnel, 3M incite les sociétés à s'équiper de véhicules sans émission de CO2. Concernant chauffage et climatisation de bâtiments, 3M incite les entreprises à recourir très fortement à la solarisation des toitures.

- Contexte local. Le site étant éloigné des zones d'habitation (Roque-Fraïsse, la Castelle, Villeneuve-lès-Maguelone le quartier de Maurin), les nuisances seront limitées.

-Etudes spécifiques et mesures. Le projet a fait l'objet de deux études détaillées réalisées par le BET CIA spécialisé en études acoustiques et air/santé communiquées pour information au commissaire-enquêteur.

\*Etude Air et Santé. L'article 19 de la loi n°96-1236 sur l'air et l'utilisation de l'énergie impose la réalisation d'étude d'impact notamment sur la pollution atmosphérique et la santé dès lors qu'un projet d'aménagement présente des impacts significatifs pour l'environnement. Compte-tenu des impacts relevés, de la proximité d'infrastructures routières significatives et principales émettrices de polluants sur ce secteur, ainsi que la mise en place de la ZFE, c'est une étude de niveau trois qui a été réalisée, niveau réglementairement suffisant pour la création de voirie en ZAC d'activité (habitations éloignées & continuité la Lauze/Marcel Dassault).

L'étude vise à évaluer les impacts du projet sur la qualité de l'air et la santé des populations. Elle quantifie les effets attendus dans un contexte de zone industrielle sans bâti riverain proche et située à proximité des autoroutes A 9 & A709. Sont rappelées les mesures détaillées en faveur de la qualité de l'air et des nuisances olfactives (chapitre 5.5.8 de l'étude), 6 mesures spécifiques pendant la réalisation du chantier permettant de réduire l'impact résiduel faible, et 3 mesures envisagées dans le cadre de l'exploitation du projet.

L'étude conclut à un impact résiduel faible, au regard de la pollution de fond de la métropole montpellieraine. Dans l'aménagement de la Grande Lauze, le linéaire voirie a été limité à une seule voie.

\*Etude acoustique. L'étude conclut que les voies de desserte créées n'entraînent pas de dépassement des niveaux admissibles réglementaires (les bâtiments d'activités n'ont pas d'objectifs d'isolement de façades). Les bruits émis devront être conformes à la réglementation relative au bruit de voisinage, ce qui ne devrait pas poser de problème compte tenu de l'éloignement du bâti riverain le plus proche (également soumis au bruit autoroutier). Parmi les mesures retenues : maintien et renforcement des zones végétales constituant des espaces tampon en bordure des infrastructures. Une attention particulière sera apportée lors de la commercialisation sur les activités accueillies.

-Qualité de l'air dans les bâtiments. Le CPAUEP fixera l'ensemble des prescriptions en matière de la qualité de l'air intérieur des bâtiments.

-Evolution du trafic. 3M développe un ensemble de mesures qui faciliteront l'usage des modes de déplacements alternatifs à la voiture, en faveur d'une réduction des émissions de polluants pour les salariés actuels et futurs.

En conclusion, étant donnée sa situation, distante des zones d'habitations, et bordant les infrastructures routières principales émettrices d'agents polluants, l'impact des nouvelles voiries sur la qualité de l'air et sur l'ambiance sonore est évalué comme modéré à faible. Les mesures proposées en phase travaux et exploitation visent à atteindre un impact résiduel faible à négligeable., impact qui au vu des impacts générés et des mesures proposées ne conduit pas à prévoir des mesures complémentaires à l'échelle du projet.

### *7- Augmentation du trafic routier et de PL*

-C'est dans une démarche logique de 3M que le pôle économique rayonnant Lauze/Marcel Dassault/Lauze-Est est destiné à se renforcer sur cette entrée de Métropole bien desservie en infrastructures et sans voisinage direct d'habitations. Les projets de développement des mobilités et de réduction du trafic routier sur la métropole et les actions envisagées sur le site sont précisés.

-Contexte général et actions mises en place à l'échelle métropolitaine. Le site de la Lauze-Est se localise au sein de l'entrée ouest de la Métropole, un des nœuds d'échange avec concentration des flux pendulaires notamment issus de l'extérieur, actuellement et dans le développement du réseau structurant de déplacement. Une des entrées à vocation de polarité secondaire du cœur de Montpellier. L'axe 5 du PLUi (« Construire ma Métropole du quart d'heure ») vise à intensifier le développement urbain autour de pôles d'échanges multimodaux en particulier sur Saint-Jean de Védas, favorisant échanges multimodaux et rabattements automobiles.

-Projets routiers programmés à proximité (hors ZAC de la Lauze-Est). Le secteur est concerné par les projets routiers suivants (3M ou ASF): barreau routier d'entrée aux parcs d'activités existants Lauze/Marcel Dassault, directement connecté au giratoire de la bretelle d'accès/sortie n°32 de l'A709, le COM avec un échangeur autoroutier en limite nord de la ZAC, la requalification de la RM612 avec une mise à 2X2 voies et réalisation d'une piste cyclable accompagnée de la création d'une bretelle

d'accès à l'A709 vers l'est, bretelle permettant aux usagers des parcs de rejoindre directement l'A709 en direction de Montpellier et l'est de la Métropole sans avoir à transiter par le nord de l'autoroute. Ces différents aménagements permettront de fluidiser le trafic du secteur en intégrant l'aménagement de la ZAC de la Lauze-Est. La RM 612 n'est pas concernée par la Loi Barnier.

-Projet de transports en commun et d'intermodalités. Pour ce qui concerne le réseau de bus, une modification de la ligne 32 est à l'étude pour améliorer la desserte du PAE de la Lauze existant.

En ce qui concerne le PEM de Roque-Fraïsse, son emplacement est à l'étude, l'objectif étant de capter à la fois les flux de l'A 709 et ceux du COM afin de les connecter au tramway.

-Covoiturage. 3M développe une politique d'encouragement au covoiturage, grâce à un service dédié qui regroupe les destinations. Elle met en place des aires sécurisées.

-Usage des cycles. La « Métropole du quart d'heure » nécessite d'encourager les modes actifs à travers la constitution d'une armature d'espaces publics d'échelle métropolitaine. Il s'agit de construire une Métropole cyclable organisée autour d'un Réseau Express Vélo (REV) apte à répondre aux déplacements domicile-travail. Ce réseau continu, sécurisé et confortable reliera les cœurs des villages des communes de 3M et les communes entre elles. Le futur PLUi prévoit des dispositions pour le stationnement des vélos dans de bonnes conditions (nombre de places, sécurité et accessibilité).

-Actions mises en place à l'échelle du projet

\*Trafic routier. L'étude de circulation sur l'ensemble du périmètre de la RM 612 a été réalisée en 2019 et joint au mémoire en réponse à l'avis de la MRAE en date du 31 août 2021. Elle prend en compte les effets liés à la réalisation du COM du barreau de jonction entre la rue Saint-Exupéry et du giratoire de l'accès/sortie n°32 de l'A709. Elle conclut en la capacité des infrastructures à absorber les futurs flux de véhicules au regard des aménagements projetés (réaménagement de la RM 612 et de ses carrefours).

\*Maillage viaire de desserte interne. Le linéaire de voirie a notamment été limité sur la Grande Lauze la largeur étant limitée à 6,20 m de chaussée afin de réduire la vitesse des véhicules en particulier des PL.

\*Covoiturage. Des actions visant à encourager le covoiturage seront engagées sur le parc de la Lauze. Elles pourront être reproduites sur la Lauze-Est via une plate-forme numérique de service.

\*Stationnement. La place de la voiture sera limitée en optimisant les solutions de stationnement, les transports décarbonés privilégiés. Mesure orchestrée par 3M dans le cadre du futur PLUi. Afin d'anticiper ces futures règles, lors de l'enquête, la commune de Saint-Jean de Védas a demandé la réduction du nombre minimum d'emplacements de stationnement, avec en perspective le report de la mobilité vers d'autres formes :

-pour les constructions destinées aux bureaux : au minimum 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de sdp, alors que le PLU en vigueur indique 1 place pour 40 m<sup>2</sup>.

-pour les constructions destinées à l'industrie, au commerce de gros, et à la fonction d'entrepôts : au minimum 1 place pour 150 m<sup>2</sup> de sdp. 3M est favorable à cette proposition de la commune.

\*Modes actifs. Les pistes cyclables du projet seront maillées avec les axes de mobilité active de 3M. L'OAP précise l'emplacement des mobilités actives en accord avec le Schéma directeur. Le projet de règlement de la mise en compatibilité du PLU présentée impose la réalisation de locaux pour accueillir les cycles. Il est prévu une majoration de l'espace destiné au stationnement des vélos : minimum de 3 % au lieu de 1,5 % de la sdp.

\*Adaptation de la programmation des constructions. Suite à l'enquête, la programmation sera affinée afin de limiter la surface pour la grande logistique, en faveur de surfaces plus importantes à proposer, p.e. pour le projet MedVallée, limitant ainsi la circulation PL.

-Contexte communal. L'aménagement de nouveaux quartiers de logements (Roque-Fraïsse) en lien avec le développement d'emplois ZAC de la Lauze-Est permettra de limiter les migrations pendulaires en véhicules individuels et les nuisances associées.

En conclusion, le site de la Lauze-Est se situe à l'intersection des principaux axes routiers irriguant 3M A9/A709, RM 612, le futur COM qui a vocation à relier A 750 à A 709, et permettre de désengorger la circulation sur les voies secondaires de l'ouest de Montpellier.

« C'est donc dans un souci d'optimisation du trafic routier qu'il est prévu d'implanter ce projet au plus près de ces infrastructures ».

Des projets d'aménagement et d'amélioration des infrastructures routières permettront de fluidiser la circulation et le développement des modes actifs.

#### *8- Logistique ferroviaire.*

3M étudie lors de chaque projet d'aménagement toutes les intermodalités potentielles, notamment ferrées. Sur le secteur de la Lauze-Est, un branchement nécessiterait de franchir un corridor écologique de la TVB, la voie ferrée n'étant pas localisée à proximité immédiate du site barré par de grandes infrastructures nationales.

#### *9- Développement des ENR.*

-Développement des EnR. Dans l'EI du dossier d'enquête sont proposées 4 mesures concrètes et viables : implantation de panneaux photovoltaïques, géothermie sur nappes ou sondes, bois énergie, solaire passif.

-Compétence de la SA3M (Groupe ALTEMED) dans la production des EnR et de récupération. SA3M aménageur de la ZAC la Lauze-Est fait partie du Groupe ALTEMED dont la SERM et sa filiale Energies du Sud est le premier opérateur public-privé toutes énergies de France. Elle dispose d'une expertise reconnue dans la production d'une énergie décarbonée. Ces équipements alimentent près de 2 millions de m2 de sdp. De par son expérience, la SERM conseillera SA3M et 3M dans la mise en œuvre des solutions innovantes les plus adaptées. Elles dépendront de la nature des entreprises, entreprises non connues à ce jour. Donc des études spécifiques seront engagées au fur et à mesure des projets.

-Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Environnementales et Paysagères (CPAUEP). Ce cahier de prescriptions sera décliné dans les fiches de lot, orientant la manière de concevoir le projet, et annexé à chaque vente afin de garantir la qualité finale des réalisations. La fiche de lot intégrera un volet environnemental couplé à une fiche d'innovation et de performance énergétique sur laquelle tout preneur de lot devra renseigner les solutions qu'il s'engage à mettre en œuvre, inclus la biodiversité, la gestion et réduction des déchets, la limitation de l'impact carbone .et les sources de pollution acoustique.

La suite du processus (étude et mise en œuvre) des EnR se fera à chaque étape d'avancement, en s'assurant en amont de leur faisabilité technique et financière. La SERM pourra apporter ses compétences.

Schéma général proposé : Valorisation d'Energie, Production Energie Electrique, Production Energie Thermique.

#### *10- Mesures ERC.*

« La réalisation de la ZAC est conditionnée au respect de l'ensemble des mesures de réduction, d'accompagnement et de compensation à mettre en œuvre d'une part au titre du dossier de demande de dérogation (CNPN) et d'autre part au titre du dossier Loi sur l'Eau nécessaire à la réalisation des ouvrages hydrauliques de la ZAC. L'ensemble des mesures présentées dans le dossier de demande d'autorisation environnementale seront donc mises en œuvre dans le cadre des aménagements de la ZAC, et feront l'objet d'un suivi tel que présenté dans les différents dossiers. »

#### *11- SRADDET*

-Dispositions à l'échelle du territoire métropolitain. Le SRADDET Occitanie a été approuvé par le Préfet de région le 14 septembre 2022. Le SRADDET et la Loi Climat et résilience sont intégrés dans le PLUi Climat de 3M en cours de finalisation.

En ce qui concerne la lutte contre l'artificialisation des sols, cette loi demande de fixer une trajectoire permettant d'aboutir à l'absence de toute artificialisation nette des sols ainsi que, par tranches de dix années, un objectif de réduction du rythme de l'artificialisation.

Dans cette optique le PLUi de 3M, qui concerne toutes les communes dont Saint-Jean de Védas, vise à réduire d'au moins 25% l'artificialisation des sols passés d'ici à 2034. Cette réduction nécessite de :

- privilégier le réinvestissement urbain à l'étalement
- limiter et améliorer les projets d'aménagement
- lutter contre le mitage et l'urbanisation à la parcelle.

En ce qui concerne la logistique, cette Loi Climat précise qu'une consommation économe de l'espace doit être privilégiée, notamment en entrée de ville, par la compacité des formes bâties, la protection de sols naturels, agricoles et forestiers, l'utilisation prioritaire des surfaces vacantes et l'optimisation des surfaces consacrées au stationnement.

-Dispositions à l'échelle du projet de la Lauze-Est. L'optimisation de la programmation avec une exigence de compacité au sein de la ZAC de la Lauze-Est suite à l'enquête (hôtel logistique, entrepôt de grande hauteur, mutualisation des stationnements, ratio d'espaces verts perméables) va permettre de limiter la consommation d'espaces au sol et donc de limiter l'imperméabilisation. De même la réduction des besoins en stationnement suite à l'enquête, puis dans le cadre du futur PLUi. Des solutions d'infiltration des eaux de ruissellement pourront être étudiées dès la conception du projet. Le projet de la Lauze-Est se caractérise donc par un objectif de densité des constructions permettant de limiter les emprises au sol, et par la préservation de l'allée alluviale de la Capoulière au cœur du site, laissant ainsi une grande place à l'environnement naturel. Le recours aux EnR sera étudié dans les prochaines étapes du projet, et intégré au CPAUEP. De plus, le projet de requalification du PAE de la Lauze mené en parallèle au projet de ZAC permettra de densifier le PAE existant simultanément.

**PROJET D'AMENAGEMENT « LA LAUZE EST »**  
DOSSIER DE DECLARATION DE PROJET VALANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

**CHAPITRE III – AVIS ET CONCLUSIONS  
DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR**

**I PRESENTATION DU DOSSIER DE DECLARATION DE PROJET VALANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU  
DE SAINT-JEAN DE VEDAS**

PROCEDURE REGLEMENTAIRE : ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE  
HISTORIQUE DU PROJET

ETUDE D'IMPACT VALANT EVALUATION ENVIRONNEMENTALE  
POUR LE DOSSIER DE CREATION DE LA ZAC DE LA LAUZE EST  
POUR LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE SAINT-JEAN DE VEDAS.  
ET POUR L'AUTORISATION ENVIRONNEMENTALE.

L'ENVIRONNEMENT URBAIN ET LE CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE  
LE SITE, SON ENVIRONNEMENT ET LES ENJEUX ECOLOGIQUES  
LE PROJET D'AMENAGEMENT

VALORISATION DE L'ENVIRONNEMENT NATUREL ET PAYSAGER  
ETAT INITIAL ET IMPACTS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT  
COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS DE PLANIFICATION

CUMUL DES INCIDENCES AVEC DES PROJETS EXISTANTS OU APPROUVES

DESCRIPTION DES INCIDENCES NEGATIVES NOTABLES ATTENDUES DU PROJET SUR  
L'ENVIRONNEMENT QUI RESULTENT DE LA VULNERABILITE DU PROJET A DES RISQUES D'ACCIDENTS  
OU DE CATASTROPHES MAJEURS

EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DE LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE  
SAINT-JEAN DE VEDAS

- Cadre réglementaire de l'évaluation environnementale du document d'urbanisme.
- Analyse des incidences du projet sur l'environnement et sur les sites Natura 2000.
- Conclusion.

✚ L'Etude d'incidences exigée au titre des articles R 414-19 du Code de l'Environnement (Natura 2000) présente l'état des lieux écologiques et les milieux naturels et espèces.

MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

Motifs de la mise en compatibilité du P.L.U. 5

Motifs de la mise en compatibilité du P.L.U.

= Adaptation du zonage

= Adaptation des servitudes et prescriptions graphiques

= La définition d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.)

= Adaptation du règlement de la zone 4AU

= Règlement

## **II AVIS SUR LA FORME**

- 1-Désignation du Commissaire-Enquêteur
- 2-Le dossier d'enquête.
- 3-Période préparatoire à l'ouverture de l'enquête publique.
- 4-Déroulement de l'enquête
- 5-Accueil et participation du public
- 6-Clôture de l'enquête

## **III AVIS SUR LE FOND**

Aspects réglementaires.

Considérations sur la mise en compatibilité du P.L.U.

Motifs de la mise en compatibilité du P.L.U.

Dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du PLU

=Adaptation du P.A.D.D.

=Adaptation du zonage.

=La mise en cohérence des autres pièces graphiques du P.L.U.

=Règlement

Modification de l'emprise du raccordement du Contournement Ouest de Montpellier sur l'A 709

## **IV ANALYSE ET APPRECIATIONS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR**

## **V CONCLUSION GENERALE DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR SUR LA DECLARATION DE PROJET VALANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE SAINT-JEAN DE VEDAS**

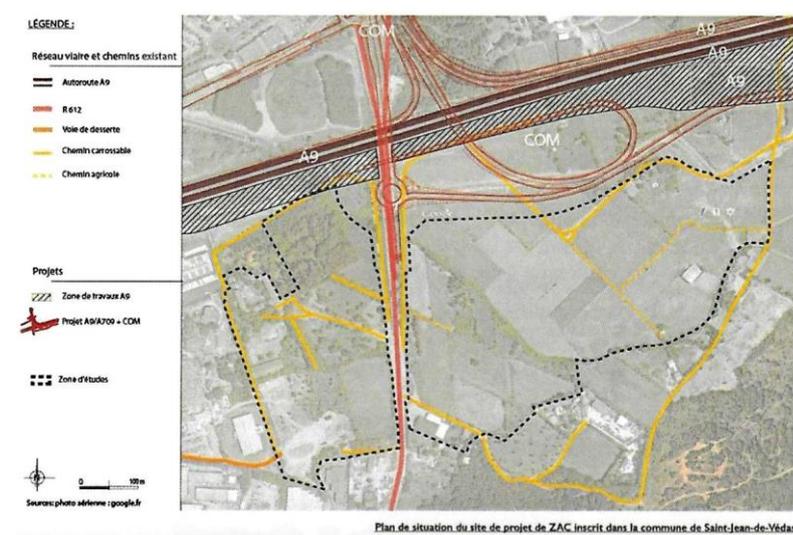
# CHAPITRE III – AVIS ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

## I - PRESENTATION DU PROJET

### I.1 LE PROJET DE DECLARATION DE PROJET VALANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

Montpellier Méditerranée Métropole (3M) a décidé, face au besoin de foncier à vocation économique dans la Métropole héraultaise, de mettre en œuvre un développement maîtrisé en prenant l'initiative de la création d'une Zone d'Aménagement Concerté sur le site de la Lauze Est sur la commune de Saint-Jean de Védas.

Le site est implanté sur la commune de Saint-Jean de Védas reliée aux grandes infrastructures routières actuelles et à venir. Les autoroutes A9 et A709 la traversent au sud. De plus la commune et le site de la Lauze sont traversés par la RM 612, axe routier départemental majeur. Le Contournement Ouest de Montpellier (COM), prévu à l'horizon 2025, la traversera du nord au sud passant à proximité du site de la Lauze. Un échangeur autoroutier au droit de la Lauze facilitant la desserte de l'ensemble des zones d'activités de Saint-Jean de Védas.



Cette situation au cœur d'un réseau routier structurant très performant assure à ce site une attractivité d'échelle métropolitaine pour le développement d'activités économiques de types industriels et logistiques.

Ainsi le projet ZAC de la Lauze Est, d'une superficie d'environ 30,4 ha, divisé en deux parties de part et d'autre de la RM 612, dans le prolongement des Parcs d'Activités de la Lauze et de Marcel Dassault, complètera le

continuum de ces zones d'activités existantes, créant un fort potentiel de développement économique à proximité d'infrastructures routières importantes.

Afin de conforter l'action foncière sur ce site, et constituer les réserves foncières nécessaires à ce projet, la Métropole a signé avec l'EPF Occitanie une convention d'anticipation foncière le 3 juin 2015. La DUP permettant à l'EPF de se rendre propriétaire des terrains a fait l'objet de l'AP du 21 juin 2016 prorogé jusqu'au 21 juin 2026.

Pour s'assurer de la faisabilité de ce projet, la Métropole a confié en juin 2019 une concession d'aménagement à SA3M afin de réaliser la création et la réalisation de la ZAC de la Lauze Est.

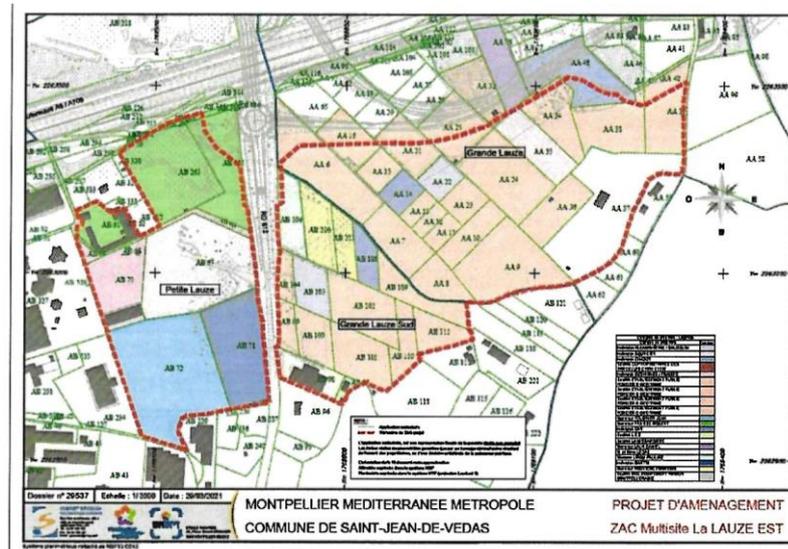
La création de ce nouveau parc d'activités économiques, à l'est des parcs existants (Lauze et Marcel Dassault), présente un intérêt général pour 3M, complétant l'offre de foncier économique nécessaire pour les années à venir. Avec l'accueil de nouvelles entreprises, ce parc permettra la création de 700 emplois.

La délibération du Conseil de Métropole du 31 janvier 2019 a tiré le bilan de la concertation tenue en 2017 :2018 en vue de créer la Zone d'Aménagement Concerté.

Le projet de la Lauze Est représente environ 30 ha qui se développent de part et d'autre de la RM 612 :

-à l'ouest de la RM 612, un secteur de 10 ha dénommé la Petite Lauze se développe dans la continuité de la zone industrielle existante de la Lauze. Dans un tissu urbain resserré, l'aménagement accueillera des activités productives (artisanat, petite industrie), de la distribution, de la petite et moyenne logistique. La taille prévisionnelle des parcelles varie de 1 500 m<sup>2</sup> à 5 000 m<sup>2</sup>. Une polarité service-commerce à destination des entreprises de la Lauze et de leurs salariés y est envisagée.

-à l'est de la RM 612 sur un secteur de 20 ha dénommé la Grande Lauze. Le projet prévoit un parcellaire plus relâché permettant de répondre aux fortes demandes d'implantation d'entreprises de logistique ou d'activités



nécessitant des besoins fonciers importants, entreprises qui aujourd'hui ne peuvent s'implanter sur les sites actuels de la Métropole. Dans tous les cas, la densité sera recherchée.

Le foncier cessible représente 17,5 ha soit environ 57% de la surface totale de la ZAC, en raison de la préservation de la zone d'expansion des crues de la Capoulière. La capacité de construction de surfaces de plancher (SDP) à vocation économique est estimée entre 70 000 m<sup>2</sup> et 100 000 m<sup>2</sup>.

La programmation s'oriente donc vers les quatre thématiques principales suivantes : secteur productif de type artisanal, secteur industriel et logistique, secteur production et distribution, secteur grande logistique (Grande Lauze, nord Capoulière). Par ailleurs une polarité artisanale et commerce de détail/activité de service est possible côté Petite Lauze.

Les deux sous-secteurs, Petite et Grande Lauze, seront desservis par une voie nouvelle est-ouest depuis un futur giratoire créé sur la RM 612. Des itinéraires dédiés aux modes actifs accompagneront ces voies. Sur la Petite Lauze, les alignements d'arbres -pins, micocouliers- seront préservés, et le boisement du parc de l'ancien Château de la Lauze sera conservé. Sur la Grande Lauze, une large « allée alluviale » de 5,7 ha sera conservée aux abords du cours d'eau de la Capoulière.

En effet du point de vue hydrographique, ce site est traversé de part en part par le ruisseau intermittent La Capoulière. Valoriser la zone d'extension de ses crues, avec reconstitution de la ripisylve méditerranéenne, constitue le fondement même du parti d'aménagement. La gestion hydraulique de la Capoulière est une composante fondamentale et indispensable de l'aménagement de la Lauze Est.

Une attention particulière portera sur le traitement architectural et paysager depuis les grandes infrastructures routières. Pour l'aménageur, le traitement paysager de l'ensemble du site de la Lauze Est est primordial.

Plus globalement les objectifs de l'opération d'aménagement du site de la Lauze Est sont les suivants : Répondre à la demande d'implantation d'entreprises sur ce secteur, et ainsi faciliter la création d'emplois, Conforter les secteurs d'activités économiques proches par l'accueil d'activités logistiques, artisanales et de services, Répondre à la demande d'entreprises de grande logistique, Conforter l'agriculture de proximité en permettant l'implantation de sièges d'exploitations agricoles, Participer à la constitution d'une unité urbaine de dimension suffisante permettant l'implantation d'équipements, Assurer une transition paysagère entre le secteur de projet et la plaine agricole au sud, Prévoir des aménagements intégrant les principes de développement durable, p.e. le choix des matériaux du mobilier, des essences végétales, la gestion de l'éclairage public, la performance énergétique des bâtiments, la production d'énergies renouvelables, la distribution et la gestion des ressources, la création de cheminements doux.

Au regard du PLU de Saint-Jean de Védas en vigueur, le PADD, les plans de zonages, le règlement et les servitudes ne sont pas compatibles avec le projet de Parc d'activités. Une modification de PLU est donc indispensable. C'est l'objet de la Déclaration de Projet valant mise en compatibilité du PLU.



dispositions de l'article L 103-2 du Code de l'Urbanisme. Cet article précise notamment que pendant toute la durée de l'élaboration du projet doivent être associés les habitants, les associations locales et l'ensemble des autres personnes concernées.

Dans le cadre de l'application de l'article L 311-1 du Code de l'Urbanisme, le projet de la Lauze Est comporte la réalisation d'équipements nécessaires à la viabilisation des parcelles : voiries de desserte, cheminements modes actifs, ensemble de réseaux enterrés, bassins de rétention hydrauliques, situés dans la ZAC- Petite et Grande Lauze-, ainsi que les aménagements paysagers et le réaménagement en allée alluviale de la zone de crue de la Capoulière.

Cette démarche de concertation, menée tout au long de la procédure, permet de coconstruire le projet au regard des différents enjeux agricoles, hydrauliques, climatiques, de ressource en eau, de maîtrise de l'étalement urbain, de mobilité, de qualité urbaine, paysagère et architecturale, et de biodiversité, ainsi qu'au regard des enjeux socio-économiques : créations d'emplois, adaptation de l'offre foncière aux besoins des entreprises, qualité de vie...

A l'issue de la première phase de la concertation, le 31 janvier 2019 le Conseil de Métropole a tiré le bilan de cette concertation. Préalablement à la création de la ZAC, en application de l'article L 123-19 du Code de l'Environnement, le bilan de cette concertation doit faire l'objet d'une information du public qui prend, pour le projet de ZAC La Lauze Est, la forme de la présente enquête publique unique.

#### \*Déclaration de Projet et mise en compatibilité du PLU.

Les règles d'urbanisme du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Jean de Védas en vigueur sur le périmètre de l'opération ne sont pas actuellement compatibles avec le programme de projet de ZAC. La mise en œuvre opérationnelle du projet est donc subordonnée à une procédure de Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité du PLU, afin d'adapter les règles du document d'urbanisme avec ce projet d'intérêt général. La procédure de mise en compatibilité du PLU a fait l'objet de la délibération du Conseil de 3M en date du 2 novembre 2017.

Ainsi dans le cadre du projet de la Lauze Est, la procédure de Déclaration de Projet engagée sur l'article L.126-1 du Code de l'Environnement donne à la Métropole, porteur d'un projet susceptible d'affecter l'environnement de manière notable, les moyens d'en affirmer le caractère d'intérêt général. La procédure répond à une préoccupation d'information des citoyens prenant la forme de l'actuelle enquête publique unique.

Le périmètre du projet est classé en trois zonages différenciés au PLU en vigueur. La « Petite Lauze » est soumise au zonage 4AUB, Np au sud des A9 et A 709 et la « Grande Lauze » est en zone Ap le long de l'A 9. Le projet n'est pas compatible avec le PLU de la commune de Saint-Jean de Védas en vigueur. Ainsi la Métropole soumet à l'enquête le projet de mise en compatibilité du PLU de Saint-Jean de Védas sur le périmètre de la ZAC de la Lauze Est pour permettre sa réalisation. La mise en compatibilité du PLU nécessite l'ouverture à l'urbanisation de la partie est de la ZAC et des adaptations réglementaires au projet d'aménagement de part et d'autre de la RM 612. L'évolution du PLU sur le périmètre de la ZAC implique notamment de créer en zone 4AUB deux sous-zonages, 4AUB-1 et 4AUB-2 sur le périmètre de la Lauze Est, d'adapter les emplacements réservés (C14 et N2), d'intégrer au PLU une OAP et de modifier le PADD.

La Déclaration de Projet de la Lauze Est vise à entraîner la mise en compatibilité du PLU de Saint-Jean de Védas, permettant ainsi la réalisation du parc d'activité économique ZAC de la Lauze Est.

Les dossiers de Déclaration de Projet et de mise en compatibilité du PLU intègrent le contenu de la présente enquête publique unique.

#### \*Autorisation environnementale

Au des caractéristiques du projet et du secteur d'implantation ainsi que des différentes rencontres avec les services de l'Etat, 3M a décidé de soumettre le projet à la réalisation d'une évaluation environnementale. Ainsi l'étude d'impact vaut rapport environnemental de la mise en compatibilité du PLU.

Pour tous les projets soumis à évaluation environnementale, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et la 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 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.

L'autorité environnementale désignée est la Mission Régionale d'Autorité Environnementale Occitanie (MRAe). Les différents dossiers d'instruction des autorisations préalables à l'aménagement de la ZAC s'appuient sur la même Etude d'Impact qui doit être actualisée à chaque étape, et qu'un nouvel avis de la MRAe doit être sollicité.

La procédure d'autorisation environnementale a pour objet de permettre la réalisation d'un projet au titre des différentes législations environnementales. Ainsi elle inclut l'ensemble des prescriptions des différentes législations applicables et relevant des différents codes : Codes de l'environnement, forestier, de l'énergie, des transports, de la défense et du patrimoine.

Le dossier de demande d'autorisation environnementale de l'opération, au titre des articles L.181-1 à L.181-31 du Code de l'environnement, comprend le dossier d'autorisation au titre de la loi sur l'eau, (le projet nécessitant l'imperméabilisation d'espaces et de terrains), l'étude d'impact valant rapport environnemental, et au titre de l'article L 411-2 du Code de l'environnement le dossier de demande de dérogation à l'interdiction de destruction des espèces animales, végétales et d'habitats d'espèces protégées. Les dossiers de ces 2 demandes d'autorisation intègrent le contenu de la présente enquête publique unique.

\*Recours à une enquête publique unique pour l'ensemble des procédures.

Chacune de ces trois procédures conduit à l'organisation de différentes consultations de la population. Or tel que le prévoit l'article L 123-6 du Code de l'Environnement, et afin de faciliter la lecture du projet et sa compréhension globale par le public, la Métropole, son aménageur SA3M et la Préfecture ont décidé, d'un commun accord, de s'inscrire dans une seule et même enquête publique.

L'autorité organisatrice de cette enquête publique unique est la Préfecture.

Les trois dossiers constituant cette triple procédure : Création de ZAC, Déclaration de projet valant mise compatibilité du PLU, Demande d'Autorisation Environnementale (DAE) sont consultables simultanément (version papier et version électronique), et toutes les remarques peuvent être consignées dans un seul et même registre facilitant ainsi la lecture du projet par le public.

### I.3 HISTORIQUE DU PROJET

\*DUP Réserve foncière (Grande Lauze)

-Convention Etablissement Public Foncier (EPF) -3M en date du 3 juin 2015

-Arrêté de DUP en date du 21 juin 2016

-Prorogation de la DUP jusqu'au 21 juin 2016

\*Création de l'opération d'aménagement et désignation de SA3M

-Délibération du Conseil de Montpellier Méditerranée Métropole le 18 avril 2019. Définition des enjeux et objectifs, du périmètre d'intervention, du programme et du bilan financier prévisionnel de l'opération d'aménagement

\*Dossier de création de la ZAC de la Lauze Est

-Définition des objectifs et modalités de concertation le 25 octobre 2016

-Concertation/Réunion publique du 6 mars 2017-à fin 2018

-Bilan de la concertation au titre de l'article L.103-2 du Code de l'Urbanisme. Délibération de la Métropole en date du 31 janvier 2019.

-Saisie des collectivités locales et personnes publiques associées. Réunion en date du 20 mai 2020

\*Déclaration de Projet valant Mise En Compatibilité du PLU.

- Délégation d'engagement de la procédure. Conseil de 3M en date du 2 novembre 2017
- Délégation du Conseil municipal de Saint-Jean de Védas en date du 22 juin 2018 approuvant la Déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU de Saint-Jean de Védas
- Définition des objectifs et modalités de la concertation préalable. Délégation de 3M en date du 20 septembre 2018
- Concertation et mise à disposition du projet de dossier du 5 au 21 septembre 2018
- Bilan de la Concertation au titre de l'article L.121-17 du Code de l'environnement. Délégation du Conseil de 3M en date du 31 janvier 2019
- Avis de Personnes Publiques autorisées 23 janvier 2020
- 1<sup>er</sup> Avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale Occitanie (MRAe Occitanie) avant intégration dans le Dossier d'Autorisation Environnementale Unique daté du 7 mai 2020.
- Adaptation du périmètre de la ZAC à la DUP du COM Avril 2021.

**\*Autorisation Environnementale Unique**

- Dépôt du dossier à la DDTM et examen du dossier Janvier 2019
- Reprise du dossier à la demande de la DDTM et de la DREAL. Avril 2019.
- Dépôt de demande d'examen à la MRAe Occitanie (Autorisation Environnementale Unique) Janvier 2020.
- 2<sup>ème</sup> Avis de la MRAe Occitanie en date du 06 août 2021
- Avis du Conseil National de la Protection de la Nature (CNPN) en date du 8 novembre 2021.
- Courrier du 05 mai 2022 du Directeur de la DDTM déclarant complet et régulier le dossier d'autorisation environnementale déposé par 3M pour être soumis à la procédure d'enquête unique.

**\*Enquête Publique Unique**

- Désignation du Commissaire-Enquêteur. Décision du Tribunal Administratif de Montpellier en date du 8 août 2022
- Demande d'ouverture de l'enquête publique par 3M. Délégation du Conseil de Métropole en date du 30 mars 2023
- Arrêté préfectoral d'ouverture de l'enquête publique en date du 17 avril 2023.

Dates	Création ZAC	DP MECPLU	AE DLE CNPN	AUTRES
2016	Etude d'impact			
2018	Etude Agricole			
25/10/2016	Delib 3M objectifs ZAC			
06/03/2017	1ère Concertation			
04/01/2017	Transmission à l'AE			
03/03/2017	1er avis MRAE			
18/08/2017				
02/11/2017		Delib 3M lanct procédure		
17/05/2018		Avis CDPENAF		
28/06/2018		Avis CM Commune		
01/08/2018	Avis DDTM sur étude agricole			
20/06/2018	Modalités concertation			
05/11/2018	2e Concertation jusqu'au 21/11/2018			
31/01/2019	Bilan de concertation			
01/01/2019			Envoi dossier AE DLE à DDTM	
27/05/2019	Avis DREAL			
04/04/2019			Avis DDTM / Dde reprise dossier unique	
12/04/2019		Réponse à avis DDTM sur étude agricole		
23/05/2019				
18/11/2019				Approbation SCOT
26/11/2019			Courrier de réponse à DDTM	
04/12/2019				
28/12/2019			Avis DREAL / dde compléments FauneFlore	
01/01/2020			Depot dossier demande examen	
15/01/2020			Courrier DREAL / demande dossier CNPN	
20/01/2020	Avis CM Commune			
23/01/2020		Exament conjoint des PPA		
30/01/2020				
06/02/2020		Avis Chambre Agriculture		
24/02/2020				
25/02/2020		Avis DDTM		
28/02/2020		Avis SJDV au titre de PPA		
12/03/2020				
07/05/2020		1er Avis MRAE n° 2020APO34		
11/05/2020		Réponse à avis DDTM		
29/07/2020			Accord DDTM 1ère prolongation délais	
17/08/2020			Envoi DDTM attestations capacité Maera	
07/09/2020				
28/12/2020				
01/04/2021	adaptation des périmètre / COM	adaptation des périmètre / COM		
31/04/2021			Accord DDTM 2e prolongation délais	
27/05/2021			Envoi 2e dossier AE à DDTM	
22/07/2021			Demandes de dérogation CNPN	
06/08/2021			2e Avis MRAE n°2021APO71	
02/09/2021				
08/09/2021			Avis CNPN	

## Echéances des procédures Document établi et communiqué par SA3M/FS

Perspectives de planning envisagées par SA3M.

-La signature des traités d'adhésion avec les propriétaires est prévue à l'approbation de la Mise En Compatibilité du PLU.

-L'approbation du dossier de création de la ZAC : 4<sup>ème</sup> trimestre 2023

-L'approbation de la Déclaration de Projet valant Mise En Compatibilité du PLU de Saint-Jean de Védas : 4<sup>ème</sup> trimestre 2023

-L'autorisation environnementale prise par le Préfet de l'Hérault au titre de l'article L.181-1 du Code de l'Environnement à l'issue de l'enquête publique.

### 1.4 ETUDE D'IMPACT VALANT EVALUATION ENVIRONNEMENTALE POUR LE DOSSIER DE CREATION DE LA ZAC DE LA LAUZE EST POUR LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE SAINT-JEAN DE VEDAS. ET POUR L'AUTORISATION ENVIRONNEMENTALE.

La présente Etude d'Impact (EI) valant rapport environnemental est rédigée conformément au Code de l'Environnement, articles 122-1 et suivants et R 122-1 et suivants pour la ZAC, et les articles L 122-4 et suivants et R 122-18 et suivants pour la Déclaration de Projet.

Cette EI est une pièce constitutive du dossier de création de la ZAC. Elle vaut également rapport environnemental qui est une pièce constitutive de la DP. Le contenu de l'EI est établi conformément à l'article R.122-5 du Code l'Environnement. Conformément à l'article R.111-20 du Code de

l'Environnement, les éléments exigés pour l'évaluation environnementale sont présents dans l'EI. Ainsi la présente EI vaut rapport environnemental.

Dans le préambule de l'introduction de l'EI, éditions de novembre 2019 et de mai 2021, est indiqué : « Une première Etude d'Impact a été réalisée en 2016 dans le cadre de la procédure de création de la ZAC sur laquelle l'Autorité environnementale a rendu un avis le 3 mars 2017. A travers ce dossier le maître d'ouvrage souhaite apporter les compléments nécessaires à la compréhension du projet et mis en exergue dans l'avis de l'Autorité Environnementale, Cette nouvelle EI prend également en compte les dispositions de la réforme de l'évaluation environnementale d'août 2016 applicable.

La présente EI, valant rapport environnemental, est rédigée conformément au Code de l'environnement. Elle tient compte de la réglementation en vigueur, des caractéristiques du site et des éléments techniques du projet issus des études récentes ».

Le projet d'aménagement de la ZAC de la Lauze Est sur la commune de Saint-Jean de Védas fait l'objet d'une Déclaration de Projet valant mise en compatibilité du PLU article L 300-6 du Code de l'Urbanisme. Par délibération n°14956 en date du 2 novembre 2017, le Conseil de la Métropole a pris acte de l'engagement de la procédure de Déclaration de Projet valant mise en compatibilité du PLU de Saint-Jean de Védas afférente au projet d'activités économiques sur le lieu-dit de la Lauze-Est.

C'est au titre de sa compétence économique que 3M entend se prévaloir notamment des dispositions de l'article L.300-6 du Code de l'urbanisme pour se prononcer sur l'intérêt public majeur de l'opération d'aménagement la Lauze Est à vocation d'activité économique.

En application des articles L 122-14 et R 122-27 du Code de l'Environnement, cette EI s'inscrit dans la procédure commune avec mise en compatibilité du PLU de la commune de Saint-Jean de Védas. Au regard du PLU en vigueur, le document est incompatible avec l'aménagement de la zone d'activité de la Lauze Est. Au titre des articles L 121-10 et suivants et de l'article R 121-16 du Code de l'Urbanisme, la procédure de mise en compatibilité du PLU requiert une évaluation environnementale s'appliquant aux PLU susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement.

C'est dans ce contexte de mise en compatibilité que le présent dossier d'EI valant rapport environnemental s'inscrit. Cette opération s'inscrit dans les secteurs d'urbanisation et de développement urbain du SCoT de 3M adopté le 17 février 2006 et du SCoT en cours de révision.

L'EI, valant rapport environnemental, a pour finalité, à partir des études menées en amont, de permettre la compréhension du fonctionnement et de la spécificité du milieu sur lequel le projet intervient et d'identifier les incidences des aménagements projetés sur le milieu naturel et humain, ainsi que sur le paysage, et d'en évaluer les conséquences acceptables ou dommageables.

Selon l'article R 122-2 du Code de l'Environnement, les travaux, ouvrages ou aménagements énumérés dans le tableau annexé à cet article sont soumis à une étude d'impact soit de façon systématique, soit après un examen au cas par cas en fonction des critères précisés dans le tableau.ci-dessous.

Le projet de ZAC de la Lauze Est est concerné par les rubriques suivantes du tableau annexé à l'article R 122-2 du Code de l'Environnement.

Catégories d'aménagement	Seuils « Etude d'impact systématique »	Seuils « Examen au cas par cas »	Caractéristiques du projet	Procédure concernant le projet
39°Travaux, constructions et opérations d'aménagement	a-Travaux et constructions qui créent une surface de plancher au sens de l'article R 111-22 du Code de l'Urbanisme ou une	a-Travaux et constructions qui créent une surface de plancher au sens de l'article R 111-22 du Code de l'Urbanisme ou une		

	<p>emprise au sol au sens de l'article R* 420-1 du Code de l'urbanisme supérieure ou égale à 40 000 m2</p> <p>b- Opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est supérieur ou égal à 10 ha, ou dont la surface de plancher au sens de l'article R* 111-22 du Code de l'Urbanisme ou l'emprise au sol au sens de l'article R* 420-1 du Code de l'Urbanisme est supérieure ou égale à 40 000 m2.</p>	<p>emprise au sol au sens de l'article R* 420-1 du Code de l'urbanisme comprise entre 10 000 m2 et 40 000 m2</p> <p>-----</p> <p>- b-Opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est compris entre 5 et 10 ha ou dont la surface de plancher au sens de l'article R* 111-22 du Code de l'Urbanisme ou l'emprise au sol au sens de l'article R*420-1du Code l'Urbanisme est comprise entre 10 000 et 40 000 m2.</p>	<p>Le projet porte sur un périmètre d'environ 32,9 ha</p>	<p>Etude d'impact</p>
--	--	--	---	-----------------------

Le projet d'aménagement de la ZAC de la Lauze Est est donc soumis à Etude d'Impact.

La présente EI, réalisée en application de l'article R 122-5 du Code de l'Environnement, comporte les éléments suivants : Un résumé non technique, Une description du projet, Une description des aspects pertinents de l'état actuel de l'environnement et de leur évolution en cas de mise en œuvre du projet, Une description des facteurs susceptibles d'être affectés de manière notable par le projet, Une description des incidences notables que le projet est susceptible d'avoir sur l'environnement, Une description des incidences négatives notables attendues du projet sur l'environnement, Une description des solutions de substitution raisonnables, Les mesures prévues par le maître d'ouvrage pour Eviter, Réduire, Compenser, Le cas échéant les modalités de suivi des mesures ERC proposées, Une description des méthodes de prévision pour identifier et évaluer les incidences notables sur l'environnement, Les noms, qualité et qualification du ou des experts, auteurs de l'EI et autres études.

Conformément à l'article R.122-20 du Code de l'Environnement, les éléments exigés pour l'évaluation environnementale sont présents dans l'EI. L'évaluation environnementale comprend un résumé non technique (chapitre 1 de l'EI) qui reprend les informations suivantes : Une présentation générale, Une description de l'état initial de l'environnement, Les solutions de substitution raisonnables, L'exposé des motifs pour lequel le projet de plan, schéma, programme ou document de planification a été retenu, L'exposé des effets notables probables et de l'évaluation des incidences Natura 2000, La présentation successive des mesures prises pour ERC, La présentation des critères, indicateurs et modalités pour vérifier la correcte appréciation des effets défavorables et le caractère adéquat des mesures prises et pour identifier, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et permettre si nécessaire l'intervention de mesures appropriées, Une présentation des mesures utilisées pour établir le rapport sur les incidences environnementales, Le cas échéant l'avis émis par l'Etat membre de l'UE consulté conformément à l'article L.122-9 du présent code.

Ainsi la présente EI vaut rapport environnemental de la mise en compatibilité du PLU de la commune de Saint-Jean de Védas.

En application du décret 2010-365 du 9 avril 2010 relatif à l'évaluation des incidences Natura 2000, le projet est soumis à une telle évaluation. Cette évaluation en application des termes de l'article R 414-23 du Code de l'environnement modifié par le décret précité, est proportionnée à l'importance de l'opération et des enjeux de conservation des habitats et des espèces en présence. Le présent projet fait l'objet d'une évaluation des incidences Natura 2000 simplifiée annexée à la présente EI.

En application des dispositions de l'article L.300-1 du CU, le projet fait l'objet d'une étude de faisabilité sur le potentiel en énergies renouvelables de la zone, annexée à la présente EI.

Dans son avis du 07 mai 2020, la MRAe rappelle que « les différents dossiers d'instruction des procédures d'autorisation 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 doit être sollicité.

Le dossier ZAC de la Lauze-Est soumis à enquête publique unique comprend deux éditions de l'EI : EI Edition de novembre 2019 pour le dossier ZAC, EI Edition de novembre 2019 pour le dossier DP et EI Edition mai 2021 pour le dossier Autorisation environnementale.

## I.5 L'ENVIRONNEMENT URBAIN ET LE CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE.

\*Le contexte économique.

De par sa situation géographique, Saint de Védas connaît depuis 1968 une croissance démographique importante, actuellement avec la ZAC de Roque-Fraïsse (environ 1800 logements) et une densification du tissu urbain qui s'accélère. Le revenu médian des Védasiens est supérieur à la médiane métropolitaine et départementale. Pour l'accessibilité de la Lauze Est, le site est desservi par la ligne 2 du tramway, une ligne de bus et une de car.

Le site de la Lauze Est s'inscrit dans un contexte de développement métropolitain des zones d'activités économiques au sud-ouest de la Métropole en lien avec un riche réseau routier. Les activités des zones commerciales périphériques sont très présentes à Saint-Jean de Védas, créant un continuum avec le parc d'activités de La Peyrière plus à l'ouest.

Porte d'entrée de la Métropole, Saint-Jean de Védas bénéficie d'activités d'entreprises industrielles et logistiques très développées. Les zones de la Lauze et de Marcel Dassault les plus importantes de la commune, implantées le long de la RM 612, au sud des autoroutes, font face au secteur de la Lauze Est. Activités très variées accueillant 168 entreprises sur 61 ha, regroupant près de 2000 emplois.

Également implantées à proximité : des zones d'activités commerciales, artisanales, industrielles et logistique, le Mas de Grille, la ZAE Garosud, les ZAE du Larzat et Charles Martel. Au total 450 entreprises pour 7300 emplois.

\*Continuité et cohérence urbaine.

La ZAC s'implante en continuité des zones d'activités économiques de la Lauze et de Marcel Dassault, et d'un important nœud autoroutier A 9, A 709, COM et routier RM 612. La partie ouest comble un espace entre bâti industriel et vigneron. La partie est constitue davantage une extension d'urbanisation malgré la présence de quelques constructions et habitations. Plus globalement ce site est au centre d'un tissu économique dense et en limite de capacité. Il s'agit donc de créer un véritable continuum économique ouest de la Métropole, depuis les Prés d'Arènes à Montpellier jusqu'à Saint Jean de Védas, en continuité directe du tissu existant afin de ne pas morceler le territoire. En effet le site est également à proximité d'une station de tramway de la ligne 2. Un ensemble de liaisons douces sont envisagées entre le tramway et la Lauze.

\*Création d'emplois et rapprochement des lieux de vie et d'habitat.

Les aménagements permettront de créer une entrée de ville et de Métropole, nouvelle vitrine métropolitaine pour les entreprises, en rééquilibrant l'espace urbain de part et d'autre de la RM 612, et atténuant les effets de mitage.

Le site de la Lauze Est a pour objectif de poursuivre la dynamique économique sur le territoire métropolitain au sud-ouest de 3M en lien avec les autoroutes et le COM et de faire face à la forte

croissance démographique. La création de la zone d'activités la Lauze Est complétant l'offre d'emplois sur la commune védasienne et dans la Métropole et renforçant la position stratégique de porte d'entrée, devrait permettre la création d'environ 700 emplois directs (et plus avec la sous-traitance) dont une majorité en création nette, emplois non délocalisables.

\*Le contexte agricole.

Sur la commune de Saint-Jean de Védas, 30,7 % du sol a une destination agricole dont 27,16 % par des systèmes culturaux et des parcellaires complexes.

Le périmètre d'étude agricole préalable est délimité par les axes structurants retenus comme barrière physique. A 9, A 709, RM 612, RM 161e1 et la voie ferrée. Le secteur de la Lauze présente un fort potentiel agronomique à très forte densité de bons sols avec une réserve utile en eau de 50% à 70%. Aucune problématique de salinité des sols.

Sur le périmètre initial du projet de 43 ha, 82 % sont d'un usage agricole soit plus de 32 ha avec la répartition suivante :

FRICHES	GRANDES CULTURES	ELEVAGE CENTRE EQUESTRE	VIGNES	ARBORICULTURE
7,5 ha	6,1 ha	14,5 ha	3,7 ha	0,8 ha
23 %	19 %	44 %	11 %	2 %

Le SCoT 2019 préserve 2/3 d'espaces naturels et agricoles, l'urbanisation étant limitée à 1/3 du territoire. Au regard de l'analyse multicritères des sites d'extension réalisé dans le cadre du SCoT 2019, le projet de la Lauze Est a été conforté.

La zone est de la RM 612 présente une déprise agricole faible pour une zone péri-urbaine. Les grandes cultures, l'élevage et les activités équestres compensent le recul des cultures pérennes viticoles. Les hectares d'espaces naturels sont occupés par de la terre nue et de la végétation rase type garrigue.

Le périmètre de la ZAC a été ramené à 30,4 ha. Ce sont en majorité les surfaces agricoles de grande culture qui sont épargnées par cette réduction du périmètre.

\*Le contexte climatique.

Le climat de la zone est de type méditerranéen. Ponctués par des étés chauds et secs et des hivers doux et humides, les épisodes pluvieux maximaux se produisant à l'automne. Bénéficie d'un fort ensoleillement tout au long de l'année. 148 jours de beau temps sur l'année. Vents dominants proviennent d'Ouest-Nord-Ouest, de Nord-Nord Est et Sud.

\*Le foncier économique.

Ce projet de ZAC s'inscrit dans le SAE Métropolitain et dans la politique agroécologique et alimentation menées par 3M. En effet le SAE identifie sur les 15 prochaines années un besoin annuel de 17,5 ha cessibles de foncier économique complété par une programmation de 50 à 200 ha destinée à renforcer l'économie productive du territoire par l'accueil d'entreprises exogènes d'envergure nationale et internationale. Un des enjeux énoncés par le SAE est le renforcement de l'offre de foncier « d'activités » productives et logistiques qui ont aussi un effet structurant pour le territoire.

Avec le projet de la Lauze Est, 3M répond à trois objectifs : Pallier le manque de foncier prévisible à l'horizon 2020 et au-delà, Programmer une offre foncière dédiée aux activités productives et logistiques, avec de grandes unités non présentes dans les opérations de Montpellier et Villeneuve-lès-Maguelone, Produire un effet d'entraînement positif sur les ZAE existantes à proximité.

Ce projet permettra de redynamiser et densifier la Lauze, Marcel Dassault et Charles Martel et d'accroître le développement des entreprises implantées sur ces zones. Il contribuera à réduire un taux de chômage élevé sur 3M, et à proximité d'un bassin d'emplois de 700 000 habitants à accroître l'attractivité de ce territoire.

#### \*Le périmètre

Le projet de Parc d'activités de la Lauze-Est se développe sur une emprise de 30,4 ha. Le périmètre a évolué pendant la période d'association de la population et des acteurs concernés. Il résulte notamment du travail d'itération de 3M et SA3M afin d'éviter les zones les plus fragiles. Il tient compte de l'emprise de l'échangeur du

COM avec l'A 709 sur la limite nord de la Grande Lauze tel que figurant dans la DUP du COM dont l'arrêté ministériel a été pris en date du 2 septembre 2021. Initialement, en concertation avec les services de l'Etat, le périmètre du projet de ZAC correspondait dans sa limite nord aux limites de la nouvelle canalisation de Gaz DN 200. Or, les plans du COM mis à l'enquête publique par la DREAL ont fait évoluer le projet d'emplacement réservé initial en lui faisant franchir cette canalisation de gaz. Ainsi pour prendre en compte l'intégralité de l'emplacement réservé du COM, 3M & SA3M ont dû redéfinir la limite nord du projet de ZAC en la déplaçant vers le sud.



## I.6 LE SITE, SON ENVIRONNEMENT ET LES ENJEUX ECOLOGIQUES

#### \*Le site et son environnement.

Aux portes de Montpellier, le site d'implantation de la ZAC présente cinq entités paysagères majeures : zones urbanisées résidentielles au centre et au nord, zones d'activités économiques au sud-est, zones agricoles marquées par le vignoble au nord, les garrigues méditerranéennes au sud-ouest, les vallées et cours d'eau de la Mosson (limite ouest) et du Rieucoulon.

Le site de la Lauze Est s'intègre dans trois types très marqués de paysages : des zones d'activités : La Lauze et Marcel Dassault à l'ouest, la Condamine et Mas de Grille au nord, Garosud au nord-est, Les garrigues hautes : Bois de la Jasse de Maurin au sud-est, Des vallées Rieucoulon à l'est.

A l'ouest de la RM 612, le Château de la Lauze jouxte le périmètre du projet au nord. Le domaine présente deux éléments singuliers et à forte valeur patrimoniale, paysagère et environnementale : un alignement de pins parasols et un alignement de micocouliers. Témoignage du passé, structurant le paysage, divisant le secteur, ils forment une trame verte dense et diversifiée.

A l'est de la RM 612, les paysages sont davantage marqués par l'agriculture (vignes et grandes cultures) et les prairies de pâturage des chevaux. Le ruisseau de la Capoulière partage physiquement le secteur en deux parties. Il est accompagné d'une ripisylve de peupliers blancs dans sa partie ouest. Une végétation, caractéristique des plaines inondables se développe dans le champ d'expansion des crues, où dominent les pins parasols.

Au nord, au-delà des autoroutes, les locaux du quotidien Midi Libre marquent le paysage.

En frange sud, le Bois de la Jasse de Maurin, classé en Espace Naturel Sensible, avec majoritairement des chênes verts aux cimes peu hautes, est peu perceptible depuis le site.

Le secteur de la Lauze n'est pas concerné par des mesures de protection des espaces naturels de type ZNIEFF ou Natura 2000. Il est concerné par plusieurs zones de réservoir de biodiversité et par plusieurs corridors associés à la Trame Verte et à la Trame Bleue, corridors écologistes exclus des zones d'aménagement futurs.

Le projet de ZAC de la Lauze Est se situe à environ 3,6 km de l'étang de l'Arnel exutoire du bassin versant du Rieucoulon, étang inclus dans le périmètre des zones Natura 2000 d'une superficie de 6600

ha : la Zone de Protection Spéciale (ZPS) Etangs Palavasiens et étang de l'Estagnol et le Site d'Intérêt Communautaire (SIC) Etangs Palavasiens.

Lors des travaux concernant l'allée alluviale de la Capoulière, l'amélioration de la fonctionnalité des continuums écologiques est visée.

\*Le réseau hydrographique.

Le secteur de la Lauze est traversé par le ruisseau de la Capoulière, cours d'eau intermittent rarement en eau en période estivale. Il prend sa source près du Château de la Lauze, traverse la RM 612 avant de rejoindre le Rieucoulon après un parcours d'1 km environ. Le lit du ruisseau est peu profond et mal entretenu. Son sens d'écoulement : ouest-est. La Capoulière recueille les eaux de l'ensemble du secteur est, les pentes naturelles étant orientées vers le ruisseau. Une partie des eaux du secteur ouest sont recueillies à la source de la Capoulière près du Château.

Le Rieucoulon, situé à peine plus à l'est du site et alimenté par des cours d'eaux intermittents dont la Capoulière, finit sa course dans les étangs palavasiens classés en zone Natura 2000. Son rôle écologique est majeur afin de préserver les milieux naturels sensibles du littoral. Pas d'impact direct, mais une attention particulière devra être portée à leur connexion écologique avec le site.

\*Biodiversité et enjeux écologiques.

A proximité, le Bois de la Jasse de Maurin, bois de chênes verts, propriété du Département. Deux espèces remarquables y ont été identifiées : la Romulée Ramifiée et la Gagée de Granatelli. La Jasse est incluse dans la ZNIEFF II des Montagnes de Gardiole. Les zones de garrigues basses autour du Bois de la Jasse présentent un fort intérêt écologique du fait de leur raréfaction due à l'abandon des pratiques pastorales.

Les autres périmètres de protection des espaces naturels sont plus éloignés (de 1 à 4 km à vol d'oiseau). En application du SCoT et en cohérence avec les préconisations Evitement/Réduction/Compensation, les zones réservoirs de biodiversité et enjeux vis à vis de la trame verte et de la trame bleue sont jugés faibles.

Les habitats du site sont répartis en quatre grandes catégories : milieux naturels secs, milieux agricoles, milieux humides et milieux fortement anthropisés. Enjeu fort : les garrigues sèches du Bois de la Jasse hors zone. Ces habitats présentent pour la majorité un enjeu faible. Seuls les ripisylves constituent un habitat patrimonial avec un fort enjeu de conservation. Deux autres habitats, cours d'eau et alignement de micocouliers (un peu plus d'un hectare), présentent un enjeu modéré. Les autres habitats ne présentent pas d'enjeu particulier. La flore traduit les différents milieux présents. La flore des garrigues compte deux espèces patrimoniales recensées. Plusieurs espèces exotiques à caractère envahissant ont été observées. Il conviendra de limiter leur dissémination.

L'évolution du projet tend à éviter les principaux enjeux du site en excluant de la zone d'aménagement la station de Diane, le Bois de la Jasse de Maurin et les fossés inclus les temporaires et alignements d'arbres. Les espèces patrimoniales : Gagée de Lacaitae et la Romulée ramifiée ont été observées, mais hors du site. L'enjeu sur le site est donc faible.

29 espèces d'oiseaux inventoriées, la majeure partie étant ubiquiste et assez commune. Les friches embroussaillées ou les pâtures entrecoupées de haies sont utilisées par le cortège des oiseaux. Les haies, les arbres isolés et les parcs arborés constituent leur habitat de nidification. Les oiseaux présentent un enjeu à minima modéré sur le site. Les mammifères terrestres présentent un enjeu faible sur le site. Pour les chauves-souris, les enjeux sont liés aux gîtes diurnes potentiels (arbres, alignement d'arbres, bâtis, mazets, ruines), présents dans la zone. Le site présente un enjeu modéré pour les reptiles appartenant aux cortèges des espèces ubiquistes, et liés aux milieux secs et ouverts. Les autres cortèges revêtent un enjeu faible. Pour les amphibiens, les enjeux se concentrent sur les trois zones humides. L'espèce la plus patrimoniale recensée est le Triton palmé. Le cortège entomologique (76 espèces inventoriées) est assez typique des milieux résultant de la déprise agricole, des friches et des prairies pâturées. La mare du centre équestre, où se reproduit la libellule fauve, constitue un enjeu local modéré. Arbres âgés, arbres à galeries, ripisylves et chênaie verte présentent un enjeu modéré, car ils représentent des zones favorables à la reproduction des coléoptères de type Cerambyx.

\*Risques naturels.

Le PPRi de Saint-Jean de Védas - Basse Vallée de la Mosson a été approuvé le 8 février 2002 par arrêté préfectoral. Le Rieucoulon a fait l'objet d'une modélisation de sa zone d'expansion des crues. Est définie une zone rouge R inondable naturelle et non urbanisée sur le secteur, bande de 10 mètres de part et d'autre de l'axe du ruisseau de la Capoulière. Les zones rouges du Rieucoulon n'impactent pas le site de projet. Le règlement de PPRi précise les occupations du sol autorisées dans la zone rouge. Dans le cadre de la mission d'étude, une modélisation de la zone d'expansion des crues de la Capoulière a été menée par Egis Eau en 2014 complétée en 2015 pour tenir compte des crues exceptionnelles. Avec une topographie relativement plane, l'étude présente une zone potentiellement inondable autour du ruisseau allant ponctuellement jusqu'à 100 mètres d'épaisseur et des hauteurs d'eau maximale n'excédant rarement plus de 0,50 mètre et un débit de 0,5 m/s en crue centennale et exceptionnelle. La zone de confluence de la Capoulière avec le Rieucoulon est le secteur où les hauteurs d'eau sont les plus importantes, pouvant atteindre plus de 2 mètres et impactant ainsi considérablement le Mas de Bosc.

L'étude hydraulique menée par Egis Eau et le diagnostic des Ecologistes de l'Euzière font ressortir un mauvais état de la ripisylve du ruisseau de la Capoulière. A cause du manque d'entretien, recouvrement par endroit du ruisseau par un manchon de ronces. Le manque ou l'absence d'entretien contribue à accentuer de phénomène de crue du ruisseau tant les eaux ne peuvent s'écouler sans contrainte.

\*Déplacements, nuisances sonores, qualité de l'air.

Le site du projet présente un réseau viaire dense et hiérarchisé, en plus en 2025 le COM, la desserte de la Lauze Est étant assuré par la RM 612 qui la scinde en deux. Les trafics observés sur la RM 612 sont élevés aux heures de pointe et également en journée. Le trafic PL est variable, lié aux parcs d'activités. Dans sa configuration actuelle la RM 612 avec ses carrefours atteint sa limite de capacité et un dysfonctionnement est constaté dans l'accès à la zone. Au vu de l'importance de l'enjeu de gestion des déplacements, il est primordial d'intégrer les hausses de trafic induites par les projets voisins. Une étude circulation à l'échelle du périmètre de l'ensemble des parcs d'activités a été réalisée en 2019. Elle prend en compte les effets liés à la réalisation du COM et du futur barreau de jonction entre la rue Saint-Exupéry et le récent giratoire d'accès à la 709. Elle conclue en la capacité des infrastructures à absorber les futurs flux de véhicules au regard des aménagements projetés. La tendance est de limiter l'offre de places de stationnement et de développer les transports collectifs et les modes actifs. Des compléments à l'étude « Air & Santé » seront menées en phase réalisation.

Afin de limiter la réalisation d'ouvrage d'art et les impacts associés, il a été retenu la création d'un unique franchissement de la zone submersible afin de desservir l'ensemble du secteur de la Lauze.

La Connexion métropolitaine du Bassin de Thau a vocation à se structurer autour de deux PEM potentiels dont le PEM au niveau de Roque Fraïsse entre le COM et la ligne 2 du tramway en appui du futur échangeur routier A 709/CO/RM 612. Le bouclage rendu possible par le futur barreau A 709/rue Saint-Exupéry améliorera la qualité du service. Dans cette connexion destinée à accueillir majoritairement des activités économiques difficilement compatibles avec les fonctions résidentielles, La Lauze participera à la création d'une vitrine métropolitaine et atténuera les effets de coupure perçue depuis la RM 612 et l'autoroute. Les voies principales de la Lauze Est prévoient des aménagements dédiés aux modes actifs qui se connecteront au réseau programmé par le SDMA de la Métropole.

A partir d'une initiative sur la Petite Lauze, une politique d'encouragement au covoiturage avec mise place d'aires sécurisées est prévue.

La qualité de l'air est relativement bonne, mais influencée par les émissions liées au trafic autoroutier. L'aménagement de la ZAC va engendrer la production de nouveaux rejets atmosphériques. A l'horizon 2040, le projet entrainera une augmentation des émissions de l'ordre de 10% pour l'ensemble des polluants, et des veh.km d'environ 8%. La desserte par les transports en commun et la réalisation de cheminements doux devraient permettre de limiter l'augmentation des rejets par le recours et l'usage de la voiture. Depuis 2013, 3M s'est engagée à travers le Plan Climat Energie Territorial à anticiper l'adaptation au changement climatique, et vise à atteindre l'autonomie énergétique et préserver la

santé humaine et l'environnement. La création de la zone ZFE est en cours sur la métropole. Concernant le trafic pendulaire, en lien avec le SDMA, des initiatives faciliteront l'usage de modes de déplacements alternatifs à la voiture. Concernant le trafic professionnel, 3M incite les sociétés s'implantant dans la zone à investir dans des véhicules sans émission de CO2. Concernant les émissions liées au chauffage et à la climatisation, 3M incite les sociétés à recourir à la solarisation des toitures.

La zone est directement affectée par le bruit : A 9 & A 709. De façon générale, l'aire affiche une ambiance sonore générale non modérée sur la partie nord, et modérée sur la partie sud. Des campagnes de mesures acoustiques in situ se sont déroulées en 2017 et 2020. Sur la base de cinq points de mesures sur 24 heures, une ambiance sonore modérée de jour et de nuit est identifiée pour l'ensemble des points de mesures. L'étude précise les distances des points de mesures par rapport aux axes routiers. Des compléments de mesures, suite à la recommandation de la MRAe, permettent de disposer d'une vision plus rigoureuse du niveau sonore initial de la zone.

L'étude de déplacements réalisée par le Cabinet Egis montre que l'impact du projet sur le flux autoroutier n'est pas significatif au vu de l'important trafic supposé sur cet axe majeur de transit. Sur la base de cette étude, Conseil Ingénierie Acoustique a modélisé l'impact acoustique. Il en découle qu'aucun objectif d'isolement de façade n'est dû réglementairement. Le maintien et le renforcement des zones végétales participent aux mesures de réduction. L'agencement des bâtiments situés en limite sud-est de la ZAC permettra de créer un front bâti limitant l'exposition des propriétés riveraines habitées (plus au sud) aux nuisances sonores.

Il convient de noter que le secteur est soumis à des obligations de distances des constructions par rapport aux axes routiers. Le plan de zonage du PLU de Saint-Jean de Védas actuellement en vigueur indique avec un tiret noir la limite d'inconstructibilité des 100 mètres conformément aux dispositions de l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme, issue de la Loi Barnier. La modification, objet de la mise en compatibilité du PLU, se situe hors de cette emprise d'inconstructibilité, et le périmètre du projet sera réduit afin de prendre en compte l'emplacement réservé lié au COM. Le projet de la Lauze se retrouvera donc éloigné de la zone d'inconstructibilité de 100 mètres depuis l'A 9 prévu par l'article L.111-6. Il apparaît que la RM 612 n'est pas concerné par les dispositions de l'article L.111-6, n'étant ni une route express, ni une déviation au sens de la voirie routière, ni classée en Route à Grande Circulation. Ainsi, pour 3M, il n'est donc pas nécessaire de réaliser, contrairement à la recommandation de la MRAe, une demande de dérogation spécifique au titre de la Loi Barnier.

#### \*Evaluation des enjeux.

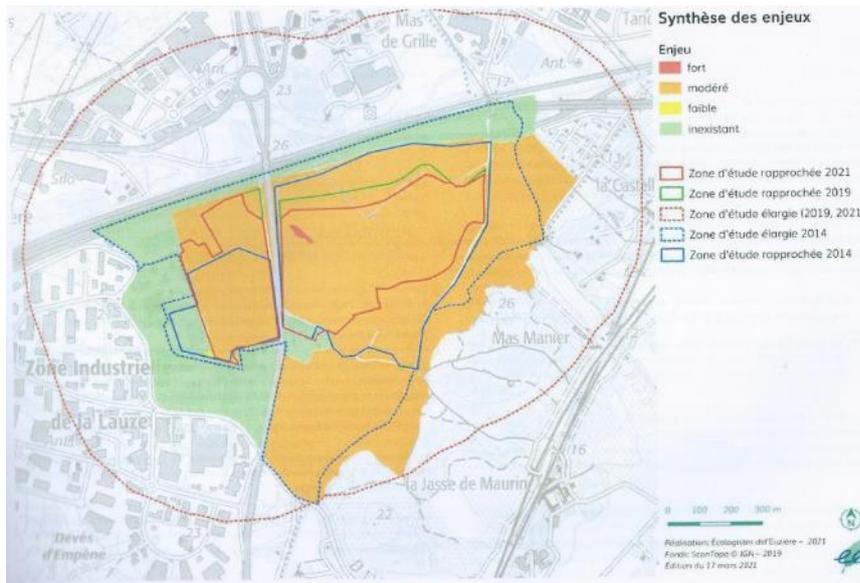
L'évolution du projet entre 2014 et 2019 tend à éviter les principaux enjeux du site en excluant de la zone d'aménagement (p.e le Bois de la Jasse) et les habitats les plus sensibles (p.e. fossés temporaires). Dans ce contexte péri-urbain en pleine expansion, les milieux naturels résultant pour la plupart de déprise agricole, sont utilisés en second choix pour la plupart des espèces animales, comme zone refuge en marge de la ville.

Les principaux enjeux concernent les oiseaux cavernicoles, les oiseaux communs à effectif en diminution, le cortège des reptiles ubiquistes, les chauves-souris, les insectes saproxyliques et la magicienne dentelée.

Le travail d'itération mené depuis le lancement de ce projet ne doit pas être négligé puisque les efforts fournis ont permis de réduire significativement la consommation d'espaces naturels.

Le plan d'aménagement évite les zones les plus sensibles : le fossé de la Petite Lauze qui accueille les tritons palmés, le Parc du Château de la Lauze favorable p.e. aux insectes saproxyliques.

Ci-contre une carte de synthèse d'évaluation des enjeux.



12 mesures de réduction (MR) sont proposées. Elles sont présentées au paragraphe intitulé « La Biodiversité ». Par exemple la MR12 :

Nom	Mesure d'atténuation des impacts	Espèces bénéficiaires
R12	Aménagement des zones inondables en faveur de la biodiversité	Toutes

Remarque : Les espèces à enjeu fort, présentes à proximité, sont absentes de la zone d'étude rapprochée de 2021 probablement en raison d'absence d'habitat favorable. Malgré ce travail d'itération, plusieurs groupes d'animaux à enjeu modéré ont été recensés au sein de la zone d'étude 2021. La carte des enjeux environnementaux en sera actualisée.

Cette actualisation sera présentée dans le « Dossier d'Autorisation Environnementale Unique ». En effet à la demande de la Préfecture et la DDTM, une étude complémentaire a été diligentée et a abouti à un certain nombre de propositions ERC, et à la présentation par 3M/SA3M d'une demande de dérogation auprès du CNPN.

## I.7 LE PROJET D'AMENAGEMENT

\*Le scénario d'aménagement.

La superficie totale de la ZAC est d'environ 30,4 ha scindée en deux par la RM 612. A l'ouest, la petite Lauze couvre une partie des zones 4AUB et Np. A l'est la Grande Lauze couvre une partie de la zone Ap. Le projet s'oriente vers une organisation prévisionnelle de 16 lots de superficies différenciées entre zones est et ouest. A l'ouest petites parcelles de 1500 m<sup>2</sup> à 5000 m<sup>2</sup> afin d'intégrer les nouvelles constructions au tissu existant (ZI la Lauze et Château éponyme). A l'est parcellaire plus relâché, afin de faciliter l'implantation d'entreprises de logistique, d'entreprises à besoin foncier important. Les lots varient de 2700 m<sup>2</sup> à 96900 m<sup>2</sup>.

La programmation s'oriente vers les quatre thématiques principales suivantes : Un secteur productif de type artisanal, Un secteur industriel et logistique, Un secteur production et distribution, Un secteur grande logistique (Grande Lauze, nord Capoulière), Une polarité artisanale et commerce de détail/activité de service est possible côte Petite Lauze.

Le foncier cessible représente environ 17,5 ha soit 57,6 % de la surface totale de la ZAC (30,4 ha environ) en raison de la préservation de la zone d'expansion des crues de la Capoulière. La capacité de construction de sdp est estimée entre 70 000 m<sup>2</sup> et 100 000 m<sup>2</sup>.

\*Les raisons du choix du projet retenu.

Quatre scénarios d'aménagement ont été envisagés. Le scénario retenu par 3M et SA3M fait la synthèse des trois premiers scénarios en retenant les principes d'aménagement les mieux adaptés aux besoins et aux objectifs de préservation des espaces naturels et d'écoulement des eaux pluviales. Il



La Connexion du Bassin de Thau figure parmi les polarités économiques attractives et durables à développer au cœur de la vitrine urbaine active structurée autour des axes A 9 et A 709. Cette Connexion intègre dans son périmètre le secteur du projet de la Lauze Est identifié comme une future extension urbaine. Il s'agit de développer une urbanisation intense autour des deux Pôles d'Echanges Multimodaux. Le secteur de la Lauze Est y est identifié à double titre :

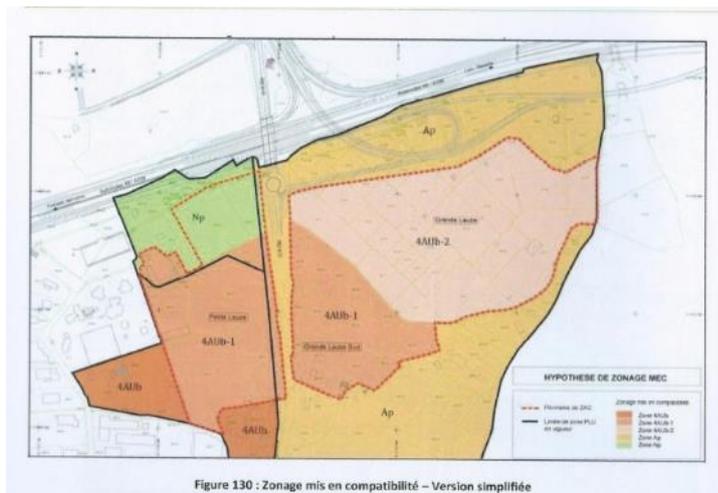
- Polarités économiques rayonnantes à dominante d'activités en réinvestissement des polarités économiques existantes : cela concerne la Petite Lauze en continuité d'urbanisation de la ZAE existante de la Lauze. L'objectif du SCoT est de « conforter et optimiser ces polarités à rayonnement national et régional ».

- Polarités économiques rayonnantes à dominante d'activités en extension d'urbanisation : cela concerne la Grande Lauze à l'est de la RM 612 et au sud des A 9 et A 709. L'objectif du SCoT est de « favoriser des unités foncières d'un seul tenant de grande ou moyenne superficie pour accueillir des entreprises de rayonnement national et régional qui ont besoin de grandes emprises pour s'installer ».

Au regard des objectifs de modération de la consommation foncière, le site de la Lauze Est y est clairement identifié comme secteur d'extension urbaine à vocation économique. Il est défini un potentiel constructible de 70 000 m<sup>2</sup> à 100 000 m<sup>2</sup> de SHON sur la Lauze Est.

Ainsi le projet de la Lauze Est s'inscrit dans la logique du SCoT et de développement métropolitain des activités économiques. Il y est prévu une programmation majoritairement orientée vers la logistique et l'industrie ce qui correspond aux objectifs du SCoT pour la Porte Ouest de la Métropole.

-\*Le Plan Local d'Urbanisme de Saint-Jean de Védas.



Le secteur de la Lauze Est est partiellement inscrit au plan de zonage en zone 4AUB correspondant aux zones d'activités économiques concernées par le périmètre de protection rapproché du captage de Maurin. Les activités pouvant produire une pollution de l'aquifère sont interdits dans ce secteur.

La zone 4AUB ne concerne que la partie ouest du secteur de la Lauze Est. Cette même partie ouest (Petite Lauze) est également concernée par la zone Np au nord. La zone Np inclut les vestiges du Château de la Lauze inscrits aux

monuments historiques et le parc du Château identifié en Espace Boisé Classé au PLU, y compris l'alignement des micocouliers.

La partie est du secteur est classée en zone Ap, zone agricole concernée par le périmètre de protection des captages de Villeneuve-lès-Maguelone et Maurin. Ce classement n'autorise pas à ce jour l'urbanisation du secteur pour une zone d'activités économiques. Seules les constructions en lien avec les activités agricoles sont autorisées.

Le projet n'est pas compatible avec le PLU actuel. Une adaptation du PLU de Saint-Jean de Védas est donc nécessaire afin de permettre l'urbanisation du secteur. Une procédure de mise en compatibilité de PLU dans le cadre d'une Déclaration de Projet est réalisée pour ouvrir les secteurs à l'urbanisation et permettre la réalisation de l'opération d'aménagement de la ZAC de la Lauze Est.

Cette mise en compatibilité du PLU de Saint-Jean de Védas fait l'objet d'une présentation spécifique en fin de rapport.

En effet au vu des incompatibilités identifiées, des objectifs de l'opération, et considérant son caractère d'intérêt général, il est nécessaire :

- d'adapter le P.A.D.D.

- d'adapter le zonage applicable au périmètre du projet et les servitudes et prescriptions particulières figurant au document graphique
- d'adapter le règlement aux besoins de l'opération
- de définir des orientations d'aménagement et de programmation
- de mettre en cohérence les autres pièces graphiques du P.L.U. au vu des modifications entreprises.

## I.8 VALORISATION DE L'ENVIRONNEMENT NATUREL ET PAYSAGER.

\*Prise en compte des qualités paysagères du site.

Des voies surplombant le site, le traitement paysager de l'ensemble de la Lauze Est est également primordial. Le projet d'aménagement prévoit un traitement soigné des structures et infrastructures (voiries et abords) à partir des caractéristiques environnementales du site. Ainsi, un traitement particulier des façades est imposé le long des axes de circulation majeurs que sont la RM 612 et les autoroutes A 9 et A 709. Les constructions seront la vitrine du site. Trames paysagères, qualité architecturale et valorisation de la zone d'expansion des crues de la Capoulière avec reconstitution de la ripisylve méditerranéenne sont le fondement même du parti d'aménagement afin de minimiser l'impact paysager, et véhiculer une image qualitative des zones d'activités économiques métropolitaines.

La qualité paysagère du futur parc a fait l'objet d'une attention particulière. Pour le volet paysager lui-même, respect des masses boisées existantes et préservation de la végétation digne d'intérêt. L'existant sera renforcé par deux aspects : des traitements paysagers d'accompagnement le long de la RM 612 au sein de reculs importants préservés, et des aménagements renforcés et structurants en entrée de site dans le cadre du nouveau carrefour qui sera créé pour la Lauze Est.

La conception architecturale et urbanistique a également été pensée pour valoriser le site et limiter/valoriser les impacts paysagers perçus depuis la RM 612. Le projet encadre le nombre de constructions frontales à la RM 612. L'objectif est de limiter le nombre de petits volumes avec de multiples traitements architecturaux. L'objectif est de structurer la perception de cette voie par le bâti, cadrer les vues et annoncer l'entrée de la Métropole.

L'alignement des pins parasols du Château est valorisé. Prolongé par une bande verte plantée et support de mobilités douces, une perspective est créée du nord au sud sur la partie ouest du site. Les gabarits du bâti permettent de libérer le houppier de pins au-dessus des constructions, et de s'adapter aux volumes du Château afin d'assurer créer une cohérence architecturale. L'alignement des micocouliers également maintenu masquera les constructions et assurera une transition douce avec le parc du Château. Les bâtiments s'intégreront à la faible déclivité du site.

En frange nord, une bande plantée est créée sur 5 mètres pour créer un masque végétal aux constructions, et atténuer leur visibilité depuis les deux autoroutes. Les bâtiments de tailles importantes sont privilégiés pour éviter une sensation de désordre.

\*Les trames vertes et bleues.

En cohérence avec une approche paysagère de la voirie, la collectivité souhaite créer des coulées vertes dans cette zone. A l'ouest, une première prendra place dans la continuité de l'alignement des pins. Les talus plantés sont maintenus en espaces publics, et créent une transversale à cet alignement. En partie est, une bande paysagère nord-est/sud-ouest est créée. Echo à celle de l'ouest, elle s'implante à la fois le long de la voirie et entre les parcelles. Elle met en relation les espaces naturels et interstitiels de l'A 9 avec la plaine inondable de la Capoulière au sud.

Les modélisations de crues ont permis de définir les emprises cessibles constructibles hors de tout risque d'inondation. Le projet profite ainsi d'une large coulée verte qui scinde en deux l'emprise foncière située à l'est de la RM 612. Cette coulée verte, créée dans le lit naturel du ruisseau la Capoulière, dénommée « allée alluviale » constituera la pièce majeure de la trame verte, et assurera la liaison écologique entre les zones bâties et les grands espaces naturels et agricoles de la Lauze et

des étangs palavasiens. Elle sera également le support de nouveaux aménagements paysagers, et divers équipements légers.

Globalement le projet a pour vocation de participer à la structuration des trames vertes et bleues du territoire. Le projet aura vocation à remettre en bon état écologique la ripisylve. Les coulées vertes auront une double fonctionnalité : éléments de liaison écologique et éléments paysagers structurants permettant d'apporter une qualité de cadre de vie et d'intégrer les constructions à l'environnement naturel proche. Sur le talus de la RM 612 les boisements sont maintenus, voire renforcés, pour des raisons environnementales et pour préserver un masque végétal sur la Lauze Est en contrebas.

\*La conception du projet au regard des enjeux environnementaux du site.

Le site accueillant la ZAC n'est pas directement impacté par des mesures de protection de l'environnement (p.e. ZNIEFF). Mais des ENS se situent à proximité : Bois de la Jasse de Maurin au sud ou étangs palavasiens (zone Natura 2000) plus au sud encore, et sont directement reliés à la Lauze Est. Le maintien en l'état naturel de la zone inondable de la Capoulière participe à la préservation des milieux naturels sensibles proches. Les risques de pollution seront amoindris en cas de fortes pluies, limitant l'effet d'enchaînement qui conduirait à une pollution indirecte de l'Arnel et du Prévost. Les pâtures subnitrophiles continueront de composer cet espace et d'être un lieu de chasse privilégié pour le Milan Noir et un lieu de nourrissage potentiel pour l'avifaune. La ripisylve préservée et reconstituée et le retrait des espaces bâtis concourent à favoriser la biodiversité, et tout particulièrement le Minoptère de Schreiber et la Diane.

\*La gestion hydraulique

Traversée par la Capoulière, la gestion hydraulique est une composante incontournable dans l'aménagement de la Lauze Est. La plaine inondable pour une récurrence centennale du cours d'eau est maintenue en pâtures et espaces verts. Les parcelles de la ZAC sont toutes sans exception situées en dehors du lit majeur de la Capoulière. Des cheminements doux en revêtement perméable pourront être aménagés dans cet espace.

En partie est, trois bassins de rétention des eaux pluviales, en limite de zone inondable et intégrés à la pente naturelle, sont envisagés (deux bassins versant nord, un bassin versant sud). En partie ouest, deux bassins sont créés afin de s'adapter au sens des pentes naturelles du terrain (le premier à côté d'un ouvrage de rétention existant au sud, le long des talus séparant Lauze et Lauze Est, le second situé plus au nord de l'autre côté de l'alignement des micocouliers.

\*Les Energies Nouvelles Renouvelables.

Le projet représente 30 ha sur lesquels pourraient être implantés 162 800 m<sup>2</sup> de sdp mêlant différentes activités qui en termes de consommation de chaleur et de froid, sont équivalentes à environ 81 000 m<sup>2</sup> de surface de bureaux. Selon les hypothèses considérées, ces bâtiments présenteront des consommations d'énergies estimées à 9840 MWh/an dont 1930 MWh/an pour la chaleur (chauffage et eau chaude), 860 MWh/an pour le froid (climatisation) et 7050 MWh/an d'électricité pour les autres usages.

Pour le BE AXENNE, dans les conditions technico-économiques considérées, la création d'un réseau de chaleur potentiel sur la zone ouest de la ZAC, proche du seuil de rentabilité, ne fait pas partie des solutions envisagées par l'agglomération sur le site.

L'analyse des gisements en énergies renouvelables mobilisables, des besoins et des caractéristiques des futurs bâtiments et des contraintes liées à leur mobilisation sur le site a permis d'identifier les solutions techniques suivantes semblant présenter un intérêt particulier pour l'alimentation en énergie des bâtiments de la ZAC :

-L'implantation de panneaux photovoltaïques sur les bâtiments ayant de grandes toitures bien exposées ;

-La géothermie sur nappe ou sur sondes couplées à une pompe à chaleur réversible afin de couvrir les besoins de chaleur et de froid des bureaux ;

-Le bois énergie pour les bâtiments ayant des besoins de chaleur importants ;

-Le solaire passif pour le préchauffage des grands bâtiments type entrepôts logistiques.

Le choix des solutions d'approvisionnement en énergie devra être fait dans un objectif d'optimisation à la fois économique, technique et socio-environnementale.

## I.9 ETAT INITIAL ET IMPACTS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

### 1° Le Contexte agricole.

Le périmètre d'étude agricole préalable correspond à l'aire d'influence spatiale du projet de la Lauze Est. Il est délimité par des axes structurants. Ce secteur présente un potentiel agronomique à très forte densité de bons sols avec une réserve utile en eau de 50% à 70%.

La répartition des espaces agricoles est la suivante : Sur le périmètre initial du projet de 43 ha, 82% ont un usage agricole. Sur le périmètre de projet, réduit à 32,9 ha, la majorité des terres, 28 ha, a une vocation agricole. Les 12% espaces naturels, 4,6 ha, sont bordés par les barrières physiques. Les surfaces agricoles dédiées aux activités équinées et élevage 14,5 ha, aux grandes cultures 6,1 ha, à l'arboriculture 0,8 ha. La faible part de terres incultes sur un secteur périurbain, révèle une dynamique agricole reposant sur la compensation du recul des cultures pérennes par des cultures annuelles, l'élevage et les activités équinées. L'occupation du sol est caractérisée par une faible urbanisation. Parcelles majoritairement en friche. Quelques parcelles de vignes disséminées. Réservoir d'eau potable « Lou Garrigou ». Le site est traversé par le ruisseau La Capoulière, sec en été.

Le projet présente plusieurs effets sur l'activité agricole dont notamment une perte de terres agricoles estimée à 28 ha. Une étude agricole préalable a été diligentée avec la Chambre d'agriculture de l'Hérault en juin 2018. Dans le cadre des mesures ERC, des mesures de réduction (tentative de relocalisation de l'activité agricole impactée, redonner une fonction agricole à l'allée alluviale) et de compensation sont mises en œuvre pour limiter l'incidence du projet, dont la relocalisation des exploitations impactées. Les mesures compensatoires à mettre en œuvre sont les suivantes :

- Actions de reconquête foncière agricole : création et animation d'Associations Foncières Agricoles Autorisées,
- Actions de reconquête foncière agricole : action de remobilisation du foncier vers l'agriculture,
- Aide à l'implantation de magasins de producteurs.

Ces mesures de compensation envisagées ont été estimées à 394 000 € et permettront de reconstituer l'économie agricole impactée.

### 2° La population et la santé humaine.

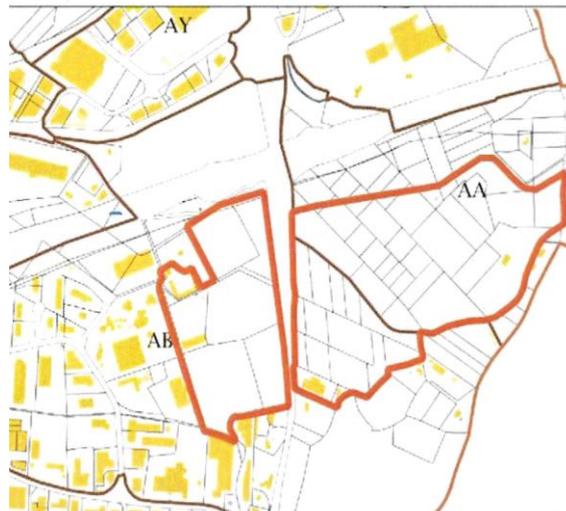
\*Le contexte socio-économique de la commune de Saint-Jean de Védas, 8567 habitants en 2013, est caractérisé, après une forte progression, par la stabilisation de la population, et l'accroissement du nombre d'emplois et d'entreprises ; 7280 emplois, soit 3,5% des emplois de 3M. L'économie locale est représentée par des activités commerciales, des zones d'activité, et l'activité agricole.

\*\*Le plan parcellaire

Sur le périmètre du projet, le parcellaire cadastral est majoritairement composé de propriétés privées. Sections cadastrales AA et AB.

Section	N°	Contenance cadastrale
AA	6	1ha3483ca
	7	0ha6587ca
	8	0ha4444ca
	9	1ha40a10ca
	10	0ha46a01ca
	11	0ha18a75ca
	12	0ha14a72ca
	13	0ha15a90ca
	14	0ha29a52ca
	15	0ha29a52ca
	16	0ha54a06ca
	20	0ha27a81ca
	21	0ha57a13ca
	22	0ha30a95ca
	23	0ha32a07ca
	24	1ha20a40ca
	25	0ha42a11ca
	26	0ha30a15ca
	27	0ha23a92ca
	32	0ha56a65ca
	34	0ha69a17ca
	35	0ha67a57ca
	36	0ha61a93ca
	37	2ha18a60ca
	38	0ha85a96ca
39	0ha82a47ca	
48	1ha13a41ca	
65	0ha43a98ca	
75	0ha60a41ca	

Section	N°	Contenance cadastrale
AB	61	0ha45a13ca
	62	0ha08a22ca
	66	0ha13a28ca
	67	2ha29a70ca
	68	0ha00a21ca
	69	0ha06a46ca
	70	0ha95a69ca
	71	1ha39a05ca
	72	2ha63a67ca
	97	0ha08a63ca
	98	0ha48a13ca
	99	0ha22a46ca
	100	0ha44a47ca
	101	0ha72a09ca
	102	0ha86a98ca
	103	0ha44a12ca
	104	0ha19a81ca
	106	0ha46a84ca
	108	0ha30a85ca
	109	0ha50a78ca
	110	0ha38a56ca
	111	0ha41a22ca
	210	0ha55a23ca
	211	0ha33a30ca
	263	1ha54a67ca
	297	0ha02a73ca
	310	0ha00a11ca
	311	1ha03a53ca
	312	0ha00a38ca
	313	0ha06a75ca



Sur la Grande Lauze plusieurs acquisitions ont déjà été menées par l'EPF Occitanie. Sur la Petite Lauze un urbanisme participatif est envisagé avec les propriétaires fonciers limitant les acquisitions par la collectivité aux seules emprises des futures voies publiques.

**\*\*Risques naturels et technologiques.**

La ville de Saint-Jean de Védas est classée en zone de sismicité 2, zone de sismicité faible. Le secteur ouest n'est traversé par aucune zone de PPRi de la Basse Vallée de la Mosson. Le secteur est de la future ZAC est concerné par une zone rouge au PPRi le long du ruisseau de la Capoulière. Une modélisation de la zone d'expansion des crues de la Capoulière a été menée par Egis Eau en 2014 complétée en 2015 pour tenir compte des crues exceptionnelles. La commune est concernée par un risque de transport de matières dangereuses. Le périmètre de l'opération se situe à proximité d'axes de circulation importants sensibles à ce risque. Une canalisation de transport et de distribution de gaz naturel traverse le site.

**\*\*Ambiance acoustique, air et émissions lumineuses.** L'A 9 et la RM 612 constituent les deux sources de bruit. La qualité de l'air est relativement bonne.

Le risque de pollution des eaux et du sol est lié aux activités agricoles et économiques. Des substances chimiques utilisées pour ces activités peuvent être rejetées, et contaminer eaux et sols.

**\*Les principaux impacts sur la population et la santé.**

En phase chantier. Un ensemble de mesures seront prises pour que la gêne occasionnée lors des travaux soit réduite et maîtrisée. Les conditions d'emploi et de stockage des produits potentiellement polluants seront réglementées, le site étant inclus dans les périmètres de protection de deux captages d'alimentation en eau potable. L'application des dispositions du Cahier des Contraintes Environnementales de Chantier permettra de limiter les émissions atmosphériques (polluantes et temporaires) et les impacts sur la santé humaine.

En phase exploitation. En créant 194 000 m<sup>2</sup> de foncier cessible, l'aménagement dynamisera le fonctionnement urbain du quartier et répondra en partie à la forte demande d'implantation d'activités sur la Métropole. Impacts positifs.

**\*\*Le projet limitant au maximum les obstacles aux écoulements, garantira l'absence d'impacts hydrauliques hors de la zone d'aménagement, ainsi que l'absence d'inondabilité du bâti pour une crue d'occurrence centennale sur la zone aménagée. A cette fin sont notamment prévus les travaux suivants : bassins de rétention (compensation des surfaces imperméabilisées), renforcement de la ripisylve de la Capoulière et un unique franchissement de la zone submersible.**

Le risque de pollution des eaux provient généralement des eaux pluviales : pollution chronique et/ou accidentelle. Les principes d'assainissement permettront de réduire les impacts du projet, les bassins permettant un abattement significatif des pollutions.

Le projet n'aura pas d'effet notable sur la santé humaine vis à vis de la qualité des sols, des eaux superficielles et souterraines.

**\*\*Alimentation en eau potable.**

Dans son schéma directeur d'eau potable, le Syndicat a prévu une évolution de population et abonnés pour l'horizon 2030 environ 7450 abonnés qui représentent 22424 habitants. 2 Points d'alimentation sont nécessaires pour la desserte du projet. Maillage entre la conduite située chemin de la Lauze et la conduite rue Jean Mermoz. Le dimensionnement du réseau existant permet d'alimenter le projet et de fournir au minimum un débit de 120m<sup>3</sup>/h à 1 bar.

Le Syndicat Intercommunal d'Adduction d'Eau des communes du Bas Languedoc, au vu des hypothèses retenues et intégrées à son schéma directeur de production et d'adduction d'eau de son territoire, sera en mesure d'alimenter la commune de Saint-Jean de Védas à l'horizon 2030.

**\*\*Trafic routier :** Etude de trafic du barreau de liaison RM612-Diffuseur A709 de Saint-Jean de Védas (N°32) Desserte de la ZI Marcel Dassault-La Lauze.

Contexte et objectifs : Le Projet d'infrastructure : raccordement de la voirie de desserte de la ZA Marcel Dassault/la Lauze sur le giratoire du diffuseur de Saint-Jean de Védas « Mas de Magret » /A 709. Le Contexte de requalification et d'extension des surfaces destinées à accueillir des activités industrielles et logistiques. Requalification de la ZI La Lauze, Extension de la ZI Marcel Dassault sur sa frange ouest, Création de la ZAC La Lauze de part et d'autre de la RM 612.

Nécessité pour 3M de quantifier les trafics sur le barreau dit de « la Lauze » et de préciser le mode gestion et les caractéristiques de fonctionnement des raccordements « Est » sur la RM 612 et de connexion « Ouest » sur le giratoire « Mas de Magret-A709 ».

Pour assurer le diagnostic circulatoire, sont présentés 4 plans de circulation. Trafics par sens de circulation en Heure de pointe du matin et du soir et principaux flux de transit en heure de pointe matin et soir (Distribution des 7 522 u.v.p./heure)

Les Projets d'aménagement dans le secteur de la Lauze. Projet d'extension de la Z.A.C. Marcel Dassault. Trafics générés en heures de pointe : +80 à 100 véh/h deux sens. Projet de Z.A.C. Petite et Grande Lauze. Trafics générés= 3480 véh/h deux sens dont 860 à 1250 véh/h en heures de pointe du matin et du soir. Projet d'extension de la Z.A.C. Charles Martel. Trafics générés en heures de pointe : +80 à 100 véh/h deux sens.

Les Impacts circulatoires du barreau de la Lauze, barreau de liaison A709-RM 612.

# Trafics en section courante. Relations intéressées par le barreau A 709/RM 612. Est présentée une hypothèse de report sur le barreau de liaison A 709-RM 612 pour chaque relation à partir de l'analyse des conditions de circulation en situation actuelle et projetées (cf. Etude « RM 612-RM 613 »). Sont analysés les trafics actuels avec le barreau de la Lauze « Ouest » et sans projet d'aménagement. Des trafics estimés sur le barreau compatibles avec un dimensionnement à UNE voie par sens en section courante. Les trafics futurs avec le barreau de la Lauze « Ouest » et avec les projets d'aménagement. Les trafics futurs avec le barreau de la Lauze « Ouest » et « Est » et avec les projets d'aménagement.

# Caractéristiques de fonctionnement des carrefours de raccordement sur la RM 612.

=Sans projet LNMP. Ligne Nouvelle Montpellier Perpignan.

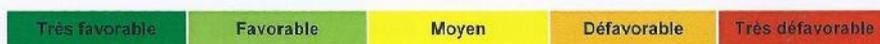
3 Variantes pour RM 612 à 2x2 voies, carrefour à feux St Exupéry et giratoire La Lauze.

A-Carrefour RM 612-Grande Lauze-Petite Lauze : Schéma, et tableau : synthèse et aide à la décision.

(Critères, Carrefour à feux, Giratoire (Rext 25,5 m)

B- Carrefour RM 612- RM 116<sup>E1</sup>-Rue St Exupéry : Schéma, et tableau : synthèse et aide à la décision.

(Critères, Carrefour à feux, Giratoire (Rext 27 m)



=Avec projet LNMP

Modification du giratoire RM 612-RM 116<sup>E1</sup> (devenant RM 612/Rue St Exupéry) + création d'un giratoire RM 612/RM 116<sup>E1</sup>, plus au sud.

Principes de fonctionnement des carrefours sur la RM 612. Fonctionnement SATISFAISANT pour chacun des 3 carrefours dénommées A, B, C.

# Modalités de raccordement du barreau « Ouest ».

Deux propositions pour la Liaison Modes Actifs relatif au Double sens lié à la coupure de la rue Blériot (Critère, Barreau NORD (V1), Barreau SUD avec giratoire (V2a), Barreau SUD avec carrefour STOP et sens unique sur Farman (V2b).

Aménagement du barreau de raccordement Ouest : Fonctionnement du giratoire A 709-rue du Mas de Magret-Barreau Ouest. Répartition des trafics futurs en Heures de Pointe du Matin à l’horizon 2025. Répartition des trafics futurs en Heures de Pointe du Soir à l’horizon 2025. Fonctionnement SATISFAISANT.

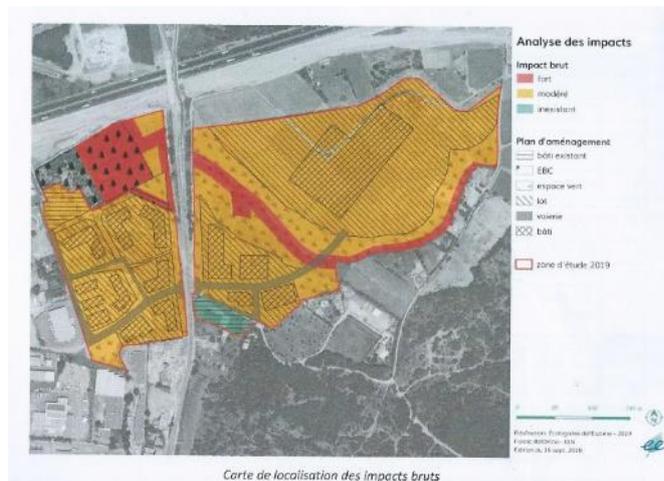
\*\*L’aménagement de la ZAC engendrera un trafic routier supplémentaire, et une augmentation des émissions polluantes atmosphériques qui reste modérée au regard du trafic actuel. L’augmentation de 10 % des émissions directement liée à l’augmentation du nombre de veh.km (8% par rapport à l’état de référence 2040) parcourus sont négligeables au regard du trafic de l’A 9. Ainsi ce projet n’aura pas d’incidences notables sur la qualité de l’air et sur la santé des populations.

La desserte par les transports en commun et la réalisation de cheminements doux auront tendance à inciter les usagers à utiliser les transports en commun ou les modes doux. Ce report modal réduira les rejets atmosphériques liés à l’usage de la voiture.

\*\*Une modélisation acoustique a été réalisée par CIA en juillet 2020 et a montré que les voies de desserte créées n’entraîneront pas de dépassements des niveaux admissibles réglementaires. Les nuisances sonores générées par les activités de la ZAC devront être conformes aux contraintes de bruit de voisinage. Les bâtiments prévus n’ont pas de fonction d’habitation. Donc le projet n’aura pas d’incidence notable en termes de nuisances acoustiques et d’impact sur la santé humaine. Le traitement paysager aura pour effet d’en amoindrir l’impact.

### 3° La biodiversité.

\*L’analyse des Trames Verte et Bleue au regard du SCoT montre que le projet n’a pas d’impact significatif sur les TVB. A court terme l’aménagement pourrait avoir un effet faiblement négatif sur les corridors écologiques en raison des remaniements des espaces agroécologiques. Sur le long terme, le confortement de la ripisylve, devrait avoir un effet positif sur la TVB à l’échelle du site.



\*Synthèse des impacts. La carte présentée ci-contre fait la synthèse des impacts bruts sur l’ensemble des habitats, des espèces et des cortèges d’espèces concernés par l’aménagement.

Le projet tel que défini initialement aura un impact non négligeable sur les habitats et un certain nombre d’espèces patrimoniales à enjeu modéré. Le tableau ci-dessous fait la synthèse des impacts sur l’ensemble des habitats et sur les espèces présentant au minimum un enjeu modéré.

Habitat ou espèce	Niveau d’enjeu	Niveau de l’impact
Cours d’eau Ripisylve méditerranéenne	Fort	Modéré
Avifaune : Hibou petit duc, Petit duc scops Huppe fasciée	Modéré	Modéré
Mammifères hors chiroptères : Lapin de Garenne	Faible	Faible
Reptiles :	Modéré	Modéré

Couleuvre de Montpellier, Seps strié, Couleuvre à échelons		
Insecte : Libellule fauve	Modéré	Faible
Insecte : Capricorne	Modéré	Modéré

Le niveau d'enjeu est faible et niveau de l'impact faible pour : les autres espèces de l'avifaune, les chiroptères, les autres reptiles (présents ou potentiellement présents), les amphibiens (trouvés ou potentiellement présents), les autres insectes patrimoniaux.

Pour la flore, Gagée de Lacitae et Romulée ramifiée : pas d'enjeu sur le site et pas d'impact.

\*Mesures d'évitement, de réduction et de compensation.

Un ensemble de mesures générales d'atténuation des impacts sur la biodiversité sont prévues. Elles découlent des différents niveaux d'impact du projet sur les habitats naturels et les espèces, et concernent : les mesures de suppression visant à supprimer tout ou partie d'un impact (ME), les mesures de réduction cherchant à réduire les effets d'un impact sur une ou plusieurs espèces ou un habitat naturel directement ou indirectement (MR), les mesures de suivi (MS), les mesures d'accompagnement (MA).

*synthèse des mesures envisagées*

Nom	Mesure d'atténuation des impacts	Espèces bénéficiaires
<b>Phase travaux</b>		
R1	Limitation de la zone d'emprise des travaux	Toutes
R2	Balisage des zones écologiquement sensibles	Habitat : ripisylve Espèces végétales envahissantes.
R3	Débroussaillage préventif	Couleuvre de Montpellier, autres reptiles, petite faune.
R4	Mise en place d'un dispositif de contention de la faune	Couleuvre de Montpellier, autres reptiles, petite faune.
R5	Travaux en dehors des périodes sensibles	Toutes
R6	Lutte contre les pollutions accidentelles et diffuses	Toutes
R7	Conservation de l'alignement de micocouliers de la petite Lauze	Oiseaux cavernicoles, chauves-souris, insectes saproxyliques
R8	Création de gîtes en faveur de la petite faune dont la Couleuvre de Montpellier	Espèces : Couleuvre de Montpellier, autres reptiles, autres petits animaux
R9	Suivi de chantier par un écologue	Toutes
R10	Perméabilité du site vis à vis de la petite faune et gestion des accès	Couleuvre de Montpellier, autres reptiles, autres petits animaux
R11	Gestion des éclairages (publics et privés)	Chauves-souris et espèces nocturnes
R12	Aménagement des zones inondables en faveur de la biodiversité	Toutes

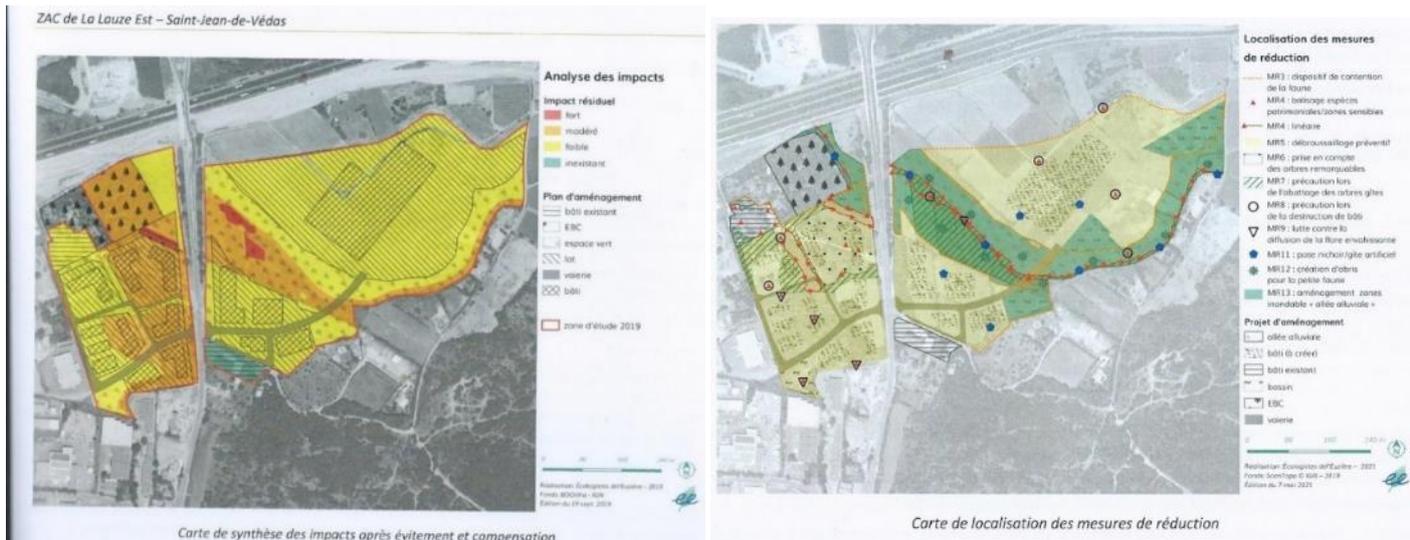
12 Mesures de réduction sont envisagées. Pour chaque mesure de réduction sont précisées : Nom, Mesure d'atténuation des impacts (Phase travaux) Espèces bénéficiaires. Le Tableau ci-dessous présente les 12 MR proposées.

Dans le secteur de la Petite Lauze, le plan d'aménagement du projet évite les zones les plus sensibles notamment : le fossé de la Petite Lauze qui accueille des tritons palmés, le parc du Château de la Lauze, favorables aux insectes saproxyliques, aux oiseaux cavernicoles et aux chauves-souris.

Dans le secteur de la Grande Lauze, les zones les plus fragiles, à savoir la station de Diane ainsi que les espaces naturels classés en ZNIEFF sont évités (hors zone de projet).

En conclusion de l'étude de 2019 :

« Après analyse des impacts il n'apparait pas justifié de mettre en place des mesures compensatoires »  
Aucune mesure d'accompagnement n'est prévue.

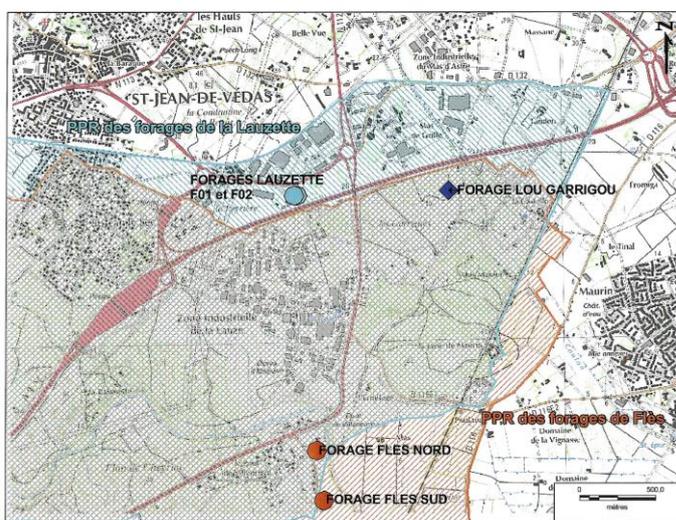


#### 4° Impacts sur les terres, le sol, l’eau, l’air et le climat.

Le périmètre du projet est caractérisé par un climat de type méditerranéen : une longue période estivale chaude et sèche, ensoleillement important, fortes précipitations peu fréquentes à caractère orageux, qui peuvent engendrer des risques d’inondations et implique la mise en place d’une gestion adaptée des eaux pluviales.

#### \*Captages d’alimentation en eau potable

Il y a sur ce territoire de nombreux forages dont deux ont été captés pour l’approvisionnement en eau potable des communes avoisinantes (captage de « Lou Garrigou » et forages de la Lauzette) auxquels il faut ajouter les deux captages du Nord de la commune de Villeneuve-lès-Maguelone (captages de Flès Nord et Sud) dont les périmètres de protection rapprochés empiètent sur le territoire de Saint-Jean de Védas. Le périmètre de l’opération est concerné par les périmètres de protection rapproché des captages de Flès Nord et Sud et des forages de la Lauzette. La vulnérabilité de la masse d’eau souterraine induite par sa nature karstique doit être prise en compte notamment lors de la phase



travaux. Le projet respectera les prescriptions des arrêtés préfectoraux portant sur la protection rapprochée des captages de Flès Nord et Sud, et Lou Garrigou.

#### \*Risques naturels et technologiques

En phase exploitation, le projet n’est pas de nature à modifier directement le climat à l’échelle locale ou régionale. Des mesures seront prises pour limiter la création d’îlots de chaleur : Conception et positionnement des bâtiments, aménagements paysagers des espaces publics avec renforcement des espaces végétalisés existants et création d’une coulée verte le long de la Capoulière, réduction des surfaces horizontales accumulatrices d’énergie solaire, et utilisation des transports en commun et modes doux qui limite la production de gaz à effet de serre.

#### \*Risque d’inondation.

En phase travaux, le risque principal auquel est soumis le chantier est le risque inondation ; des mesures seront prises pour éviter d'aggraver ce risque. La continuité hydraulique du ruisseau de la Capoulière sera assurée. Des mesures spécifiques seront prises notamment pour éviter tout risque de détérioration des eaux superficielles.

En phase exploitation, le ruisseau de la Capoulière est soumis au risque inondation, et est susceptible de générer des aléas significatifs (crue centennale). Cette emprise est significativement supérieure à celle de la zone rouge du PPRI. L'impact direct et indirect avant proposition de mesures est fort.

Pour limiter l'impact de l'augmentation des surfaces imperméabilisées sur les surfaces aménagées différents ouvrages sont définis :

- Drainage de l'ensemble des surfaces imperméabilisées vers les bassins de rétention, assurant la compensation hydraulique de l'aménagement, par ruissellement direct vers l'ouvrage de rétention ou par le biais d'ouvrage pluviaux de collecte (fossé ou noue). Ouvrages de collecte dimensionnés pour une crue centennale.

- Drainage de l'ensemble des surfaces non aménagées mais situées sur des bassins versants impactés directement vers le milieu récepteur par le biais d'ouvrage pluviaux de collecte (fossé ou noue). Compensation des volumes de ruissellement induits par le projet par la mise en place de bassins de

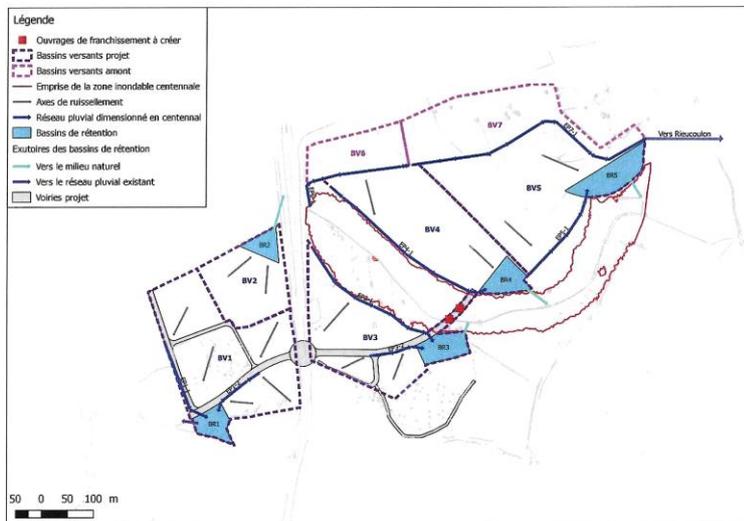


Figure 107 : Localisation des ouvrages hydrauliques prévus pour l'aménagement de la ZAC de la Lauze Est

biennal et le débit quinquennal via un dispositif de type pertuis de fuite

- Permettre le passage de la crue exceptionnelle (1,8 x la crue centennale), sans dommage sur les ouvrages.

Pour compenser l'imperméabilisation nouvelle, sur le site 5 bassins de rétention sont créés d'un volume global de 19 500 m<sup>3</sup> (deux en secteur ouest, trois en secteur est).

L'impact résiduel après ces mesures liées à l'augmentation des surfaces imperméabilisées est nul.

\* Aspects hydrauliques.

Les 7 bassins versants du site sont impactés par l'aménagement, les effluents étant drainés vers le Rieucoulon, et essentiellement vers la Capoulière. La modélisation hydraulique de la Capoulière permet de disposer d'une bonne connaissance de l'emprise des zones inondables en cas de crue fréquente, moyenne et exceptionnelle, pour assurer le dimensionnement et analyser l'impact d'ouvrage(s) nécessaire(s) pour assurer le franchissement de la Capoulière pour différentes occurrences de crues. L'approche la plus sécuritaire crue exceptionnelle dans le Rieucoulon et pour la Capoulière a été retenue

rétention collectant l'ensemble des eaux de ruissellement à l'échelle du bassin versant, et restituant un débit maximal contrôlé au milieu naturel.

Conformément aux exigences de la MISE 34, les ouvrages de rétention sont dimensionnés pour :

- Laminer une crue d'occurrence centennale
- Restituer, jusqu'à la crue d'occurrence centennale, un débit maximum compris entre le débit



Figure 16 - cartographie des zones inondables centennales sur le secteur Est de l'aire d'étude (Egis, 21)

L'entretien du cours d'eau doit être réalisé de façon rigoureuse à l'état futur, avec présence des enjeux nouveaux sur le site.

L'ouvrage de franchissement sur le ruisseau de la Capoulière. La modélisation hydraulique réalisée en phase de diagnostic a permis de déterminer dans les deux axes d'écoulement les débits de pointe dans les deux sens d'écoulement en crue centennale. Il apparaît judicieux de créer deux ouvrages de franchissement : un ouvrage principal, avec une pile d'appui situé de part et d'autre du lit mineur et un ouvrage de décharge, dans l'axe secondaire d'écoulement. Des analyses itératives ont permis de d'établir le dimensionnement optimal des deux ouvrages de franchissement. L'impact résiduel après mesures est faible.

5° Impacts sur les biens matériels, le patrimoine et le paysage.

En phase chantier. L'impact sur le paysage pourra être atténué par une organisation rigoureuse du chantier et par une remise en état du site à la fin des travaux.

En phase exploitation. La réalisation du projet entraîne la création de nouvelles voies pour la desserte interne de la ZAC. La part PL est très importante sur la voie desservant le pôle logistique puisque les PL représentent la moitié du flux généré par le pôle et près du quart du trafic de la Grande Lauze. Afin de limiter la réalisation d'ouvrage d'art et les impacts associés, la création d'une unique voie de franchissement de la zone submersible a été retenue.

Le projet permet de créer un lien identitaire et physique fort avec le domaine de la Lauze. Les alignements d'arbres seront préservés et valorisés. Le projet aura donc un impact positif. L'impact sur le paysage sera fort puisque les friches agricoles seront remplacées par un espace urbain de qualité. Une attention particulière sera portée à la topographie et la hauteur (inclus l'architecture des bâtiments). Le projet s'appuie sur la trame végétale et hydraulique. La ripisylve de la Capoulière élément paysager central du site est préservée et renforcée.

## I.10 COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS DE PLANIFICATION

\* Le projet est compatible avec : Le Schéma Régional de Développement Economique, d'Innovation et d'Internationalisation (SRDEII), Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI), Le PPRi « Basse Vallée de la Mosson », Le Plan National de prévention des déchets, Le Plan National de Prévention et de Gestion des déchets non dangereux de l'Hérault, Le Plan des Déchets du BTP, Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) du Languedoc-Roussillon, Le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie (SRCAE) du Languedoc-Roussillon, Le SDAGE Rhône Méditerranée, Le SAGE « Lez, Mosson, Etangs Palavasiens », Le Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable du territoire, Le SCoT de Montpellier Méditerranée Métropole, Le projet de Plan local de déplacement.

Il est également conforme au schéma national des infrastructures de transport.

\* Il n'est pas compatible avec le PLU de Saint-Jean de Védas. Au vu des incompatibilités identifiées, des objectifs de l'opération, et considérant son caractère d'intérêt général, il est nécessaire comme précisé plus-haut : d'adapter le P.P.A.D., d'adapter le zonage applicable au périmètre de projet et les servitudes et prescriptions particulières figurant au document graphique, d'adapter le règlement aux besoins de l'opération, de définir des orientations d'aménagement et de programmation, de mettre en cohérence les autres pièces graphiques du PLU au vu des modifications entreprises.

La mise en compatibilité du PLU de Saint-Jean de Védas sera présenté dans le dossier « Déclaration de Projet et mise en compatibilité du PLU ».

\* Le périmètre intercepte des servitudes d'utilité publique qu'il conviendra de prendre en compte. Le projet doit satisfaire aux mesures de protection des captages de Flès nord et Flès sud et Maurin.

## I.11 <sup>1</sup>CUMUL DES INCIDENCES AVEC DES PROJETS EXISTANTS OU APPROUVES

L'effet cumulé est le résultat de l'addition et de l'interaction de plusieurs effets directs et indirects, impacts permanents et temporaires, occasionnés par un projet, ici le projet de la Lauze Est. L'évaluation des effets cumulés porte sur un certain nombre de composantes environnementales correspondant aux préoccupations majeures identifiées dans le cadre de l'analyse environnementale de ce projet. Elle inclut la notion de synergie entre effets. Les effets cumulés sont donc le résultat de toutes les actions présentes et à venir qui affectent une entité.

L'article R.122-5 du Code de l'environnement précise que l'EI doit comporter une description des incidences que le projet est susceptible d'avoir sur l'environnement par le cumul des incidences avec d'autres projets existants ou approuvés.

Sont présentés les projets pour lesquels un avis de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement a été rendu publique en date de septembre 2017. A savoir :

Le déplacement de l'A 9 et la requalification de l'A 9 actuelle, La ZAC Charles Martel au nord-ouest de la commune de Villeneuve lès-Maguelone, La reconversion de l'ancienne EAI, Le contournement ferroviaire de Nîmes et Montpellier, Le projet de ZAC ODE acte 2 situé sur les communes de Pérols et Lattes, Le projet d'ensemble de la ZAC Mogère, Le réseau hydraulique régional : maillon sud Montpellier, Le projet de déviation des canalisations de GRT gaz, La ZAC Roque-Fraïsse à Saint-Jean de Védas.

Les effets cumulés sont les suivants :

-Nuisances en phase chantier : si les travaux sont réalisés de manière concomitante, les nuisances pourront être cumulées sur une même période. Impact positif sur l'emploi et le BTP.

-Création de surfaces imperméabilisées superficielles. Des dispositifs de rétention et de traitement des eaux, gérés à l'échelle des bassins versants, limitent les risques d'inondation et les impacts sur le milieu physique.

-A l'échelle de la plaine agricole au sud de Montpellier de nombreuses opérations d'aménagement sont programmées, susceptibles de porter atteinte aux milieux agricoles. Induisent un effet cumulé. Ces effets cumulés en lien avec la ZAC sont jugés modérés sur les milieux agricoles et post cultureaux locaux. Le SCoT vise à limiter les extensions urbaines, et des mesures de compensations agricoles seront mises en œuvre.

-Modification des perceptions paysagères. Le projet s'accompagne d'un projet paysager qualitatif permettant une insertion optimale au sein du paysage local.

-Les projets ZAC ont pour vocation la création d'une offre diversifiée en termes d'habitats, de commerces, de services, d'activités. S'inscrivent dans les objectifs d'extension urbaine des secteurs sud de Montpellier inscrits au SCoT. Impact cumulé positif sur l'économie et sur l'emploi.

-Les projets de ZAC relatifs à des aménagements urbains augmentent la population de certains quartiers, et induisent la création de pôles générateurs de déplacements. Des effets cumulés sont susceptibles d'être perçus avec les projets ZAC Charles Martel et Lauze Est. Ces deux projets sont desservis par la RM 612. Les trafics pourront à terme se cumuler sur les principaux axes viaires du secteur. Une offre de déplacement alternative : transport en commun et modes doux, permettra de limiter ces effets. L'aménagement de la ZAC la Lauze Est n'aura pas d'effet cumulé sur les déplacements avec les projets d'aménagement plus éloignés. Le doublement de l'A 9 permet de séparer les flux de transit et de trafic local. Sur Saint-Jean de Védas, l'échangeur reconfiguré assurant une desserte gratuite de Marcel Dassault couplé avec l'aménagement de la COM, la future desserte de la ZAC la Lauze Est sera améliorée.

-La réalisation de ces projets concomitante ou échelonnée aura un effet cumulé sur les réseaux (eau, énergie ...). Le dimensionnement des structures mises en place répondra aux besoins de ces opérations donc de la Lauze Est en particulier, identifiées et inscrites au SCoT de Montpellier.

---

1

I.12 DESCRIPTION DES INCIDENCES NEGATIVES NOTABLES ATTENDUES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT QUI RESULTENT DE LA VULNERABILITE DU PROJET A DES RISQUES D'ACCIDENTS OU DE CATASTROPHES MAJEURS.

Les risques sont de plusieurs ordres : naturels, technologiques et d'origine humaine. L'arrêté préfectoral (n°2012-01-1425-156) sur les risques naturels et technologiques majeurs a été approuvé par la commune de Saint-Jean de Védas le 27 juin 2012. Un Dossier Départemental sur les Risques Majeurs (DDRM) est établi sur le département de l'Hérault depuis 2012 pour l'information des citoyens sur les risques majeurs. Pour chaque commune, il précise le ou les risques auxquels ses habitants peuvent être confrontés un jour. Le DDRM concerne les risques à occurrence faible ou très faible. Il doit aider les maires à élaborer leur Document d'Information Communal sur les Risques Majeurs (DICRIM). A ce jour aucun DICRIM n'est établi sur la commune de Saint-Jean de Védas.

\* Risques naturels.

EVENEMENT	EFFETS	INTENSITE DE L'EFFET
Inondation	-Inondation des espaces verts et espaces publics en zone inondable -Pas de bâtiment impacté (hors zone inondable)	Négatif Moyen
Incendie	-Peut toucher les bâtiments d'activités et les espaces publics	Négatif Faible
Séisme	-Peut toucher les bâtiments et entraîner leur déstabilisation voire effondrement -Peut toucher les espaces publics/réseaux	Négatif Faible
Mouvement de terrain : retrait-gonflement d'argiles	-Peut toucher les bâtiments et entraîner leur déstabilisation voire effondrement -Peut toucher les espaces publics/réseaux	Négatif Faible
Tempête et vent violent	-Peut provoquer la chute d'objet tels que les arbres, les candélabres, les lignes électriques...	Négatif Faible
Canicule	-Impacte les personnes sensibles	Négatif Faible
Neige et verglas	-Risque pour la circulation	Négatif Faible

\* Risques technologiques.

EVENEMENT	EFFETS	INTENSITE DE L'EFFET
Déversement d'une substance polluante sur la chaussée	-Concerne les espaces publics et le réseau d'eaux pluviales	Négatif Moyen
Emission gazeuse	-Concerne la population présente dans le quartier	Négatif Moyen
Explosion	-Concerne la population présente dans le quartier -Peut impacter l'ensemble des biens matériels situés sur les espaces publics ou les bâtiments	Négatif Moyen
Transport de matières dangereuses	-Concerne la population présente dans le quartier -Peut impacter l'ensemble des biens matériels situés sur les espaces publics ou les bâtiments	Négatif Moyen

\* Risques d'origine humaine.

EVENEMENT	EFFETS	INTENSITE DE L'EFFET
Malveillance Attentat	-Atteinte à la population -Peut impacter l'ensemble des biens matériels situés sur les espaces publics ou les bâtiments	Négatif Fort
Accident de la route	-Atteinte à la population	Négatif Faible

Pour chaque EVENEMENT sont proposées : Mesures associées en amont de l'événement  
Mesures associées pendant la crise.

\* Dispositifs de gestion de crise.

Les dispositifs de gestion de crise sont rappelés : L'alerte et les consignes à la population (ce qu'il faut faire, ce qu'il ne faut pas faire), Le Plan communal de Sauvegarde, Le Plan ORSEC.

### I.13 EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DE LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT-JEAN DE VEDAS

- Cadre réglementaire de l'évaluation environnementale du document d'urbanisme.

En application de l'article R 121-16 du Code de l'Urbanisme sont notamment soumises à évaluation environnementale les procédures d'évolution des PLU dont le territoire comprend en tout ou partie un site Natura 2000 et qui permettent la réalisation de travaux susceptibles d'affecter de manière significative des sites Natura 2000. Les mises en compatibilité du PLU ne sont concernées par aucun autre cas de figure mentionné par l'article R.121-16 pour lequel une procédure d'évaluation environnementale serait obligatoire, soit de manière systématique, soit au cas par cas.

Le projet est concerné par un cours d'eau La Capoulière, affluent du Rieucoulon dont l'exutoire est l'étang de l'Arnel. Cet étang est inclus dans le périmètre des zones Natura 2000 suivantes :

- Zone de Protection Spéciale (ZPS) FR 9110042 « Etangs Palavasiens et étang de l'Estagnol »
- Site d'Intérêt Communautaire (SIC) FR 9101410 « Etangs Palavasiens ».

Ces zones sont localisées à l'exutoire du bassin versant du Rieucoulon, à 3,6 km du périmètre de l'opération. Dans ce contexte, la procédure de mise en compatibilité du PLU requiert une évaluation environnementale au titre des articles L.121-10 à L.121-14 et R.121-16 du Code de l'Urbanisme, s'appliquant aux PLU susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement.

Le diagnostic du site, présenté précédemment, permet d'évaluer les conséquences du projet sur les sites Natura 2000 « Etangs Palavasiens et étang de l'Estagnol » et « Etangs Palavasiens ».

Le projet est inséré dans son environnement. L'extension urbaine induite par le projet est pensée afin d'optimiser au mieux les implantations et les fonctions. Il est justifié au regard :

- des nuisances, de la sécurité et des accès au site
- de l'insertion paysagère avec la prise en compte des qualités paysagères du site et la valorisation de la trame verte avec la vallée alluviale de la Capoulière
- de l'intégration urbaine et architecturale, des espaces agricoles et naturels
- des enjeux environnementaux du site dans la conception du projet.
- de la gestion hydraulique et de la prise en compte de l'impact du projet sur l'activité agricole.

- Analyse des incidences du projet sur l'environnement et sur les sites Natura 2000.

\* Evaluation des incidences Natura 2000.

Le projet de ZAC de la Lauze est localisé à environ 3,6 km de l'étang de l'Arnel, exutoire du bassin versant du Rieucoulon. Cet étang est inclus dans le périmètre des zones Natura 2000 suivantes d'une superficie de 6 600 ha :

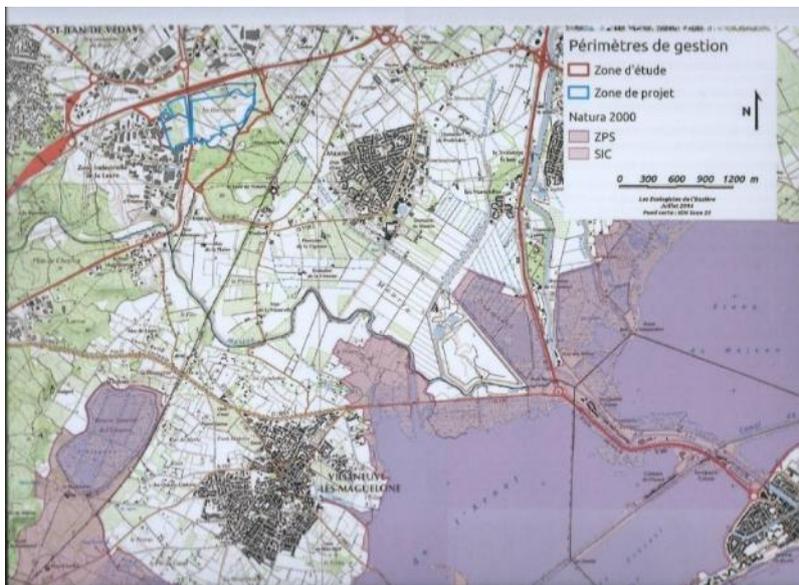
- Zone de Protection Spéciale (ZPS) FR 9110042 « Etangs Palavasiens et étang de l'Estagnol »
- Site d'Intérêt Communautaire (SIC) FR 9101410 « Etangs Palavasiens ».

La présente évaluation des incidences s'intéressera donc à ces 2 sites Natura 2000.

L'article R 414-19 du Code de l'Environnement précise les dispositions relatives à l'évaluation des incidences Natura 2000 : « I.- La liste des documents de planification programmes et projets...qui doivent faire l'objet d'une évaluation des incidences sur un ou plusieurs sites Natura 2000 en application du 1° du III de l'article L.414-4 est la suivante : 1° Les plans, schémas, programmes et autres documents de planification soumis à évaluation environnementale au titre I de l'article L.122-4 du présent code et de l'article L.121-10 du code de l'urbanisme. » Dès lors, si l'analyse aboutie à la nécessité d'élaborer une évaluation environnementale du document d'urbanisme, ce dernier sera soumis à évaluation au titre des incidences Natura 2000. Dans le cas contraire, aucune notice d'incidences Natura 2000 n'est exigée.

\* Analyse des incidences du projet sur les sites Natura 2000 les plus proches.

\*\* ZPS « Etangs Palavasiens et étang de l'Estagnol » n° FR 9110042. Cette ZPS est localisée à environ 3,6 km au sud du périmètre de l'opération la Lauze Est. Ces étangs sont séparés de la mer par un lido



encore vierge de toute urbanisation sur un grand linéaire côtier, ce qui permet la coexistence de différents habitats naturels littoraux. La proximité de Montpellier et de différentes activités agricoles industrielles, artisanales sont des sources de pollution directe ou via les étangs, et constituent les principales causes de vulnérabilité de ce site. L'étang de l'Estagnol, classé en réserve naturelle nationale, n'est pas soumis à des pressions directes. Les lagunes attirent une avifaune abondante et variée.

Zones de repos pour le Flamant rose et des espèces rares comme la Sterne naine, le Gravelot à collier interrompu et la Talève sultane.

L'opération n'est pas de nature à induire une incidence sur le fonctionnement des habitats d'intérêt communautaire listés dans les FSD (Formulaire Standard de Données) des deux sites Natura 2000 identifiés.

Le projet n'aura pas d'incidence négative sur la ZPS « Etangs Palavasiens et étang de l'Estagnol ».

\*\* SIC « Etangs Palavasiens » n° FR 9101410. Ce site étant localisé sur les étangs palavasiens, la description précédente s'applique ici. Seul l'habitat ripisylve est identifié dans le FSD. L'état actuel de conservation du ruisseau de la Capoulière est médiocre. L'opération se propose de préserver la ripisylve et de la renforcer. L'opération n'est pas de nature à induire une incidence sur le fonctionnement des habitats d'intérêt communautaire listés dans les FSD des deux sites Natura 2000 identifiés. Aucune espèce ayant justifié la désignation de ZPS n'est présente au sein de la ZAC de la Lauze. Le projet aura un faible impact au regard des espèces présentes et du faible attrait des habitats sur le site.

Le projet n'aura pas d'incidence négative sur le SIC « Etangs Palavasiens ».

Afin de vérifier si le projet est susceptible de porter atteinte aux objectifs de conservation des sites Natura 2000 analysés, une série de questions (13 au total) proposées par la circulaire du 15 avril 2012 sont examinées. Pour chacun des deux sites analysés, la réponse à chaque question est « non ».

- Conclusion.

Le projet de la ZAC la Lauze Est sur la commune de Saint-Jean de Védas est en dehors des zonages de protection Natura 2000. Ils sont situés à environ 3,6 km. La ripisylve du ruisseau de la Capoulière constitue une continuité écologique locale et sera préservée et renforcée dans le cadre du projet. Au vu de la distance avec les problématiques des sites Natura 2000 et des principes d'aménagement retenus, le projet ne présente aucun effet dommageable sur l'état de conservation des habitats et espèces des sites Natura 2000 locaux. Il ne remet pas en cause les objectifs de conservation de ces sites.

Le projet n'ayant pas d'incidence négative sur les sites Natura 2000, l'évaluation s'arrête au stade de l'évaluation simplifiée. Aucune mesure de réduction d'impact ou de compensation n'est nécessaire au regard de Natura 2000.

✚ L'Etude d'incidences exigée au titre des articles R 414-19 du Code de l'Environnement (Natura 2000) présente l'état des lieux écologiques et les milieux naturels et espèces.

Les habitats de l'aire d'étude sont répartis en quatre grandes catégories : les milieux naturels secs, les milieux agricoles, les milieux humides et les milieux fortement anthropisés. Les milieux secs, et principalement les garrigues, présentent une valeur intrinsèque modérée et abritent des espèces végétales et animales patrimoniales. Ils constituent la zone de plus fort enjeu. Les milieux humides sont a priori des habitats de grande valeur, mais leur état de dégradation et l'absence d'espèces patrimoniales en font au final, des zones d'enjeux modérés. Enfin les zones agricoles, de par la structure générale du paysage, pourrait accueillir des espèces patrimoniales, mais le contexte péri-urbain très prégnant vient limiter cette capacité d'accueil.

Les zones Natura 2000 ne concernent pas directement le site, et les espèces ayant permis leur désignation ne sont pas potentielles sur le périmètre projet.

Seul l'Habitat 92A0-Forêts-galerie à *Salix alba* et *populus alba* relatif à la ripisylve est identifié sur la zone de projet. L'état de conservation de la ripisylve du ruisseau de la Capoulière est médiocre sur la zone de projet. L'opération veille à préserver la ripisylve et à la renforcer dans le cadre des aménagements.

Aucune espèce listée dans le FSD n'est présente sur le périmètre de la ZAC de la Lauze Est.

\*En conclusion, le projet d'aménagement de la ZAC la Lauze Est ne présente aucun effet dommageable sur l'état de conservation des habitats et des espèces des sites Natura 2000 locaux. Il ne remet donc pas en cause les objectifs de conservation de ces sites.

En conclusion,

Le projet de ZAC de la Lauze Est sur Saint -Jean de Védas présenté par 3M et SA3M est bien inséré dans son environnement. L'extension urbaine induite par le projet est pensée afin d'optimiser au mieux les implantations et les fonctions. Ainsi les caractéristiques du projet présentent les justifications suivantes :

\* Justification du choix au regard des nuisances. Le projet n'aura pas d'incidence notable en termes de nuisances acoustiques et d'impact sur la santé humaine. Les espèces végétalisées constitueront des zones tampons en bordure des infrastructures. Des bassins de rétention seront mis en place afin de compenser les surfaces imperméabilisées.

\* Justification du choix au regard de la sécurité et des accès. Le projet entraînera une augmentation du trafic routier, notamment des poids lourds. Nouvelles voiries pour la desserte de la ZAC, notamment la création d'un unique franchissement de la zone submersible. Au niveau de la RM 612 sécurisation du trafic par la création d'un carrefour aménagé. Cheminements doux induisant une baisse du trafic voiture.

\* Justification au regard de l'insertion paysagère.

\*\* Prise en compte des qualités paysagères du site. L'impact sur le paysage sera fort, puisque les friches agricoles seront remplacées par un espace urbain de qualité. Trames paysagères, qualité architecturale et valorisation de la zone d'expansion des crues de la Capoulière (reconstitution de la ripisylve méditerranéenne) sont le fondement même du parti d'aménagement afin de minimiser l'impact paysager et véhiculer une image qualitative des zones d'activités économiques métropolitaines. La conception du projet s'appuie sur la trame végétale et hydraulique. Les alignements d'arbres seront renforcés. La structure agricole existante bénéficiera de nouvelles fonctions.

\*\* La Trame Verte : « un élément structurant du projet ». En cohérence avec une volonté d'une approche paysagère lors de la conception de voirie, la collectivité souhaite créer des coulées vertes dans la zone de la Lauze Est. Continuité de l'alignement des pins parasols à l'ouest. A l'est, une bande paysagère est implantée le long de la voirie et entre les parcelles. Relier espaces naturels et interstitiels de l'A 9 avec la plaine inondable de la Capoulière pièce majeure de la trame verte. Trame qui assure la liaison écologique entre les zones bâties et les grands espaces naturels et agricoles de Lattes et étangs palavasiens.

\*\* La conception du projet au regard des enjeux environnementaux du site

\* Justification au regard de l'intégration urbaine et architecturale.

Le site de la Lauze est un des derniers espaces agricoles et pastoral au milieu d'un tissu économique dense. C'est une véritable opportunité pour terminer le continuum économique ouest de Montpellier. Créer, en particulier par le traitement des façades des constructions, une vitrine métropolitaine pour les entreprises. S'inscrit dans la continuité des ZAE existantes. Il est desservi par de grandes infrastructures routières. Des mesures permettront de limiter la création d'îlots de chaleur urbains. L'alignement maintenu des micocouliers au nord du secteur masquera les constructions et fera une liaison douce avec le parc du Château.

\* Justification au regard des espaces agricoles et naturels.

La création de la ZAC engendrera la destruction de friches et de pâturages. L'impact est cependant faible au regard des espèces présentes sur le site et du faible attrait des habitats. Des mesures de réduction sont préconisées : limiter le recours aux espèces exotiques et limiter l'éclairage nocturne. Les enjeux ne seront pas modifiés. La préservation des micocouliers et le recul des constructions par rapport à ce dernier favorisera le maintien du Milan Noir. Préservation de la ripisylve de la Capoulière, retrait des espaces bâtis par rapport à ce cours d'eau et au Bois de la Jasse de Maurin, favoriseront le maintien de la biodiversité et en particulier le Minoptère de Schreiber et la Diane.

\*\* La gestion hydraulique. Traversée par la Capoulière, la gestion hydraulique est une composante fondamentale dans l'aménagement de la Lauze Est. La plaine inondable pour une crue centennale est maintenue en pâtures et espaces verts. Les parcelles sont toutes, sans exception, situées hors du lit majeur de la Capoulière. 5 bassins versants seront aménagés pour la rétention des eaux pluviales.

\*\* La prise en compte de l'impact du projet sur l'activité agricole. La Chambre d'Agriculture a réalisé en mars 2018 une étude agricole préalable. 8 exploitations et 3 structures collectives agricoles sont concernées et globalement peu impactées. Le projet induira une perte de 32 ha de terres agricoles, et une accentuation du phénomène de tension sur le marché du foncier. Pour limiter l'incidence du projet, plusieurs mesures sont retenues par la Métropole au travers de cette étude agricole :

- Mesures d'évitement : menées au niveau du SCoT (équilibres territoriaux, analyse multicritère, réinvestissement urbain),

- Mesures de réduction : tentative de relocalisation des exploitations agricoles impactées et réflexion sur la création d'une activité agricole sur le périmètre de 6 ha le long de l'allée alluviale.

- Mesures de compensation : Actions de reconquête foncière agricole par la création et animation d'Associations Foncières Agricoles Autorisées, par la remobilisation de foncier vers l'agriculture et par l'implantation de magasins de producteurs. Ces mesures de compensation envisagées estimées à 394 000 € devraient permettre de reconstituer l'économie agricole impactée.

La création d'un nouveau Parc d'activités économiques sur le site de la Lauze Est, à l'est des Parcs d'Activités existants de la Lauze et de Marcel Dassault, présente ainsi un intérêt majeur public pour la Métropole et viendra compléter l'offre de foncier économique nécessaire pour les prochaines années.

#### I.14 MISE EN COMPATIBILITE DU PLU.

La Métropole a décidé d'engager le 2 novembre 2017, la procédure de Déclaration de Projet d'intérêt général avec mise en compatibilité du PLU de la commune de Saint-Jean de Védas, pour permettre l'aménagement de la zone d'activités La Lauze Est. Dans le cadre du transfert de compétence, la ville de Saint-Jean de Védas a transféré sa compétence d'urbanisme en matière de PLU à la Métropole. C'est au titre de sa compétence économique que la Métropole se prévaut de l'article L.300-6 du CU pour se prononcer après enquête publique par une Déclaration de Projet sur l'intérêt général de l'opération d'aménagement La Lauze Est à vocation économique.

Les dispositions actuelles du PLU de Saint-Jean de védas ne permettent pas la création de la ZAC de la Lauze-Est. La déclaration de Projet emportera mise en compatibilité du PLU de la commune de Saint-Jean de Védas, et permettra la réalisation de cette ZAC.

## II - AVIS SUR LA FORME

### 1-Désignation du Commissaire-Enquêteur

Par courrier en date du 29 juillet 2022, Monsieur le Préfet de l'Hérault a demandé la désignation d'un commissaire-enquêteur en vue de procéder à une enquête publique unique préalable à :  
La déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU de la commune de Saint-Jean de Védas ;  
La création de la zone d'aménagement concerté de la Lauze Est ;  
La demande d'autorisation environnementale unique délivrée au titre des articles L.181-1 et suivants du Code l'environnement.

La Préfecture de l'Hérault est l'autorité organisatrice de cette enquête.

Ayant déclaré sur l'honneur n'avoir aucun lien ni intérêt avec la Montpellier Méditerranée Métropole et le projet de création d'un Parc d'Activités Economiques de la Lauze Est sur Saint-Jean de Védas, M. RABAT a été désigné commissaire-enquêteur par décision n°E22000104/34 en date du 08/08/2022 du Président du Tribunal Administratif de Montpellier pour cette enquête publique unique.

### 2-Le dossier d'enquête

\*Le dossier d'enquête comprend les pièces administratives suivantes :

00 Présentation du dossier d'enquête

01 Dossier de création de ZAC

02 Déclaration de projet et mise en compatibilité du PLU

03 Dossier d'autorisation environnementale unique

Remis au commissaire-enquêteur dans sa version définitive au démarrage de l'enquête.

\*Les différentes pièces du dossier complexe ont pour objectifs :

-porter à la connaissance du public et de l'administration le programme d'actions y afférents

-évaluer les incidences des travaux et actions en elles-mêmes sur le milieu, et les usages

-évaluer la compatibilité des actions avec la réglementation en vigueur

-proposer des mesures RMC et d'accompagnement pour réduire/compenser les impacts résiduels/éventuels.

\*Le dossier technique. Le dossier a été considéré comme régulier et complet par le service instructeur DDTM Hérault. Le document de présentation mis à l'enquête contient toutes les pièces nécessaires à la constitution du dossier et conformes à la réglementation.

\*Les pièces administratives. Durant le déroulement de l'enquête, le dossier comprend les pièces administratives, identifiées et conformes à la réglementation notamment Etude d'Impact, Avis de la MRAE et mémoire en réponse de SA3M/3M. Une pièce dénommée Résumé non technique permet une approche simple, rapide et complète des différents aspects du dossier.

Un véritable effort de rédaction et de présentation permet au lecteur d'accéder sans difficulté à la complexité du dossier et rend l'ensemble parfaitement lisible et compréhensible.

Le dossier complet, répond aux obligations légales et réglementaires et permet l'information attendue.

En conclusion, le dossier mis à l'enquête est établi conformément à la réglementation.

### 3-Période préparatoire à l'ouverture de l'enquête publique

#### \*Les intervenants

- La Préfecture de l'Hérault. Direction des relations avec les collectivités locales Bureau de l'environnement.
  - Montpellier Méditerranée Métropole (3M) délibérations en date des 25 octobre 2016, 31 janvier 2019
  - La commune de Saint-Jean de Védas Délibération en date du 28 juin 2018.
  - L'Etablissement Public Foncier Occitanie.
  - La Direction de l'Aménagement, de la Construction et du Renouveau Urbain
  - La Société d'Aménagement de Montpellier Méditerranée Métropole (SA3M)
  - La DDTM 34 (Service Eaux risques-nature)
  - La Chambre d'Agriculture de l'Hérault
  - La Commission Départementale (CDPENAF mai 2018)
  - La Mission Régionale d'Autorité Environnementale Occitanie (avis en date des 07 mai 2020 et 06 août 2021)
  - Le Conseil National de la Protection de la Nature (avis en date du 8 novembre 2021).
- \*La réunion d'organisation de l'enquête publique

Elle s'est tenue en Préfecture Salle Paul Valéry le 16 mars 2023 avec la participation de :

- Mmes OHABAMA et Elina PRINTEMPS (Bureau de l'environnement de la Préfecture de l'Hérault)
- Mme Laetitia STANKO (Service Aménagement Ouest et Développement Economique Direction déléguée à l'Aménagement Métropolitain. 3M)
- Mr Frédéric SERRADEIL (Direction de l'Aménagement, de la Construction, et du Renouveau Urbain.SA3M)
- Mr Jean Pierre RABAT commissaire-enquêteur.

Objet de la réunion : fixer les modalités d'organisation de l'enquête publique.

### 4-Déroulement de l'enquête

L'arrêté du Préfet de l'Hérault n°2023.04DRCL.0139 portant ouverture et organisation de l'enquête publique unique, préparé en concertation avec le commissaire-enquêteur a été signé le 17 avril 2023. L'enquête publique unique s'est déroulée du mercredi 10 mai 2023 9h00 au mercredi 14 juin 2023 17h00, soit 36 jours consécutifs.

\*Le commissaire-enquêteur a paraphé et signé chacun des documents constituant l'ensemble du dossier, le mercredi 10 mai 2023. Il également côté et paraphé le registre papier.

Ces dossiers :

Ont été déposés et consultables en mairie de Saint-Jean de Védas, siège de l'enquête, service accueil aux horaires suivants : du lundi au vendredi 8h00 à 12h00 et de 14 h00 à 17 h00.

Sur le site internet des services de l'Etat, au lien suivant :

<http://www.herault.gouv.fr/Publications>

Sur le site internet dédié de Montpellier Méditerranée Métropole, au lien suivant :

<https://participer.montpellier.fr/zac-de-la-lauze-est-saint-jean-de-vedas/presentation>

Sur un poste informatique mis à disposition du public en préfecture de l'Hérault accessible sur rendez-vous auprès du bureau de l'environnement (tel 04 67 61 61 61).

\*Les observations et propositions du public :

Le public a pu déposer ses observations et propositions durant l'enquête du mercredi 10 mai 2023 9h00 au mercredi 14 juin 2023 17h00 :

\*\*sur le registre d'enquête déposé en mairie de Saint-Jean de Védas, siège de l'enquête, suivant les horaires d'ouverture précités ;

\*\*par voie électronique sur le registre dématérialisé du site internet dédié au lien suivant :

<https://participer.montpellier.fr/zac-de-la-lauze-est-saint-jean-de-vedas/presentation>

\*\*Le commissaire-enquêteur a reçu les observations du public à la mairie de Saint-Jean de Védas, siège de l'enquête, aux dates et horaires suivants :

-Mercredi 10 mai 2023 de 9h00 à 12h00

-Vendredi 2 juin 2023 de 14h00 à 17h00

-Mercredi 14 juin de 14 h00 à 17h00.

\*\*Un courrier, dont l'objet est la présentation des « Observations de la commune de Saint-Jean de Védas dans le cadre de l'enquête publique unique préalable », daté du 2 juin 2023 et signé par Mr François RIO Maire de Saint-Jean de Védas a été remis au commissaire-enquêteur par Mr le Maire de Saint-Jean de Védas lors de la permanence du 2 juin 2023.

#### \*Publicité et affichage

L'affichage a été assuré en mairie, au siège de la métropole et sur site.

-Conformément aux localisations définies entre le commissaire-enquêteur et la SA3M, 7 panneaux d'affichage de l'avis d'enquête au format A2 sur fond jaune et plastifié, affichage conforme aux caractéristiques et dimensions fixées par arrêté du ministère de l'environnement ont été implantés sur l'espace public en bordure de voiries répartis sur le tracé du périmètre de la future ZAC (Grande et Petite Lauze), visibles et lisibles.

-L'avis d'enquête a été affiché dès le lundi 24 avril 2023 en mairie de Saint-Jean de Védas et au service technique municipal sur les panneaux légaux d'affichage à l'extérieur des bâtiments, jusqu'au 14 juin 2023. L'accomplissement de cette mesure de publicité est certifié par la mairie.



#### CERTIFICAT D'AFFICHAGE

Je soussigné, François RIO, Maire de la Commune de Saint-Jean-de-Védas, représenté par Christophe VAN LEYMBEELE, Maire Adjoint, délégué à l'Aménagement du Territoire, atteste avoir effectué à partir du lundi 24 avril 2023 et jusqu'au mercredi 14 juin 2023 inclus sur le territoire révisé à cet effet, l'avis d'enquête publique portant ouverture d'une enquête préalable à l'autorisation environnementale concernant le projet d'aménagement de la zone d'activités économiques de la zone Est, à la création de la zone d'aménagement concertée de la zone Est, à la demande de déclaration d'objet étant mis en compatibilité du PLU.

Ce certificat d'affichage est établi pour servir et valoir ce que de droit.

Fait à Saint-Jean-de-Védas,  
Le 10 Juin 2023

Christophe VAN LEYMBEELE  
Maire Adjoint  
Délégué à l'Aménagement du Territoire

-L'enquête a fait l'objet de parutions dans la presse régionale : Editions des 20/04/2023 & 11/05/2023 de MIDI LIBRE et Editions 20-26 avril 2023 & 11-17 mai 2023 de la GAZETTE. Un exemplaire de chacune de ces quatre éditions a été transmis au commissaire-enquêteur ainsi que leur attestation de parution.  
-Le site dématérialisé de 3M était ouvert dès le lundi 24 avril 2023. Du 24 avril au 10 mai 2023, c'est à dire pendant les 15 jours qui précèdent l'ouverture de l'enquête, sur les sites internet dédiés, seul l'Avis d'ouverture de l'enquête était accessible et téléchargeable.

Le commissaire-enquêteur a constaté que l'ensemble des mesures relatives à la publicité ont été réalisées dans les quinze jours précédents l'ouverture de l'enquête en accord avec les dispositions de l'article 5 de l'arrêté préfectoral.

-Le commissaire-enquêteur a constaté plusieurs fois, pendant la période de l'enquête, la présence de l'affichage papier en mairie de Saint-Jean de Védas et l'affichage numérique au siège de la Métropole. De même le commissaire-enquêteur a constaté la présence des 7 panneaux d'affichage de l'avis d'enquête sur site. Certains panneaux ont été tagués, et sur ordre de SA3M, systématiquement nettoyés. Constat d'huissier à l'appui. Le commissaire-enquêteur l'a constaté également.

Plus généralement, toutes les mesures de publicité et d'affichage de l'avis d'enquête pour une bonne information du public ont été mises en œuvre conformément à l'article 5 de l'arrêté préfectoral.

## 5-Accueil et participation du public

L'enquête s'est déroulée dans d'excellentes conditions d'accueil du public. Aucune observation sur le déroulement de l'enquête n'est à rapporter. Aucune observation sur le registre en dehors des permanences.

La participation du public a été la suivante :

=Au cours des permanences :

-Mr FRAÏSSE propriétaire de Château de la Lauze et Mr PALET son conseiller

-Mr Luc ROBIN et Mr Jean Paul RABOUILLAT membres de l'Association SAINT-JEAN ENVIRONNEMENT.

Aucune autre personne ne s'est présentée au cours des trois permanences. La participation du public a donc été très réduite.

Lors de la première permanence, un huissier est venu pour photographier l'ensemble des dossiers mis à disposition du public en mairie de Saint-Jean de Védas pendant les 36 jours de l'enquête publique.

Lors de la deuxième permanence, Mr François RIO maire de Saint-Jean de Védas a remis directement au commissaire-enquêteur une Observation.

=Par courrier électronique :

-Quatre personnes : MM ROQUES & PEREZ et deux anonymes ont déposé des observations.

-L'Association SJE a déposé un ensemble de documents très étayés.

=Par courrier. Note de la Mairie de Saint-Jean de Védas remise à mains propres par Mr François RIO Maire.

Le site dédié de SA3M a fait l'objet de téléchargements :

-Le dossier de concertation « Présentation et sommaire » a été téléchargé 52 fois.

-Le dossier spécifique « Création Lauze-Est » a été téléchargé 43 fois.

Il convient de noter que globalement au cours de l'enquête qui s'est déroulée pendant 36 jours consécutifs se sont manifestées 6 personnes dont le propriétaire du Château (2) et l'Association SJE (2) sur une population védasienne de 8000 habitants, et plus de 400 000 habitants pour la métropole.

## 6-Clôture de l'enquête

Le mercredi 14 juin 2023 à 17 h00, dernier jour de l'enquête et à l'expiration du délai, le commissaire-enquêteur a clôturé le registre-papier en mairie de Saint-Jean de Védas, et a emporté le registre-papier et le courrier qui lui a été adressé.

Également le mercredi 14 juin 2023 à 17 h00, le commissaire-enquêteur a vérifié que le registre dématérialisé a bien été clôturé sur le site dédié à l'enquête publique unique.

En conclusion :

le dossier présenté et mis à l'enquête est complet, précis, exhaustif, complexe, très détaillé et répond aux exigences de la réglementation. Il présente de façon explicite le programme d'actions. Il présente correctement l'ensemble des incidences et impacts du projet.

Le Dossier : Création de la ZAC La Lauze Est, un des trois dossiers de l'enquête Création de la ZAC la Lauze-Est, Déclaration de projet et mise en compatibilité du PLU et Autorisation environnementale est le résultat d'une véritable concertation avec les différents services et associations concernées. L'enquête publique s'est donc effectuée conformément à la réglementation tant dans sa préparation que dans sa durée dans un climat favorable aux échanges et observations.

Les personnes qui ont souhaité consulter le dossier ont pu le faire dans d'excellentes conditions à la mairie ou sur le site dédié notamment de SA3M comme le montre les téléchargements effectués nombreux.

Les remarques ont été relayées par le commissaire-enquêteur afin d'apporter des réponses autant que de besoin.

### III - AVIS SUR LE FOND

#### 1. Aspects réglementaires

Rappel du cadre légal et des modalités administratives de la procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU.

En application de l'article L 30066 du Code de l'Urbanisme, lorsque la réalisation d'un projet revêtant un caractère d'intérêt général nécessite une adaptation du document d'urbanisme, une procédure de mise en compatibilité est mise en œuvre.

En l'espèce la procédure est régie par :

-Les articles L153-54, L153-57 à L153-59 du Code de l'Urbanisme issue de l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre 1<sup>er</sup> du Code de l'Urbanisme.

-L'article R 153-15 du même code issu du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1<sup>er</sup> du Code de l'Urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'Urbanisme.

Le PLU de la commune de Saint-Jean de Védas issu de la révision du POS a été approuvé par le Conseil municipal le 21 janvier 2008, et a fait l'objet de plusieurs procédures d'évolution. L'Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 et le décret entrén°2015-1783 du 28 décembre 2015 susvisés sont entrés en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2016. Néanmoins l'article 12 VI du décret susvisé prévoit que « Les dispositions des articles R 123-1 à R 133-14 du CU dans leur rédaction au 31 décembre 2015 restent également applicables aux PLU qui font l'objet, après le 1<sup>er</sup> janvier 2016, d'une procédure de révision sur le fondement de l'article L 153-34 du CU de modification ou de mise en conformité ».

Il en résulte que la mise en compatibilité du PLU de Saint-Jean de Védas reste régie par les dispositions des articles R 123-1 à R 123-14 du Code l'Urbanisme dans leur rédaction en vigueur le 31 décembre 2015.

#### 2. Considérations sur la mise en compatibilité du P.L.U.

Dans le Plan Local d'Urbanisme de Saint-Jean de Védas, l'aménagement de la zone d'activités de la Lauze Est s'inscrit bien dans les orientations du SCOT reprises dans le PADD. Mais elle est partiellement inscrite au plan de zonage en zone 4AUb correspondant aux zones d'activités économiques concernées par le périmètre de protection rapproché du captage de Maurin. Les activités pouvant produire une pollution de l'aquifère sont interdits dans ce secteur. La zone 4AUb ne concerne que la partie ouest du secteur de la Lauze Est. Cette même partie ouest (Petite Lauze) est également concernée par la zone Np au nord. La zone Np inclus les vestiges du Château de la Lauze inscrits aux monuments historiques et le parc du Château identifié en Espace Boisé Classé au PLU, y compris l'alignement des micocouliers. Le secteur du Château de la Lauze et d'un futur bassin de rétention se situant en « espace naturel » ne permettent pas leur aménagement. La partie est du secteur est classée en zone Ap, zone agricole concernée par le périmètre de protection des captages de Villeneuve-lès-Maguelone et Maurin. Ce classement n'autorise pas à ce jour l'urbanisation du secteur pour une zone d'activités économiques. Seules les constructions en lien avec les activités agricoles sont autorisées. Le projet de la Lauze Est n'est pas mentionné dans l'orientation 2-4 du P.A.D.D.

Le projet n'est pas compatible avec le PLU actuel. Une adaptation du PLU de Saint-Jean de Védas est donc nécessaire. Une procédure de mise en compatibilité de PLU dans le cadre d'une Déclaration de Projet est réalisée pour ouvrir les secteurs à l'urbanisation et permettre la réalisation de l'opération d'aménagement de la ZAC de la Lauze Est.

### 3. Motifs de la mise en compatibilité du P.L.U.

Au regard du PLU en vigueur, le document est incompatible avec l'aménagement de la zone d'activités de Lauze Est sur les points suivants :

-Au niveau du P.A.D.D. :

Les cartographies des orientations d'aménagement et d'urbanisme à l'échelle du territoire communal et du bourg-centre classent le secteur de la Grande Lauze en « Terroir agricole »

Ces cartographies classent les annexes du château de la Lauze et le bassin de rétention prévu sur la Petite Lauze en « Espace naturel »

L'orientation 2-4 « Compléter et améliorer l'offre d'activités économiques sur le territoire communal » ne fait pas mention du projet de zone d'activités au lieu-dit Lauze Est

-Au niveau du règlement écrit et graphique :

Le périmètre de projet relève pour partie des zones Ap et Np qui ne sont pas compatibles, par nature, avec la réalisation d'une opération d'aménagement

Le règlement de la zone Np n'est pas compatible avec le projet de revalorisation des annexes du Château de la Lauze, en ce qu'il n'autorise pas leur changement de destination ; or ceci est une condition impérative pour permettre leur réhabilitation et leur valorisation dans le cadre de l'opération,

Le règlement de la zone Np n'est pas compatible avec la réalisation du bassin de rétention des eaux pluviales nécessaire à l'opération ;

-Au niveau des servitudes et prescriptions particulières :

L'emplacement réservé C 14 ne s'avère plus nécessaire sur le périmètre du projet puisque les principes d'accès et de desserte sont repris dans les principes d'aménagement de la zone ;

L'emplacement réservé N 2 grève l'utilisation et l'occupation des sols alors même que son objet (travaux autoroutiers) est réalisé.

Au vu des incompatibilités identifiées, des objectifs de l'opération, et considérant son caractère d'intérêt général, il est nécessaire :

-d'adapter le P.A.D.D.

-d'adapter le zonage applicable au périmètre du projet avec extension de la zone 4AUb et les servitudes et prescriptions graphiques

-d'adapter le règlement de la zone 4AU aux besoins de l'opération

-de définir des orientations d'aménagement et de programmation.

-de mettre en cohérence les autres pièces graphiques du P.L.U. au vu des modifications entreprises.

### 4. Dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du PLU

=Adaptation du P.A.D.D.

il est proposé :

-d'une part d'adapter les cartographies des orientations d'aménagement et d'urbanisme

-en identifiant la partie du périmètre de projet actuellement en « Terroir agricole » (Grande Lauze) et le bassin de rétention de la Petite Lauze en « Extension urbaine à dominante d'activités » tout en préservant les espaces agricoles périphériques.

-en intégrant les annexes du Château actuellement identifiés en « Espace naturel » en « Urbanisation existante » pour permettre leur valorisation et conserver leur caractère de « Patrimoine bâti remarquable » ; les ruines du Château et son parc classé demeurent en « Espace naturel »

-d'autre part, d'inscrire le projet d'aménagement de la zone d'activités de la Lauze Est dans l'orientation 2-4 « Compléter et améliorer l'offre d'activités économiques sur le territoire communal »

notamment ainsi :« Le site présente en effet un fort potentiel de développement économique dans le prolongement des parcs d'activités existants à proximité d'infrastructures routières importantes. »

#### = Adaptation du zonage.

Le périmètre du projet relève en partie des zones Ap (Agricole) et Np (Naturelle) qui ne sont pas compatibles avec une opération d'aménagement. Il est proposé d'intervenir sur le zonage du projet selon les modalités suivantes :

- Reclasser le périmètre du projet en zone 4AUb, y compris les bâtiments annexes du Château de la Lauze ainsi que l'emplacement destiné à l'aménagement d'un bassin de rétention, excepté les ruines et le Parc du Château qui demeurent en zone Np.

- Créer deux sous-secteurs 4AUb-1 et 4AUb-2,

- Ajuster le périmètre de la zone Np au parcellaire et au périmètre de projet avec une légère extension en limite de la RM 612.

Considérant la vocation de la zone 4AU, définie comme une zone, non ou insuffisamment équipée, destinée à l'implantation d'activités après réalisation des équipements,

Considérant que le secteur de la Petite Lauze est déjà l'objet d'un classement en secteur 4AUb qui correspond aux secteurs concernés par le périmètre de protection rapproché des forages Flès nord et sud,

Considérant que le périmètre du projet intègre le périmètre de protection rapproché des forages Flès nord et sud,

Le classement du périmètre du projet en zone 4AUb est le plus adéquat pour la mise en œuvre de l'opération. Le choix a été fait d'intégrer dans la zone 4AUb les annexes du château et l'emplacement pour le bassin de rétention, l'aménagement d'un ouvrage de rétention hydraulique étant nécessaire à l'aménagement de la zone d'activités.

L'extension de la zone 4AUb est dissociée en deux sous-secteurs 4AUb-1 et 4AUb-2 pour tenir compte des spécificités réglementaires. La création d'une zone 4AUb1 correspondant à la Petite Lauze, et à la partie de la Grande Lauze située au sud de la plaine alluviale de la Capoulière. La création d'une zone 4AUb2 correspondant à la partie de la Grande Lauze située au nord de la plaine alluviale.

Il en résulte une réduction du périmètre des zones Ap et Np.

= Adaptation des servitudes et prescriptions graphiques.

- La réduction des emplacements réservés C14 et N2.

- L'emplacement réservé C14 est constitué de 3 entités situées de part et d'autre de la zone. Entité Est incluse dans le périmètre de projet ; cette entité prévoyant une desserte de la Petite Lauze (parcelle AB 71) est supprimée. La zone sera desservie par un accès localisé sur la parcelle AB 71, avec des modalités d'aménagement d'ensemble et de ZAC ne nécessitant pas le maintien de cet outil. Entité Sud (parcelle AB 72) partiellement incluse dans le périmètre de projet. De même, elle est supprimée sur cette emprise pour les mêmes motifs, le reste étant conservé en l'état. Entité Ouest : située hors périmètre du projet, elle demeure en l'état.

Il en résulte une réduction d'emprise de l'ER C14 d'environ 550 m<sup>2</sup>. La nouvelle surface de l'ER s'élève à 2 340 m<sup>2</sup>. Elle est prise en compte dans la liste des emplacements réservés.

- L'emplacement réservé N2 a été institué en vue du déplacement de l'A9.-Il recouvre partiellement le périmètre de projet et grève l'utilisation du sol. Les travaux de déplacement de l'A9 achevés, les services de l'Etat ont répondu favorablement à la sollicitation de 3M de retirer l'emprise de l'ER N2 sur le périmètre de projet. Il en résulte une réduction d'emprise de l'ER N2 d'environ 5,97 ha. La nouvelle surface de l'ER s'élève à 124,83 ha. Elle est prise en compte dans la liste des emplacements réservés.

- Les adaptations liées aux évolutions du contexte.

Des évolutions administratives ou de circonstances interfèrent sur certaines servitudes et prescriptions, rendant nécessaire de procéder à des adaptations. Cela concerne :

- La marge de recul aux abords de la RM 612. En effet, en application des textes réglementaires, la RM 612 ne figure plus parmi les routes à grande circulation de la commune. Elle n'est donc plus assujettie

aux dispositions de l'article L111-6 du CU déterminant une marge de recul de 75 mètres de part et d'autre de son axe. Cette prescription est supprimée du règlement des zones A et N.

-Le classement sonore des infrastructures de transport terrestre. Le secteur est affecté par le bruit de l'autoroute A9 qui fait l'objet d'un classement sonore par arrêté préfectoral. Comme suite à l'aménagement de l'A 709 et au vu de la cartographie associée à l'arrêté préfectoral n°DDTM34-2015-05-04011 du 21 mai 2014, portant classement sonore des autoroutes dans le département de l'Hérault, il s'avère que le secteur affecté par le bruit doit être appliqué à partir du bord extérieur de la chaussée de l'A709.

= Adaptation du règlement de la zone 4AU.

\*Les enjeux liés à l'écriture réglementaire

Le périmètre de projet bénéficie d'un classement en zone 4AUb. La zone 4AU comprend 2 secteurs 4AUa et 4AUb. Les enjeux de l'adaptation du règlement sont : Etablir un règlement adapté à l'opération sans modifier les prescriptions réglementaires applicables au secteur 4AUa, Etablir un règlement à l'opération sans modifier les prescriptions réglementaires applicables aux autres entités de la zone 4AUb, Mettre en place des règles différenciées à l'intérieur même du périmètre.

A cette fin, il est créé un sous-zonage au sein du secteur 4AUb correspondant au périmètre de l'opération, en distinguant deux sous-secteurs spécifiques 4 AUb-1 et 4AUb-2.

\* Exposé des motifs du règlement des sous-secteurs 4AUb-1 et 4AUb-2 correspondant à la zone d'activités la Lauze Est.

Dans un tableau sont présentés sur deux colonnes en parallèle Dispositions proposées et Motif/Justification. Les titres sont successivement les suivants : Caractère de la zone. Section I-Nature de l'utilisation et de l'occupation des sols. Article 4AU 1- Occupations et utilisations du sol interdites. Article 4AU 2- Occupations et utilisations du sol admises sous conditions. Article 4AU 3- Accès et voirie. Article 4AU 4- Desserte par les réseaux III Assainissement-Eaux pluviales. Article 4AU 5- Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques. Article 4AU 6- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques. Article 4AU 7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives. Articles 4AU 8- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété. Article 4AU 9- Emprise au sol. Article 4AU 10- Hauteur des constructions. Article 4AU 11- Aspect extérieur des constructions. Article 4AU 12- Stationnement. Article 4AU 13- Espaces libres et plantations. Article 4AU 14- Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales.

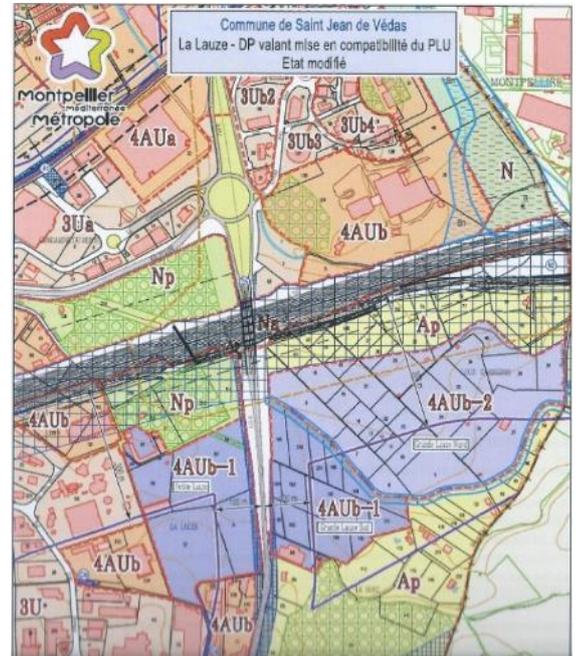
Pour chaque article sont précisées les prescriptions spécifiques aux secteurs 4AUb1 et 4AUb2.

Ces règles ainsi définies n'ont ni pour objet ni pour effet de soustraire l'aménagement au respect des législations particulières liées aux servitudes d'utilité publique applicables au site, ni aux risques naturels et technologiques.

\*La mise en cohérence du règlement des zones A et N avec l'adaptation des prescriptions graphiques. Considérant qu'au terme du décret n°2010-578 du 31 mai 2010, la RM 612 ne figure plus parmi les routes à grandes circulation de la commune, la marge de recul de 75 mètres de la RM 612 n'est plus exigible. Le règlement des zones A et N est donc mis en cohérence par la suppression de cette disposition.

= La définition d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P).

A l'appui du règlement sont élaborées des orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P.) au sens des articles L 151-6 et L.151-7 du Code de l'Urbanisme. Elles sont l'expression littérale et graphique des principes d'aménagement de la zone. Elles sont destinées à traduire les principes d'aménagement de la zone et à leur donner plus de lisibilité par un schéma d'orientations. Elles se



fondent sur les besoins intrinsèques de la zone d'activités et sur les enjeux urbains, paysagers écologiques et environnementaux.

\*Justification de l'O.A.P. Pour 3M, le PAE Lauze Est constitue une polarité économique rayonnante avec enjeux environnementaux, patrimoniaux et urbains, avec un ensemble d'objectifs environnementaux, économiques, sociaux et urbains et des principes d'aménagement et de programmation. L'O.A.P., sur ce secteur, se justifie par la position en entrée de ville et entrée de territoire métropolitain. Il s'agit de développer une extension urbaine à vocation économique, qualitative, respectueuse du site d'insertion, et une véritable vitrine pour le territoire dans son ensemble.

Dans un tableau sont listés les principes retenus et les justifications, au nombre de neuf.

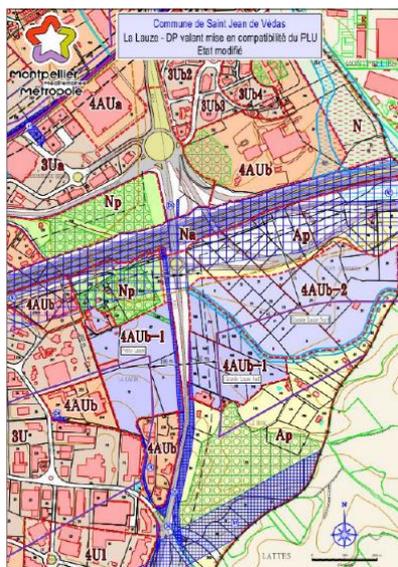
Principes retenus : -Maillage viaire en greffe entre la RM 612 et la rue Jean Mermoz. La desserte de la partie est du projet se fait également la RM 612 par l'aménagement d'un carrefour. -Identification d'un élément végétal remarquable -Maintien des masses boisées principales et des alignements d'arbres remarquables et renforcement du traitement paysager -Création de secteurs de transition végétale, autour du Château de la Lauze, le long de l'A 709 et en lisière des espaces agro-naturels,- Aménagement végétal le long de l'axe principal du projet -Création d'un réseau de liaisons pour les modes doux -Un effort majeur à faire sur la vitrine du parc d'activités par un traitement pensé et composé de la façade urbaine -Des compensations hydrauliques intégrées au projet -Le maintien d'une large zone non aedificandi au cœur du site : l'allée alluviale.

= La mise en cohérence des autres pièces graphiques du P.L.U.

En considération des adaptations entreprises sur le zonage, les autres pièces graphiques du P.L.U. faisant figurer le zonage sont mises en adéquation et présentées dans le Plan des périmètres. Il s'agit des pièces intitulées : Plan état modifié ; Plan de zonage 5a ; Plan de zonage 5b ; Plan de zonage 5 c ; Plan des servitudes ; Plan des périmètres 7.

Modification de l'emprise du raccordement du Contournement Ouest de Montpellier sur l'A 709

Les plans du Contournement Ouest de Montpellier, mis à l'enquête publique, ont fait évoluer le projet d'emplacement réservé initial du périmètre du projet de ZAC la Lauze-Est correspondant dans sa limite nord aux limites de la nouvelle canalisation de Gaz. Dès lors, le projet d'emplacement réservé initial évolue en lui faisant franchir cette canalisation de gaz.



Pour prendre en compte l'intégralité de l'emplacement réservé du COM, 3M et SA3M ont dû redéfinir la limite nord du projet de ZAC de la Lauze-Est, en la déplaçant au sud. Ainsi le périmètre du projet de ZAC et celui de la DP valant mise en compatibilité du PLU ont été réduit au nord de 1,8 ha afin d'exclure l'emprise de l'emplacement réservé affecté au COM.

Le périmètre de l'OAP et les plans de mise en compatibilité du PLU sont modifiés afin d'adapter le périmètre de la ZAC aux emprises du COM.

Dans le dossier sont joints l'OAP modifiée, OAP qui actualise la carte des enjeux environnementaux, et les plans correspondants du PLU modifié.

Il est nécessaire de prendre en compte ces dispositions dans les documents qui seront approuvés.

## = Règlement

Seuls sont reproduits dans les pièces du dossier les règlements des zones mis en compatibilité dans le cadre de la Déclaration de Projet relative à la Lauze Est.

\*Zone 4AU. Cette zone, non ou insuffisamment équipée, est destinée à l'implantation d'activités après réalisation des équipements. La zone 4AU se décompose en deux secteurs :

-4AUa, correspondant aux zones d'activités économiques qui ne sont pas concernées par le périmètre de protection rapproché du captage ;

-4AUb, correspondant aux zones d'activités économiques concernées par le périmètre de protection rapproché des captages Flès Nord et Sud, comprenant deux sous-secteurs 4AUb-1 et 4AUb-2 correspondant à la zone d'activités de la Lauze Est. Sont présentés ici seulement les titres des différents paragraphes du document.

Section 1 Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.

Préambule, Article 4AU 1 Occupations ou utilisations du sols interdites : Dans l'ensemble de la zone, Dans le secteur 4AUb sont de plus interdits, Dans les secteurs 4AU b-1 et 4AUb-2 sont de plus interdits.

Article 4AU 2 Occupations ou utilisations du sol admises sous conditions. Dans l'ensemble de la zone, Dans l'ensemble du secteur 4AUb, Dans les secteurs 4AUb-1 et 4AUb-2.

Section 2 Conditions de l'occupation du sol.

Article 4AU 3 Accès et voirie. I Accès, Accès en bordure des voies bordées d'arbres, II Voirie. Article

4AU 4 Desserte par les réseaux. I. Eau potable, II Assainissement-eaux usées. III Assainissement-eaux pluviales. IV Electricité. Article 4AU 5 Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de

communications électroniques. \* Article 4AU 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques. Article 4AU 7 Implantation des constructions par rapport aux limites

séparatives. Article 4AU 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par acte authentique. Article 4AU 9 Emprise au sol. \*

Article 4AU 10 Hauteur des constructions. Article 4AU 11 Aspect extérieur des constructions. Hors secteurs 4AUb-1 et 4AUb-2, En secteurs 4AUb-1 et 4AUb-2. \* Article 4AU 12 Stationnement

Réservation minimale. Article 4AU 13 Espaces libres et plantations – Espaces boisés classés. Hors secteurs 4AUb-1 et 4AUb-2, En secteurs 4AUb-1 et 4AUb-2. Article 4AU 14 Obligations en matière de

performances énergétiques et environnementales. Non réglementé.

Pour chaque article, les prescriptions concernant les secteurs 4AUb-1 et 4AU b-2 sont précisées.

\*Zone A. Cette zone correspond à la plaine cultivée. Elle est réservée au maintien et au développement d'activités agricoles et doit être protégée en raison de son potentiel agronomique.

Elle comprend un secteur qui se différencie du reste de la zone : -Ap, secteur concerné par le périmètre de protection rapprochée des captages de Villeneuve-les Maguelone.

Section I Nature de l'utilisation et de l'occupation des sols.

Préambule. Article A 1. Occupations et utilisations du sol interdites. Article A 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières. Dans les parties du territoire concernées par

le Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondations (PPRI) « Basse Vallée de la Mosson ». Dans l'ensemble de la zone, Dans le secteur Ap.

Section II. Conditions de l'occupation des sols.

Article A 3 Accès voirie. I Accès II Voirie. Article A 4 Desserte par les réseaux. Eau potable. Eaux usées. Eaux pluviales. Electricité et téléphone. Article A 5 Obligations en matière d'infrastructures et réseaux

de communications électroniques. Non réglementé. Article A 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques. Article A 7 Implantation des constructions par rapport aux

limites séparatives. Article A 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété. Article A9 Emprise au sol. Non réglementé. Article A 10 Hauteur des constructions.

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel est fixée à 10,00 mètres.

Article A 11 Aspect extérieur des constructions. Article A 12 Stationnement des véhicules. Non réglementé. Article A 13 Espaces libres et plantations. Article A 14 Obligations en matière de

performances énergétiques et environnementales. Non réglementé.

\*Zone N. Cette zone concerne les espaces naturels qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel. La zone N comprend les secteurs Na, Nb, Nc, Nd, Np, et Ncp. Np correspondant à un secteur concerné par le périmètre de protection rapproché des captages de Villeneuve les Maguelone (Fiès Nord et Sud), Ncp correspondant à un secteur où sont déjà implantées des constructions à usage d'activités économiques, également concerné par le périmètre de protection rapproché des captages de Villeneuve les Maguelone (Flès Nord et Sud).

Section 1-Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.

Préambule. Article N 1. Occupation ou utilisation du sol interdites. Dans l'ensemble de la zone. Article N 2. Occupations ou utilisations du sol admises sous conditions. Dans l'ensemble de la zone sont autorisées : en secteur Na, en secteur Nb, en secteur Nd, en secteur Nc et Ncp. Par ailleurs, en secteur Nb, Np et Ncp : Tout projet est autorisé à condition de satisfaire aux prescriptions de l'arrêté préfectoral portant sur la protection rapprochée des captages de Villeneuve-les Maguelone.

Section 2-Conditions de l'occupation du sol.

Article N 3. Accès et voirie I Accès II Voirie. Article N 4 Desserte par les réseaux. Eau potable, Eaux usées, Eaux pluviales, Electricité et téléphone. Article N 5. Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques. Non réglementé. Article N 6. Implantation de constructions par rapport aux voies et emprises publiques. Dans l'ensemble de la zone sauf en Na et Nb, Pour le secteur Na, Pour le secteur Nb. Article N 7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives. Article N 8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par acte authentique. Article N 9. Emprise au sol. Non réglementée. Article N 10. Hauteur des constructions. Article N 11. Aspect extérieur des constructions. Article N 12. Stationnement. Article N 13. Espaces libres et plantations-Espaces boisés classés. Article N 14. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales. Non réglementé.

\*Ces articles font l'objet de modifications proposées par la mairie de Saint-Jean de Védas, propositions analysées dans le chapitre des observations et recevables

Ces nouvelles rédactions se substituant à celles du document mis à m'enquête sont les suivantes.

#### ARTICLE 4 AU 6-IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Rédaction du document mis à l'enquête : En secteurs 4AUB-1 et 4AUB-2 et pour les constructions à usage principal de bureau, l'implantation est autorisée à l'alignement

Rédaction proposée : En secteurs 4AUB-1 et 4AUB-2, l'implantation est autorisée à l'alignement

#### ARTICLE 4 AU 10-HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

= Rédaction du document mis à l'enquête : La hauteur maximale des constructions est fixée à

-12 mètres en secteur 4AUB1

-18 mètres en secteur 4AUB-2,

-10,50 mètres dans le reste de la zone

Rédaction proposée :

- 15 mètres en secteurs 4AUB-1

-18 mètres en secteur 4AUB-2, avec possibilité de porter cette hauteur à 22 m sur 60% de l'emprise bâtie des constructions

-10,50 mètres dans le reste de la zone, étant précisé que des hauteurs supérieures pourront être autorisées pour les constructions et ouvrages nécessitant des gabarits spéciaux et liés directement à l'activité. Dans ce cas, le projet architectural devra s'intégrer dans le site, et ne pas porter atteinte au caractère ni à l'environnement des lieux voisins.

= Rédaction du document mis à l'enquête : Celle-ci La hauteur maximale est mesurée à partir du terrain naturel ou, dans le cas des lotissements susceptibles d'être autorisés, à partir de la plate-forme réalisée par le lotisseur et telle que remise au pétitionnaire.

Des hauteurs supérieures pourront être autorisées pour les constructions et ouvrages nécessitant des gabarits spéciaux et liés directement à l'activité. Dans ce cas, le projet architectural devra s'intégrer dans le site, et ne pas porter atteinte au caractère ni à l'environnement des lieux voisins.

Rédaction proposée : La hauteur maximale est mesurée à partir du terrain naturel ou, dans le cas des lotissements susceptibles d'être autorisés, à partir de la plate-forme réalisée par le lotisseur et telle que remise au pétitionnaire.

#### ARTICLE 4 AU 12-STATIONNEMENT

Rédaction du document mis à l'enquête : En secteurs 4AUb-1 et 4AU b-2 : b) pour les constructions destinées aux bureaux et à l'industrie et au commerce de : au minimum 1 place pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher c) pour les constructions destinées à l'industrie, au commerce de gros, et à la fonction d'entrepôts : au minimum 1 place pour 160 m<sup>2</sup> de surface de plancher

Rédaction proposée : En secteurs 4AUb-1 et 4AU b-2 : b) pour les constructions destinées aux bureaux et à l'industrie et au commerce de : au minimum 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher c) pour les constructions destinées à l'industrie, au commerce de gros, et à la fonction d'entrepôts : au minimum 1 place pour 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Cette proposition a été analysée au chapitre Observation reçue par courrier.

A notre avis cette proposition, de cohérence administrative, est recevable et en conséquence nous proposons d'adopter les modifications proposées au projet de règlement (Adaptation du règlement de la zone AU) présenté dans le dossier soumis à enquête publique.

## IV - ANALYSE ET APPRECIATIONS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

L'ensemble des dispositions proposées dans le dossier soumis à l'enquête pour assurer la mise en conformité du PLU de Saint-Jean de Védas :

-adapter le P.A.D.D.

-adapter le zonage applicable au périmètre du projet avec extension de la zone 4AUb et les servitudes et prescriptions graphiques

-adapter le règlement de la zone 4AU aux besoins de l'opération, inclus les modifications proposées dans le courrier du 2 juin 2023 de la mairie de Saint-Jean de Védas,

-modifier le périmètre de la ZAC en prenant en compte l'emplacement réservé du COM,

-définir des orientations d'aménagement et de programmation.

-mettre en cohérence l'ensemble des pièces graphiques du P.L.U. au vu des modifications entreprises, sont recevables, et permettent l'autorisation de l'aménagement de la ZAC de la Lauze Est.

## V - CONCLUSION GENERALE DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR SUR LA DECLARATION DE PROJET VALANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE SAINT- JEAN DE VEDAS

- Avoir examiné le contenu du dossier soumis à l'enquête
- Avoir pris connaissance du projet et effectué plusieurs visites sur le site
- Avoir analysé l'ensemble des documents constituant le dossier
- Avoir recueilli des informations complémentaires auprès des services
- Après avoir reçu un courrier de Monsieur François RIO Maire de Saint-Jean de Védas et joint au registre
- Après avoir analysé les avis figurant sur le registre et ceux des services consultés
- Avoir transmis à M3M/SA3M un procès-verbal de synthèse de l'enquête
- Examen du mémoire en réponse de 3M/SA3M et des informations fournies

Et considérant que

- la structure du dossier est conforme à la réglementation et que sa présentation/rédaction est accessible et compréhensible pour tous les publics
- les mesures d'information du public ont été effectuées en conformité avec les textes réglementaires en vigueur
- le public a pu accéder au dossier et s'exprimer librement inclus sur les sites électroniques dédiés
- l'enquête s'est déroulée sans incident
- les dispositions proposées dans le dossier répondent aux objectifs d'activités économiques et industrielles définies par 3M
- l'intérêt général du projet est justifié au regard du SRDEII, du SAE, de l'accompagnement au développement économique « créateurs d'emplois ».
- le SCoT identifie le PAE de la Lauze comme une polarité économique rayonnante à dominante d'activités
- Le projet s'inscrit dans les objectifs de la connexion métropolitaine « Montpellier Sète »
- Le projet participe à la mise en œuvre d'un des axes de la politique du SCoT à savoir préserver 2/3 d'espaces agro naturels et 1/3 d'espaces urbains et à urbaniser.
- Il apparaît nécessaire, au vu des incompatibilités identifiées, des objectifs de l'opération et considérant son intérêt général, d'adapter le P.AD.D., d'adapter le zonage (extension de la zone 4AUb), d'adapter les servitudes et prescriptions graphiques, d'adapter le règlement de la zone 4AU, inclus la demande formulée par la mairie de Saint-Jean de Védas,
- Il appert de modifier le périmètre de la ZAC en prenant en compte l'emplacement réservé du COM, Et de mettre en cohérence les pièces graphiques du PLU, selon l'ensemble des propositions présentées dans le dossier,

-L'impact économique que représentent l'Orientation d'Aménagement et de Programmation, fondée sur les besoins intrinsèques de la zone et les enjeux urbains, paysagers, écologiques et environnementaux identifiés.

-L'absence formelle d'avis défavorable à la Déclaration de Projet et à la mise en compatibilité du PLU,

Je formule

**UN AVIS FAVORABLE ET SANS RESERVE**

à l'approbation de la Déclaration de projet, son caractère d'intérêt général, ainsi que pour la mise en compatibilité du PLU de Saint-Jean de Védas, avec prise en compte des propositions de la commune de Saint Jean de Védas remises lors de l'enquête publique.

Fait à MONTPELLIER le 14 août 2023

Jean Pierre RABAT Commissaire-Enquêteur



**PROJET D'AMENAGEMENT « LA LAUZE EST »**  
DOSSIER DE DECLARATION DE PROJET VALANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

**CHAPITRE IV – ANNEXES**

Arrêté préfectoral portant ouverture d'une enquête publique unique préalable

Avis d'enquête publique unique préalable

Note de réponse au PV du Commissaire-Enquêteur en date du 21 juin 2023

Récapitulatif constats d'affichage et nettoyage panneaux



Montpellier, le

## **ARRÊTÉ PRÉFECTORAL N°2023.00.DRCL.0000**

**portant ouverture d'une enquête publique unique préalable :**  
**à l'autorisation environnementale délivrée au titre des articles L. 181-1 et suivants du code de l'environnement concernant le projet d'aménagement de la zone d'activités économiques de la**  
**« Lauze Est »,**  
à la création de la zone d'aménagement concertée de la Lauze Est ;  
**à la demande de déclaration de projet valant mis en comptabilité du PLU, sur la commune de Saint-Jean-de-Védas présentée par la Métropole Montpellier Méditerranée**

**Le préfet de l'Hérault**

- VU** le code général des collectivités territoriales ;
- VU** le code de l'environnement ;
- VU** le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;
- VU** le code de l'urbanisme ;
- VU** le code rural et de la pêche maritime ;
- VU** l'arrêté n°2022.09.DRCL.0357 du 14 septembre 2022 portant délégation de signature à monsieur Frédéric POISOT, secrétaire général de la préfecture de l'Hérault ;
- VU** le courrier du 05 mai 2022 par lequel le directeur départemental des territoires et de la mer déclare complet et régulier le dossier d'autorisation environnementale déposé par Montpellier Méditerranée Métropole et sollicite l'ouverture de l'enquête publique ;
- VU** la délibération du conseil de Métropole n°M2023-45 du 30 mars 2023 approuvant le lancement de la procédure d'enquête publique unique ;
- VU** le courrier du 08 juin 2021 et les dossiers présentés par Montpellier Méditerranée Métropole pour être soumis à la procédure d'enquête unique ;
- VU** l'avis émis le 6 août 2021 par la mission régionale d'autorité environnementale Occitanie ;
- VU** la décision n°E22000104/34 du 08 août 2022 du tribunal administratif de Montpellier désignant

monsieur Jean-Pierre RABAT, commissaire enquêteur chargé de conduire l'enquête ;

**SUR** proposition du secrétaire général de la préfecture de l'Hérault ;

#### **ARRÊTE :**

ARTICLE 1 : il sera procédé du mercredi 10 mai 2023 à 9h00 au mercredi 14 juin 2023 à 17h00, soit durant trente-six jours consécutifs à une enquête publique unique préalable :

– à l'autorisation environnementale délivrée au titre des articles L. 181-1 et suivants du code de l'environnement ;

– à la création de la zone d'aménagement concertée de la Lauze Est ;

– à la déclaration de projet valant mis en comptabilité du PLU de la commune de Saint-Jean-de-Védas ;

Le projet objet de l'enquête consiste en une opération de création et d'aménagement d'une zone d'activités économiques (PAE) au sein de la commune de Saint-Jean-de-Védas.

ARTICLE 2 : Monsieur Jean-Pierre RABAT, ingénieur, retraité, a été désigné par le président du tribunal administratif de Montpellier en qualité de commissaire enquêteur.

ARTICLE 3 : la personne responsable du projet auprès de laquelle des renseignements peuvent être demandés est monsieur Frédéric SERRADEIL –Direction de l'aménagement, de la construction et du renouvellement urbain à SA3M (Téléphone : 04 67 63 73 6 ; e-mail : frederic.serradeil@sa3m.fr) .

ARTICLE 4 :

#### **Dossiers d'enquête**

Les dossiers d'enquête comprenant notamment l'étude d'impact et l'avis de la mission régionale d'autorité environnementale Occitanie et le compte-rendu de la réunion d'examen conjoint, seront déposés et consultables du mercredi 10 mai 2023 à 9h00 au mercredi 14 juin 2023 à 17h00

\* en mairie de Saint-Jean-de-Védas, siège de l'enquête, aux horaires suivants :

– du lundi au vendredi de 8h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00

\* sur le site internet du registre dématérialisé au lien suivant :

<https://participer.montpellier.fr/zac-de-la-lauze-est-saint-jean-de-vedas/presentation>

\* sur le site internet des services de l'État dans l'Hérault, au lien suivant :

<http://www.herault.gouv.fr/Publications>

\* sur un poste informatique mis à disposition du public en préfecture de l'Hérault accessible sur rendez-vous auprès du bureau de l'environnement (tel 04 67 61 61 61).

#### **Observations et propositions :**

Le public pourra déposer ou transmettre ses observations et propositions durant l'enquête du mercredi 10 mai 2023 à 9h00 au mercredi 14 juin 2023 à 17h00 :

\* sur le registre d'enquête déposé à la mairie de Saint-Jean-de-Védas, siège de l'enquête,

\* adressées par correspondance au commissaire enquêteur qui les annexera dans les meilleurs délais au registre déposé au siège de l'enquête publique après les avoir visées, à l'adresse suivante :

Mairie de Saint-Jean-de-Védas  
à l'attention du commissaire-enquêteur  
*aménagement de la ZAC de la Lauze Est*

4 rue de la mairie  
34 430 Saint-Jean-de-Védas

\* par voie électronique sur le site internet comportant le registre dématérialisé :

<https://participer.montpellier.fr/zac-de-la-lauze-est-saint-jean-de-vedas/presentation>

\* Le commissaire enquêteur recevra les observations et propositions du public à la mairie de Saint-Jean-de-Védas, lors de ses permanences aux dates et horaires suivants :

- mercredi 10 mai 2023 de 9h00 à 12h00 ;
- vendredi 2 juin 2023 de 14h00 à 17h00 ;
- mercredi 14 juin 2023 de 14h00 à 17h00.

Il pourra également recevoir, sur rendez-vous, toute personne qui en fera la requête.

**Les conditions de consultation du dossier d'enquête, l'accès du public aux permanences du commissaire enquêteur se feront dans le respect des règles sanitaires fixées par la mairie de Saint-Jean-de-Védas.**

ARTICLE 5 :

**Publicité en mairie et sur site**

Quinze jours au moins avant le début de la procédure d'enquête et pendant toute sa durée et sauf impossibilité matérielle, il sera procédé par les soins du maître d'ouvrage, à ses frais, à l'affichage de l'avis sur les lieux prévus pour la réalisation du projet. Ces affiches doivent être visibles et lisibles de là où, s'il y a lieu, des voies publiques et être conforme aux caractéristiques et dimensions fixées par arrêté du ministre chargé de l'environnement.

La commune de Saint-Jean-de-Védas devra publier par voie d'affiche l'avis d'enquête dans les mêmes délais et éventuellement par tout procédé. L'accomplissement de cette mesure de publicité incombe au maire qui devra le certifier.

**Publicité dans la presse**

Cette enquête sera également annoncée, quinze jours au moins avant son ouverture par les soins du Préfet de l'Hérault et aux frais du demandeur, dans deux journaux locaux ou régionaux diffusés dans le département de l'Hérault et rappelée au plus tard dans les huit premiers jours de l'enquête.

**Publicité sur le site internet**

Quinze jours au moins avant le début de l'enquête publique et pendant toute sa durée, l'avis au public sera publié sur le site Internet des services de l'État ([www.herault.gouv.fr](http://www.herault.gouv.fr)) et sur le site du registre dématérialisé.

ARTICLE 6 : la commune de Saint-Jean-de-Védas concernée par le projet est appelée à donner son avis sur la demande d'autorisation au titre des articles L. 181-1 et suivants du code de l'environnement dès l'ouverture de l'enquête publique et au plus tard dans les quinze jours suivant la clôture du registre d'enquête.

ARTICLE 7 : à l'expiration du délai d'enquête, le registre est mis à disposition du commissaire enquêteur et clos par lui.

Le commissaire enquêteur rencontrera, dans la huitaine, le responsable du projet et lui communiquera les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le responsable du projet dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.

Le commissaire enquêteur établira dans le délai d'un mois, un rapport relatant le déroulement de l'enquête et consignera, dans un document séparé, ses conclusions motivées en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserve ou défavorables.

ARTICLE 8 : le rapport et les conclusions rendus à l'issue de l'enquête par le commissaire enquêteur, seront transmis à la préfecture de l'Hérault – direction des relations avec les collectivités locales – bureau de l'environnement, 34 place des martyrs de la résistance 34 062 Montpellier cedex 2.

Un exemplaire du rapport sera transmis par la préfecture, à la mairie de Saint-Jean-de-Védas où il pourra être consulté, sur demande, pendant une durée d'un an à compter de la date de clôture de l'enquête, durant les heures habituelles d'ouverture des bureaux au public.

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront également déposés sur le site internet des services de l'État ([www.herault.gouv.fr/Publications/Consultation-du-public](http://www.herault.gouv.fr/Publications/Consultation-du-public)) et du registre dématérialisé pendant une durée d'un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

ARTICLE 9 : à l'issue de l'enquête publique, le conseil de la Métropole sera appelé à se prononcer dans un délai qui ne peut excéder six mois :

- sur la création et l'aménagement de la ZAC de la Lauze Est et sur la déclaration de projet, sur l'intérêt
- à la mise en comptabilité du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Jean-de-Védas.

ARTICLE 10 : le secrétaire général de la préfecture de l'Hérault, le président de Montpellier Méditerranée Métropole, le maire de Saint-Jean-de-Védas et le commissaire enquêteur, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Le préfet,



## PRÉFET DE L'HÉRAULT

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

### AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE PREALABLE

– à l'autorisation environnementale délivrée au titre des articles L. 181-1 et suivants du code de

l'environnement ;

– à la création de la zone d'aménagement concertée de la Lauze Est ;

– à la déclaration de projet valant mis en comptabilité du PLU de la commune de Saint-Jean-de-

Védas ;

présentée par la Métropole Montpellier Méditerranée

Le projet de création et de l'aménagement d'une zone d'activités économiques (PAE) au sein de la commune de

Saint-Jean-de-Védas est soumis à la procédure d'enquête publique unique qui se déroulera du mercredi 10 mai

2023 à 9h00 au mercredi 14 juin 2023 à 17h00, soit 36 jours consécutifs.

Le commissaire enquêteur désigné par le Tribunal administratif de Montpellier pour conduire cette enquête est

monsieur Jean-Pierre RABAT, ingénieur, retraité.

la personne responsable du projet auprès de laquelle des renseignements peuvent être demandés est Monsieur

Frédéric SERRADEIL –Direction de l'aménagement, de la construction et du renouvellement urbain à SA3M

(Téléphone : 04 67 63 73 6 ; e-mail : frederic.serradeil@sa3m.fr) .

#### **dossier d'enquête :**

Les dossiers d'enquête comprenant notamment l'étude d'impact et l'avis de la mission régionale d'autorité

environnementale Occitanie et le compte-rendu de la réunion d'examen conjoint, seront déposés et consultables

du mercredi 10 mai 2023 à 9h00 au mercredi 14 juin 2023 à 17h00 :

- en mairie de Saint-Jean-de-Védas, siège de l'enquête, service accueil, aux horaires suivants :

du lundi au vendredi de 8h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00

- sur le site internet des services de l'État, au lien suivant :

<http://www.herault.gouv.fr/Publications>

- sur le site internet dédié de Montpellier Méditerranée Métropole, au lien suivant :

- sur un poste informatique mis à disposition du public en préfecture de l'Hérault accessible sur rendez-vous

auprès du bureau de l'environnement (tel 04 67 61 61 61).

#### **Les observations et propositions du public :**

Le public pourra déposer ou transmettre ses observations et propositions durant l'enquête du mercredi 10 mai

2023 à 9h00 au mercredi 14 juin 2023 à 17h00 :

- sur le registre d'enquête déposé en mairie de Saint-Jean-de-Védas, siège de l'enquête, suivant les horaires d'ouverture précités ;

- adressées par correspondance au commissaire enquêteur qui les annexera dans les meilleurs délais au

registre après les avoir visées, à l'adresse suivante :

Mairie de Saint-Jean-de-Védas

a l'attention du commissaire-enquêteur

*aménagement de la ZAC de la Lauze Est*

4 rue de la mairie

34 430 Saint-Jean-de-Védas

- par voie électronique sur le registre dématérialisé du site internet dédié au lien suivant :

- Le commissaire enquêteur recevra les observations du public à la mairie de Saint-Jean-de-Védas, siège de l'enquête, aux dates et horaires suivants :
  - mercredi 10 mai 2023 de 9h00 à 12h00 ;
  - vendredi 2 juin 2023 de 14h00 à 17h00 ;
  - mercredi 14 juin 2023 de 14h00 à 17h00.

Il pourra également recevoir, sur rendez-vous, toute personne qui en fera la requête.

**Les conditions de consultation des dossiers d'enquête, l'accès du public aux permanences du commissaire enquêteur se feront dans le respect des règles sanitaires fixées par la mairie de Saint-Jeande-Védas.**

Dès la publication du présent arrêté, toute personne en faisant la demande auprès de la Préfecture (Direction des

Relations avec les Collectivités Locales-Bureau de l'Environnement) pourra obtenir à ses frais communication du dossier.

Toute personne pourra prendre connaissance du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur,

sur rendez-vous, à la Préfecture de l'Hérault (direction des relations avec les collectivités locales, bureau de

l'environnement) ainsi qu'en mairie de Saint-Jean-de-Védas pendant une durée d'un an à compter de la clôture de l'enquête publique.

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront également déposés sur le site internet des services

de l'État ([www.herault.gouv.fr/Publications/Consultation-du-public](http://www.herault.gouv.fr/Publications/Consultation-du-public))

1/3

Préfecture de l'Hérault

Place des Martyrs de la Résistance

34062 MONTPELLIER Cedex 2

Modalités d'accueil du public : [@Prefet34](http://www.herault.gouv.fr)

**ZAC de la Lauze Est – Saint-Jean-de-Védas- Enquête publique Unique**  
**Note de réponse au PV du Commissaire Enquêteur en date du 21 juin 2023**

**0. Consultation du site internet / registre dématérialisé :**

- Le dossier de concertation « Présentation et sommaire » a été téléchargé 52 fois.
- Le dossier « Création Lauze-Est » a été téléchargé 43 fois
- Le dossier « DP MEC PLU » a été téléchargé 24 fois
- Le dossier « Autorisation environnementale » a été téléchargé 21 fois.

**1. Justification du choix du site**

Aucune étude comparative n'est présentée afin de justifier un tel choix, à savoir implanter une zone d'activités économiques et de logistique sur des terres agricoles.  
Une observation présente une contre-proposition à savoir l'implantation d'une zone d'activités p.e ; dans la zone incluse entre l'A9 et l'A709. Quelle suite SA3M donne-t-elle à cette proposition ?  
Pourquoi un nouvel étalement industriel de conurbation, et non une densification des zones industrielles existantes. ?

✓ **Projections du SCOT de 2019**

Face à la rareté du foncier d'activités économiques productives, la Métropole a identifié (dans le Schéma de Cohérence Territoriale adopté en novembre 2019) une capacité d'extension urbaine de **640 ha réservés à l'activité économique (hors commerces et activités de loisirs)**, sur un total de 1500 ha d'extension urbaine tous projets confondus.

✓ **Réduction des surfaces d'expansion urbaine dans le cadre du futur Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi)**

L'élaboration du PLUi a permis de préciser les analyses, notamment au regard des enjeux de modération de la consommation foncière (loi Climat et Résilience d'août 2022 avec l'objectif national du Zéro Artificialisation Nette à l'échéance 2050) et d'une meilleure connaissance de certains enjeux environnementaux (Aléa incendie mise à jour en 2022, approfondissement des connaissances des zones de sauvegarde des eaux, études complémentaires sur les enjeux de biodiversité).

**Le projet de PLUi n'identifie plus que 250 ha d'extension urbaine réservés à l'activité économique, c'est-à-dire une baisse de l'ordre de 40 %.**

✓ **Localisation des sites d'extension urbaine à vocation économique rayonnante maintenus**

Plusieurs sites, comme celui de la ZAC Marcel Dassault 2<sup>ème</sup> extension (21 ha), ont été définitivement écartés de l'urbanisation future au regard des enjeux environnementaux.

En ce qui concerne les polarités économiques rayonnantes identifiées au SCOT et destinées à l'accueil d'activités productives strictes, seuls les sites d'envergure suivants sont maintenus dans le projet de PLUi :

- L'extension d'Euromedecine (22 ha), à Grabels destinée à l'accueil d'entreprises « MedVallée » (Pôle mondial d'excellences en santé globale), mais dont la vocation est l'accueil d'activités de petite production et de laboratoires. Cette extension figure déjà en zone AU dans le PLU en vigueur.
- Le site de la Lauze Est (23 ha) à Saint-Jean-de-Védas, objet de la présente enquête publique.
- Le triangle de la Castelle (25 ha) à Lattes, dont la programmation reste à définir.
- Le site du Zénith Sud (41 ha) à Montpellier, sur lequel est notamment projeté la réalisation d'un dépôt de tramway.
- Le site de Saporta (32 ha) à Lattes, qui est concerné par des contraintes hydrauliques et environnementales qui restent à préciser, et qui ne sera pas opérationnel à court terme.

Ces trois derniers sites n'ont à ce jour pas fait l'objet d'études complémentaires à l'analyse multi critère réalisée dans le cadre du PLUi, contrairement au site de la Lauze-Est, dont les études préalables et pré-opérationnelles ont été réalisées en amont de l'élaboration du PLUi, et qui ont démontré la faisabilité du projet par anticipation du PLUi.

#### ✓ **Requalification des sites d'accueil d'entreprises**

**Parallèlement à ces surfaces d'expansion s'ajoutent 60 ha en requalification**, dans la logique d'un développement équilibré entre expansion nouvelle et réinvestissement des parcs d'activités existants, tel que fixé par le DOO (Document d'Orientations et d'Objectifs) du SCOT.

Une démarche de densification des zones industrielles existantes a été engagée à ce titre par Montpellier Méditerranée Métropole sur plusieurs sites :

- Sur les dernières années, la requalification du plus grand parc industriel métropolitain (site du Salaison à Vendargues) a permis la construction d'environ 30.000 m<sup>2</sup> de Surface De Plancher (SDP) sur les terrains déjà artificialisés.
- Un mandat d'études et de travaux a été confié par la Métropole à la SA3M pour requalifier le parc existant de la Lauze, dont le projet de la Lauze-Est constitue une extension. La phase d'études pré opérationnelle est achevée, et une phase opérationnelle est sur le point d'être lancée, avec une première tranche de travaux. Parallèlement, un accompagnement des entreprises existantes dans leur développement sur site a été engagé. Il est envisagé la création d'un club d'entreprises avec mise en place de services aux entreprises et usagers. Le potentiel d'accueil d'entreprises est estimé à un maximum de 20.000 m<sup>2</sup> de Surface De Plancher.
- La Métropole a confié à la SA3M un mandat d'études préalables pour la requalification d'une dizaine de parcs d'activités anciens, répartis sur le territoire métropolitain. Les études de diagnostic ont permis d'identifier 5 sites (Lavérune/Nord et Sud, Fabrègues/Les Trois Ponts, Jacou/ Clément Ader et Castries/les Cousteliers), pour lesquels les études de faisabilité vont se poursuivre.

Ces projets de requalification permettent d'accompagner les entreprises dans leur expansion sur site, ou - si cela n'est pas possible - de se relocaliser pour permettre l'accueil de nouvelles entreprises.

Toutefois, la taille des entreprises qu'il est possible d'implanter est contrainte par la superficie des parcelles existantes. En effet, les difficultés de remembrement, et la possibilité d'une action foncière plus limitée de la collectivité auprès des propriétaires immobiliers, ne permettent pas de satisfaire la totalité des besoins des entreprises.

La requalification des parcs existants ne peut donc pas être une alternative à la création de nouveaux parcs d'activités.

Il est donc indispensable de développer de nouvelles capacités d'accueil pour les entreprises à l'échelle de la Métropole, pas répondre à certaines demandes de grands comptes, que cela soit pour des sièges d'entreprises, de la production ou pour de la logistique urbaine.

✓ **Contre-proposition de localisation du projet sur le site de Saporta à Lattes**

La contre-proposition citée lors d'une intervention à l'enquête publique, de localiser le projet dans la zone incluse entre l'A9 et l'A709 (dénommé site de Saporta) a été étudiée dans le cadre du PLUi et fera l'objet d'une zone AU à vocation économique.

Le développement de ce secteur sera complémentaire à celui de la Lauze Est, avec une réalisation à plus long terme.

En effet, le secteur de Saporta est concerné par de fortes contraintes hydrauliques et environnementales restant à étudier, afin de confirmer la faisabilité de toute urbanisation de ce secteur.

A contrario, le site de la Lauze Est est opérationnel à court terme, car ayant fait l'objet d'études préalables et pré-opérationnelles qui ont confortées la faisabilité du projet et qui ont permis d'élaborer les dossiers règlementaires présentées à l'enquête publique en concertation avec les différents services de l'Etat.

En conclusion, le site de la Lauze-Est est le seul site de développement urbain rayonnant à vocation d'activités économiques de grande production (avec la possibilité d'accueil d'entreprises du projet MedVallée) ayant déjà fait l'objet d'études permettant d'en assurer la faisabilité immédiate.

La faisabilité de l'urbanisation du site de Saporta à Lattes est conditionnée à la finalisation des études hydrauliques et environnementales.

Le développement de ces sites se fera parallèlement aux autres projets de réinvestissement des parcs d'activités existants, avec notamment la requalification et la densification du parc existant de la Lauze, contigu au projet, conformément aux objectifs fixés par le SCoT.

Le choix du site de la Lauze-Est découle donc des capacités d'extension urbaine identifiées dans le SCoT de 2019, confortées par l'approfondissement des enjeux environnementaux et des études hydrauliques menées dans le cadre de l'élaboration du PLUi.

## 2. Implantation d'un projet agroécologique

**\*Grande Lauze : 20 ha de terres agricoles.**

**Pourquoi y implanter des activités industrielles inclus de logistique, et non un projet agroécologique confortant ainsi la ceinture verte de Saint-Jean de Védas.**

✓ **Valeur agricole du site de la Lauze Est**

Dans le cadre du projet de la Lauze-Est, une étude préalable agricole a été réalisée par la Chambre d'Agriculture en janvier 2018, et a reçu un avis favorable de la CDPNAF.

Cette étude préalable précise notamment une absence d'irrigation des terres agricoles du secteur. Sur la superficie de terres agricoles impactées, la grande majorité est occupée par le centre équestre et de l'élevage ainsi que par des friches.

Outre les mesures de réduction de l'impact, plusieurs mesures de compensation seront mises en œuvre dans le cadre de la ZAC :

- Action de reconquête foncière agricole :
  - o création et de l'animation d'Associations Foncières Agricoles Autorisées, pour un montant de 100.000 € ;
  - o Remobilisation de foncier vers l'agriculture pour un montant de 225.000 €.
- Aide à l'implantation de magasin de producteurs, pour un montant de 70.000 €.

✓ **Politique Agroécologique et Alimentaire**

Plus globalement, la Métropole de Montpellier a réaffirmé sa volonté de poursuivre la mise en œuvre d'une Politique Agroécologique et Alimentaire (P2A) dans la délibération M2022-10 du 25 janvier 2022. A ce titre, 10 M€ d'investissement sont prévus sur le foncier agricole d'ici 2025.

Le projet MedVallée entend notamment faire émerger une dynamique innovante, décloisonnée, et globale autour de la santé globale et l'alimentation, avec l'émergence de nouveaux métiers de l'agriculture et de l'agroalimentaire. Les obligations légales liées à la mise en œuvre de la séquence ERC pour l'agriculture et l'environnement des opérations d'aménagement sont des opportunités à déployer.

En conclusion, le site de la Lauze-Est ne se situe pas sur les zones agricoles privilégiées.

A contrario, le site se situe sur l'entrée Ouest Métropolitaine, au carrefour des grandes infrastructures, destinées au renforcement des activités économiques, tel que plus largement explicité au point n°5 de la présente note.

L'enjeu est de favoriser des unités foncières d'un seul tenant, de grande ou moyenne superficie pour accueillir des entreprises de rayonnement national et régional qui ont besoin de grandes emprises pour s'installer.

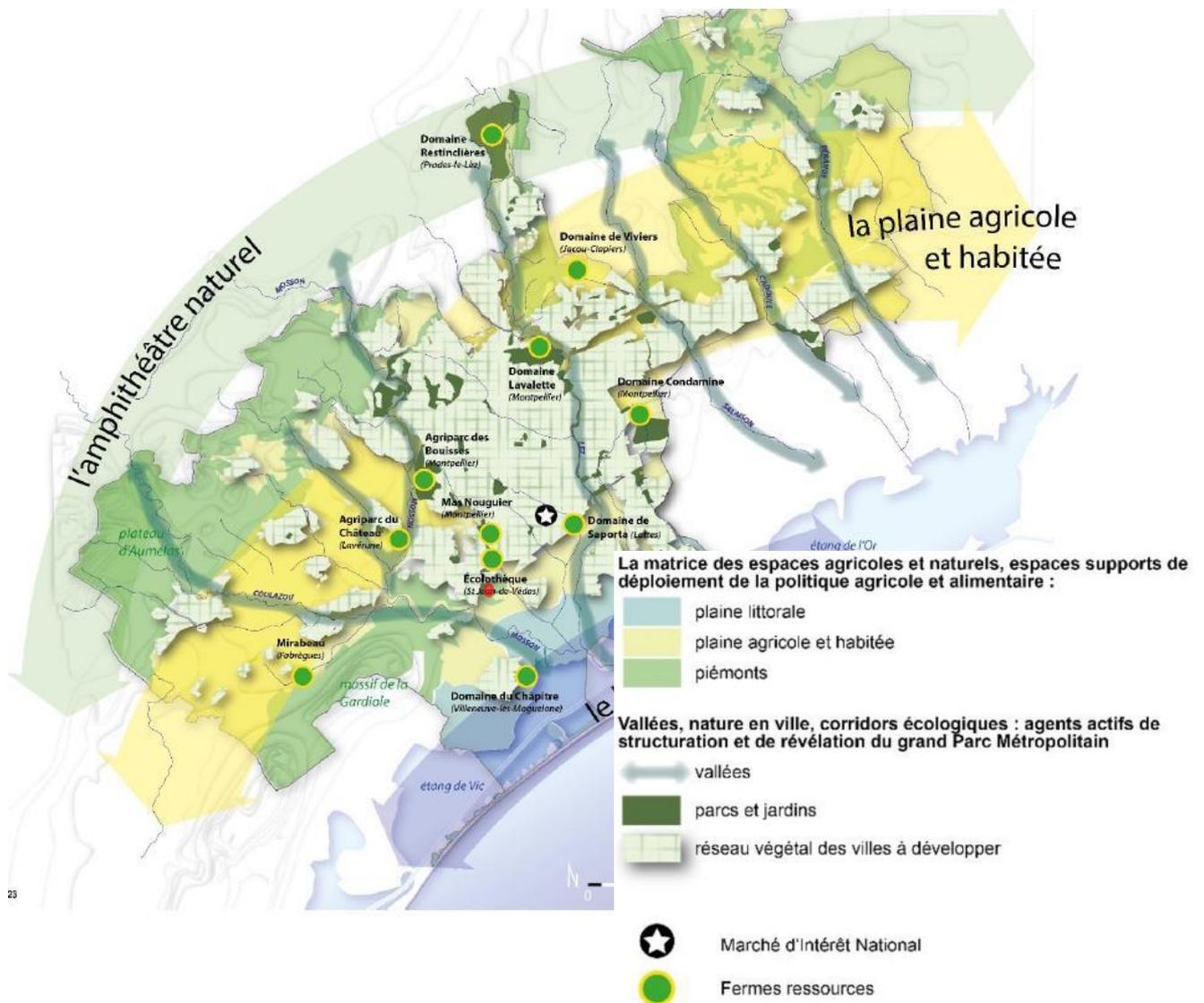


Figure 1 : Cartographie des espaces agricoles et naturels - Extrait du PADD du PLUi débattu le 31/01/2023, localisation du site (rond rouge).

### 3. Programmation du projet

\*Le projet est notamment justifié par le manque sur la Métropole de sites aptes à satisfaire aux besoins/demandes d'entreprises d'activités industrielles diverses dont de grande logistique. Ainsi sur la Grande Lauze est prévu un macrolot. Quelle assurance est donnée par SA3M sur sa réalisation, alors qu'à contrario il semblerait que seulement des entreprises de petite logistique s'y installeraient. ?

#### ✓ Programmation générale

La programmation du projet repose sur l'accueil d'entreprises productives, associé à une activité de logistique, destinée à contribuer au plan de ré-industrialisation national, et à diversifier la nature des activités économiques du territoire, actuellement principalement orientées vers le BTP et les activités de services. Environ 800 emplois pourront être créés sur le site de la Lauze-Est.

Conformément à la dernière délibération de Montpellier Méditerranée Métropole du 30 mars 2023, préalable à l'arrêté d'enquête publique, la programmation envisagée sera diversifiée : artisanat, industrie, production, distribution et logistique urbaine.

L'opération pourra aussi constituer une réserve foncière pertinente pour le projet métropolitain MedVallée, dont la dynamique autour de la recherche, du bien-être et de la santé est à conforter. L'opération pourra ainsi accueillir les entreprises productives de cette filière, dont l'implantation requiert de larges surfaces foncières non disponibles sur le territoire métropolitain.

#### ✓ Programmation logistique et distribution

En ce qui concerne les activités de distribution et de logistique, Montpellier Méditerranée Métropole souhaite privilégier l'implantation de programmation peu consommatrice d'espace au sol.

Il est ainsi proposé l'étude des programmes suivants dans le cadre de la réalisation de la ZAC :

- un hôtel de logistique hybride, associant sur un macrolot d'1 à 2 ha un plateau logistique, et en étage des bâtiments d'activités, associés à un stationnement en superstructure, permettant d'atteindre des densités de 1, sur une hauteur bâtie de 15 à 18 mètres, avec un objectif de distribution urbaine ;
- un entrepôt logistique de grande hauteur automatisé, permettant d'implanter une activité de grande logistique équivalente à 10.000 ou 15.000 m<sup>2</sup> Surface De Plancher, sur une emprise bâtie au sol réduite (macrolot d'environ 1 ha), pour des demandes de projet plus importantes.

Ces typologies de programmes pourraient ainsi s'implanter sur le macro lot de la Grande Lauze Nord, dans le cadre d'une plus grande mixité d'usage.

**A ce titre, il est prévu d'optimiser la hauteur du bâti (hauteurs maximales jusqu'à 22 m sur 60 % du sous-secteur de la Grande Lauze Nord), afin de dégager plus d'espaces de pleine terre.**

#### ✓ Parti pris urbanistique et paysager

En complément de la programmation présentée ci-dessus, le parti pris urbanistique et paysager suivant est proposé :

- création d'un « cocon » vert en périmétrie du projet (à cheval sur l'espace public et les lots cessibles) ;
- répartition des espaces verts d'un seul tenant au sein des macrolots ;
- espaces libres perméables internes contigus à plusieurs lots, regroupant espace vert et stationnement ;
- maximisation de la densité (dans la limite des contraintes du futur PLUi).

**Ce parti pris de mutualisation des espaces verts est favorable à la création d'importantes masses végétales en cœur d'îlot et en périphérie, participant à la qualité paysagère de la ZAC, limitant l'imperméabilisation des sols et favorisant la biodiversité.**

En conclusion, la programmation diversifiée autour des grandes activités productives sera affinée à la suite de l'enquête publique unique, dans le dossier de réalisation de ZAC, et ce préalablement à la commercialisation et à la réalisation des travaux de viabilisation, en visant à limiter l'imperméabilisation.

#### 4. Permis d'aménager de la Petite Lauze

**\*Une observation signale la délivrance en septembre 2021 d'un permis d'extension sur la zone de la Petite Lauze. Cette information ne figure pas dans le dossier d'enquête publique. Qu'en est-il ?**

La ZAC de la Lauze Est comprend deux secteurs :

- Le secteur de la Petite Lauze, à l'Ouest de la RM 612, en continuité directe du PAE existant de la Lauze/ Marcel Dassault, dont le foncier est maîtrisé par deux propriétaires fonciers,
- Le secteur de la Grande Lauze, à l'Est de la RM 612, dont le foncier a fait l'objet d'une DUP, et est maîtrisé par l'EPF Occitanie, dans le cadre d'une convention avec Montpellier Méditerranée Métropole.

Dans le cadre du dossier de réalisation de ZAC à venir, le programme des équipements publics de la ZAC prévoira la réalisation par son concessionnaire (la SA3M) de la voie principale et des ouvrages hydrauliques de rétention figurant au Dossier de Demande d'Autorisation au titre de la Loi sur l'Eau

**Sur le périmètre de la Petite Lauze, où le foncier est maîtrisé par un acteur privé principal, une partie des aménagements secondaires sera réalisée directement par ce dernier. C'est à ce titre que cet acteur privé a obtenu un permis d'aménager sur une partie de l'emprise de la Petite Lauze lui appartenant, déjà incluse sur une zone à urbaniser classée 4AUb au PLU de Saint-Jean-de-Védas.**

En conclusion, la programmation et le plan de composition d'ensemble de la ZAC présentée dans le dossier de création, et dans le dossier d'enquête publique, intègrent déjà ce projet de la Petite Lauze qui a fait l'objet d'un permis d'aménager.

Cette opération fera l'objet d'un secteur à participation financière des constructeurs.

#### 5. Concentration d'activités économiques sur le secteur de Saint-Jean-de-Védas

**\*Concentration d'activités économiques industrielles sur Saint-Jean de Védas.  
Ce choix est en contradiction avec la recherche d'équilibre de développement entre les différents territoires de la Métropole.**

✓ **Plan d'Aménagement et de Concertation Territoriale des Entreprises**

La Métropole de Montpellier étudie finement les besoins d'implantation des entreprises dans le cadre de la démarche M'PACTE (Montpellier Plan d'Aménagement et de Concertation Territoriale des Entreprises). La démarche M'PACTE est entrée dans une phase de mise en œuvre, avec l'organisation d'ateliers avec les acteurs économiques du territoire afin de coconstruire l'offre immobilière et foncière. Ceci permet de connaître les besoins des entreprises et affiner l'offre immobilière et foncière que produit la Métropole.

La Métropole s'appuie également sur l'Observatoire du foncier et de l'immobilier d'entreprise pour analyser l'ensemble des transactions effectuées sur le territoire élargi (bureaux, locaux d'activités, entrepôts, foncier).

✓ **Justification des choix retenus à l'échelle métropolitaine par le SCoT et le PLUi**

Le constat, précisé dans le tome I Livre 3 du SCoT « Explication des choix retenus », est le suivant :

- une sous-représentation du secteur industriel dans les tissus d'entreprises existants ;
- un manque de « locomotives » économiques pouvant avoir un effet d'entraînement, à mettre en rapport avec une taille moyenne d'établissements plutôt faible ;
- un chômage important, touchant avant tout des personnes ayant peu de qualifications ;
- un potentiel foncier important en secteurs urbains mixtes, pour accueillir l'immobilier tertiaire, dont la programmation doit être maîtrisée, pour éviter la surproduction ;
- une pénurie inquiétante en matière de foncier spécifique pour l'accueil des activités hors des tissus urbains mixtes.

L'axe 6 du futur PLUi (« Affirmer une Métropole productive, créative et innovante sur le plan économique ») privilégie une structuration de l'offre économique et immobilière autour de deux axes, dont l'axe actif qui constitue la grande vitrine métropolitaine au niveau du corridor de déplacement de l'A9. Cet axe a vocation, entre autres, à accueillir les projets stratégiques et rayonnants, dans le cadre d'une diversité de fonctions compatibles avec les nuisances des grandes infrastructures.

Le site de la Lauze Est se localise sur cet axe actif.

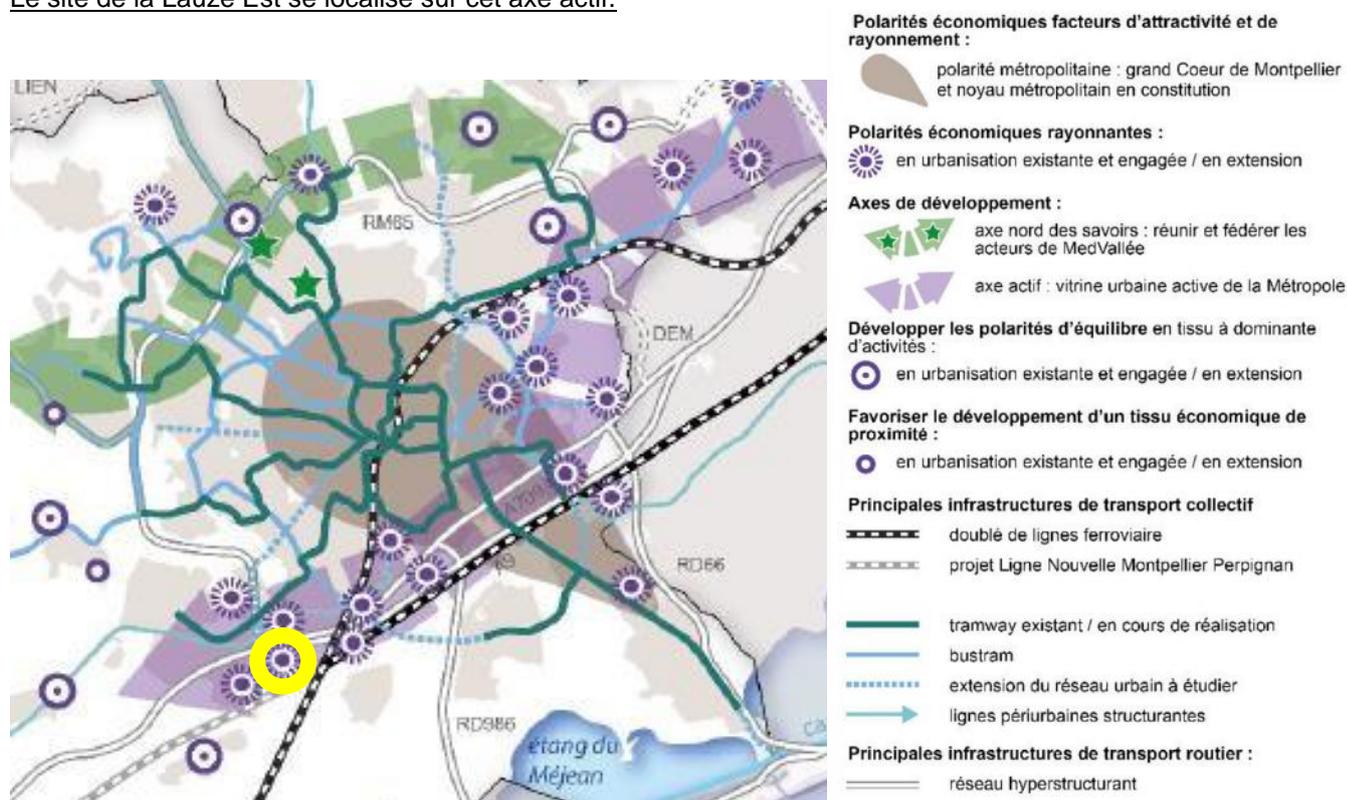


Figure 2 : Extrait du PADD du PLUi débattu en CM du 31 janvier 2023 avec localisation du projet (rond jaune).

De plus, le projet vient renforcer la polarité économique rayonnante existante (Lauze/ Marcel Dassault) en entrée de Métropole, à l'intersection de voies structurantes actuelles et futures (A9, A709, RM612 vers Sète, futur échangeur du COM, nouvel accès à la Lauze depuis l'échangeur Ouest de l'A709). Cette accessibilité est un réel atout pour ancrer et renforcer le tissu local et développer des synergies entre les acteurs.

La polarité Ouest de la Métropole que constitue le secteur d'activités économiques existant de la Lauze et Marcel Dassault, bénéficie d'une grande visibilité de la part des acteurs économiques, l'attractivité du site est déjà une réalité.

✓ **Equilibre économique Métropolitain**

La Métropole a le souci de développer un maillage fin des activités économiques pour équilibrer les implantations sur le territoire et éviter les phénomènes de saturation ou de congestion.

D'autres polarités à l'Ouest, à l'Est et au Nord du territoire font l'objet de développement par la Métropole pour l'accueil d'activités productives de manière cohérente sur le territoire :

- A l'Est de la Métropole, de nombreux parcs d'activités économiques (PAE) se sont récemment développés :
  - o Le PAE Eurêka à Castelnau-le-Lez (à dominante tertiaire),
  - o Le PAE Via Domitia à Castries (terminé - en prolongement du parc ancien des Cousteliers),
  - o La requalification du parc industriel du Salaison à Vendargues.
- Au Nord de la Métropole :
  - o Le PAE Parc 2000 à Montpellier (en fin de commercialisation),
  - o Le PAE Descartes à Lavérune (réalisation terminée).
- A l'Ouest de la Métropole, d'autres parcs d'activités en proximité se développent déjà tels que :
  - o Le PAE de Garosud et son extension à Montpellier (commercialisation quasiment terminée),
  - o L'Ecoparc de Fabrègues,
  - o Le PAE de proximité Cannabe à Cournonterral (travaux en cours),
  - o Le PAE Charles Martel extension à Villeneuve-lès-Maguelone, en prolongement de la zone du Larzat (en cours).

**Par ailleurs, le développement économique s'est largement porté à ce jour sur le secteur Sud-Est de la Métropole, alors que la population s'est également largement accrue sur les communes de l'Ouest de la Métropole. L'accueil d'entreprises dans l'Ouest de la Métropole est donc également un enjeu fort de rééquilibrage, comme en témoigne le grand projet MedVallée.**

Le renforcement de la polarité Lauze/Marcel Dassault par la requalification du site existant et la création de la ZAC de la Lauze-Est participe donc pleinement à cet équilibre territorial métropolitain.

La Métropole favorise également la complémentarité de l'offre foncière en permettant d'implanter des entreprises sur la Lauze Est (découpage flexible des parcelles à partir d'1 ha à plus de 5 ha) pour cibler des PME et grands comptes dont les projets nécessitent des immobiliers plus importants (à partir de 8 000 m<sup>2</sup> de Surface De Plancher).

✓ **Equilibre entre emploi et logement sur la commune de Saint-Jean-de-Védas**

La concession d'aménagement qui concerne la réalisation de nouveaux quartiers résidentiels sur la commune de Saint-Jean-de-Védas, destinés à l'accueil de nouveaux arrivants a été prolongée jusqu'en 2027.

Ainsi, la livraison de nouveaux logements devrait permettre l'accueil des salariés des nouvelles entreprises de la ZAC de la Lauze-Est. Cette offre de logement proche des activités, permettra de limiter ainsi les distances domicile / travail et les nuisances inhérentes à ces déplacements pendulaires (émission de Gaz à Effets de Serre, nuisances sonores, qualité de vie, ...).

En conclusion, la Métropole est soucieuse du développement d'un maillage fin des activités économiques afin d'équilibrer les implantations sur le territoire et d'éviter les phénomènes de saturation ou de congestion.

Outre la polarité économique de Saint -Jean-de-Védas, d'autres polarités à l'Ouest, au Nord et à l'Est du territoire font l'objet de développement par la Métropole pour l'accueil d'activités productives.

En outre, de nouveaux logements seront disponibles pour les salariés sur la commune de Saint-Jean-de-Védas dans le cadre de l'équilibre durable emploi/habitant.

## 6. Accroissement des nuisances :

\*Accroissement des nuisances.

Ce projet entraîne un accroissement important des nuisances sonores et atmosphériques dont l'évaluation est à préciser, de même que les mesures concrètes de leur réduction.

### ✓ Contexte métropolitain

Il est rappelé que la Métropole a mis en place une **Zone à Faibles Emissions (ZFE)**, à l'intérieur de laquelle la commune de Saint-Jean-de-Védas est incluse. Dans ce périmètre, la circulation des véhicules les plus polluants est limitée ou interdite depuis le 1er juillet 2022. Il s'agit d'un dispositif national obligatoire créé par la Loi d'Orientation des Mobilités (LOM) en 2019. La ZFE s'adresse aussi bien aux professionnels qu'aux particuliers. Tous les véhicules à moteur sont concernés : les deux-roues motorisés, les voitures, les utilitaires, les bus, et les poids lourds.

**Concernant les émissions liées au trafic professionnel** (artisanat, logistique, etc.), Montpellier Méditerranée Métropole incite les sociétés s'implantant sur son territoire à réduire leurs consommations en investissant dans des véhicules sans émission de CO2.

**Concernant les émissions liées au chauffage et à la climatisation des bâtiments** : dans le cadre de la Métropole Solaire, Montpellier Méditerranée Métropole incite les sociétés implantées sur son territoire à recourir très fortement à la solarisation des toitures, soit en autoconsommation, soit via la réinjection dans le réseau électrique.

### ✓ Contexte local

Il est à préciser que le site est éloigné des zones d'habitation, ce qui favorise la limitation des nuisances sur ces dernières. Les zones d'habitations groupées les plus proches sont celles de Roque-Fraisse au Nord/Ouest de la ZAC à près de 2 km, celle de La Castelle à l'Est à 400 m, un quartier de Villeneuve-Les-Maguelone de part et d'autre de la RM 612 à environ 1 km de la ZAC, et le quartier de Maurin à 1,3 km.

### ✓ Etudes spécifiques et mesures

Le projet a fait l'objet de deux études détaillées réalisées par le BET CIA, spécialisé en études acoustiques et en études air et santé :

- Une étude air et santé,
- Une étude acoustique.

Celles-ci sont communiquées au Commissaire Enquêteur pour information.

#### Etude Air et Santé :

L'article 19 de la loi n°96-1236 sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie, désormais intégrée au Code de l'Environnement, impose aux Maîtres d'Ouvrage la réalisation d'études d'impact notamment sur la pollution atmosphérique et la santé, dès lors qu'un projet d'aménagement ou d'occupation des sols présente des impacts significatifs pour l'environnement.

La production de ce dossier réglementaire est conforme à la note technique du 22 février 2019 relative aux volets air et santé des études d'impact des infrastructures routières. Cette récente note technique est venue actualiser la précédente note de 2005, annexée à la circulaire DGS/SD7B/2005/273 du 25 février 2005.

Compte-tenu des impacts relevés sur le projet, de la proximité d'infrastructures routières significatives et principales émettrices de polluants sur ce secteur, ainsi que des mesures prises à l'échelle de la Métropole pour la réduction du trafic et des émissions dans le cadre de la ZFE, c'est une étude de niveau III qui a été réalisée. Ce niveau est suffisant réglementairement (cf Note du CEREMA de 2019)

pour la création de voirie en ZAC d'activité, au vu des enjeux du projet et l'éloignement des zones d'habitation, et de sa continuité avec la zone d'activité existante de la Lauze / Marcel Dassault.

Une étude de niveau III a donc été réalisée par le BET CIA dans le cadre de la réglementation et vise à évaluer les impacts du projet sur la qualité de l'air et la santé des populations. Elle reste conforme à la nouvelle législation.

Cette étude présente notamment les émissions atmosphériques du projet à terme et quantifie les effets attendus dans le contexte du projet (zone industrielle sans bâti riverain proche et située à proximité des autoroutes A9 et A709).

Les mesures présentées en faveur de la qualité de l'air et des nuisance olfactives, détaillées dans le chapitre 5.5.8 de l'étude, concernent :

- Les mesures spécifiques envisagées pendant la réalisation du chantier (permettant réduire l'impact à un impact résiduel faible) :
  - o Interruption des opérations de terrassement par vent supérieur à 40 km/h.
  - o Interdiction des opérations de brulage.
  - o Limitation de l'envol des poussières depuis la zone de travaux.
  - o Installation de bac de lavages de roues.
  - o Justification du contrôle technique des véhicules utilisés afin de garantir le respect des normes d'émissions gazeuses en vigueur.
  - o Limitation des vitesses à l'intérieur et aux abords du chantier.
  
- Les mesures envisagées dans le cadre de l'exploitation du projet sont :
  - o La mise en place d'une desserte renforcée en transports en communs.
  - o La réalisation de cheminements doux.
  - o La mise en œuvre d'un report modal vers les stations du tramway et le futur PEM.

**L'étude conclut à un impact résiduel faible, au regard de la pollution de fond de l'agglomération Montpelliéraine.**

Par ailleurs, la conception du projet a limité le linéaire de voirie, notamment sur le secteur de la Grande Lauze, où seule une voie avec retournement terminal a été retenue parmi les variantes étudiées.

#### Etude acoustique

Cette étude conclut que les voies de desserte créées n'entraînent pas de dépassement des niveaux admissibles règlementaires, aucune protection n'est exigée par la réglementation pour les bâtiments d'activités qui n'ont pas d'objectifs d'isolement de façade contrairement aux logements.

**Les bruits émis devront être conformes à la réglementation relative au bruit de voisinage, ce qui ne devrait pas poser de problème compte tenu de l'éloignement du bâti riverain le plus proche (également soumis au bruit autoroutier).**

Les effets du bruit et des vibrations sur la santé humaine ont une intensité qui n'impactera pas le voisinage compte-tenu de l'ambiance acoustique générale du secteur.

Les mesures retenues concernent :

- Le maintien et le renforcement des zones végétales constituant des espaces tampon en bordure des infrastructures.
- Des isolations acoustiques pourront être apportées sur les façades des locaux administratifs.

Une attention particulière sera apportée lors de la commercialisation sur les activités accueillies.

#### ✓ **Qualité de l'air dans les bâtiments**

Concernant la qualité de l'air intérieur des bâtiments, le cahier des prescriptions architecturales, urbaines, environnementales et paysagères (CPAUEP) du projet fixera des prescriptions en matière de traitement de la qualité de l'air intérieur des bâtiments (exemples : extracteurs, filtres, ...).

✓ **Evolution du trafic**

**Les actions développées au chapitre 7 de la présente note** (aménagement d'itinéraires modes actifs notamment de la véloligne n°6, amélioration de la desserte en transport en commun avec encouragement au covoiturage, réduction des normes de stationnement, réalisation de locaux vélos dans les bâtiments ...) faciliteront l'usage de modes de déplacements alternatifs à la voiture, en faveur d'une réduction des émissions de polluants.

Les aménagements connexes du projet vont donc fortement améliorer la desserte en modes doux de ce secteur, tant pour les salariés déjà présents que pour les futurs salariés.

En conclusion, étant donnée sa situation, distante des zones d'habitations, et bordant les infrastructures métropolitaines qui sont les principales émettrices de polluants, l'impact des quelques voiries du projet sur la qualité de l'air et sur l'ambiance sonore est évalué comme modérée à faible.

Les mesures proposées (en phase travaux et exploitation) dans l'étude d'impact, sur la base des études acoustique et air-santé communiquées, visent à atteindre un impact résiduel faible à négligeable. Cet impact résiduel, après prise en compte des impacts générés par le projet et les mesures proposées, ne conduit pas à la nécessité de mettre en place des mesures complémentaires à l'échelle du projet.

**7. Augmentation trafic routier et de PL**

**\*Forte augmentation du trafic routier dont des Poids Lourds alors que Saint-Jean de Védas est déjà un carrefour de Poids Lourds.**

**La problématique routière est à expliciter quant aux futurs choix : voiries en extension ou nouvelles, échangeurs et giratoires (nature, nombre et localisation), et liens entre RM 612, Autoroutes, futur COM et desserte locale.**

**L'objectif étant la diminution de la densité du trafic notamment au quotidien, et assurer sa fluidité.**

**Le programme concret avec échéancier, pour déplacements alternatifs, complémentaires ou de substitution à la voiture, tels que transports collectifs, tramways (lignes 1 et 2) et cheminements doux, pistes cyclables, est quasi lacunaire.**

**Or, il est indispensable pour résorber l'augmentation importante et inévitable du trafic additionnel et des déplacements professionnels pendulaires.**

✓ **Préambule**

C'est dans une logique métropolitaine que le pôle économique rayonnant Lauze/Marcel Dassault/Lauze-Est est destiné à se renforcer sur cette entrée de Métropole, bien desservie en infrastructures, et sans voisinage direct d'habitations.

Le contexte métropolitain et les projets de développement des mobilités et de réduction du trafic routier, ainsi que les actions mises en place à l'échelle du projet, sont précisées ci-après.

✓ **Contexte général et actions mises en place à l'échelle métropolitaine.**

Le site de la Lauze-Est se localise au sein de l'entrée Ouest de la Métropole. Il s'agit de l'un des principaux nœuds d'échange de l'Ouest du territoire, là où se concentrent la majeure partie des flux pendulaires en échange avec la ville-centre et sa première couronne, notamment les flux en provenance de l'extérieur du territoire, que ce soit actuellement ou dans le cadre du développement du réseau structurant de déplacement.

La bonne accessibilité multimodale des entrées de Métropole doit leur permettre de devenir de véritables lieux d'urbanité animées et confortables. Ces entrées de Métropole ont vocation à constituer à terme des polarités secondaires du cœur de Montpellier, jouant le rôle de véritables centres-relais dans une interface permettant de dynamiser la 1<sup>ère</sup> couronne.

L'axe 5 du PLUi (« Construire la Métropole du quart d'heure ») vise à intensifier le développement urbain autour des pôles d'échanges multimodaux (PEM), et notamment sur la commune de Saint-Jean-de-Védas. La Métropole poursuit le développement d'un réseau de PEM hiérarchisés favorisant les échanges multimodaux et les rabattements automobiles.

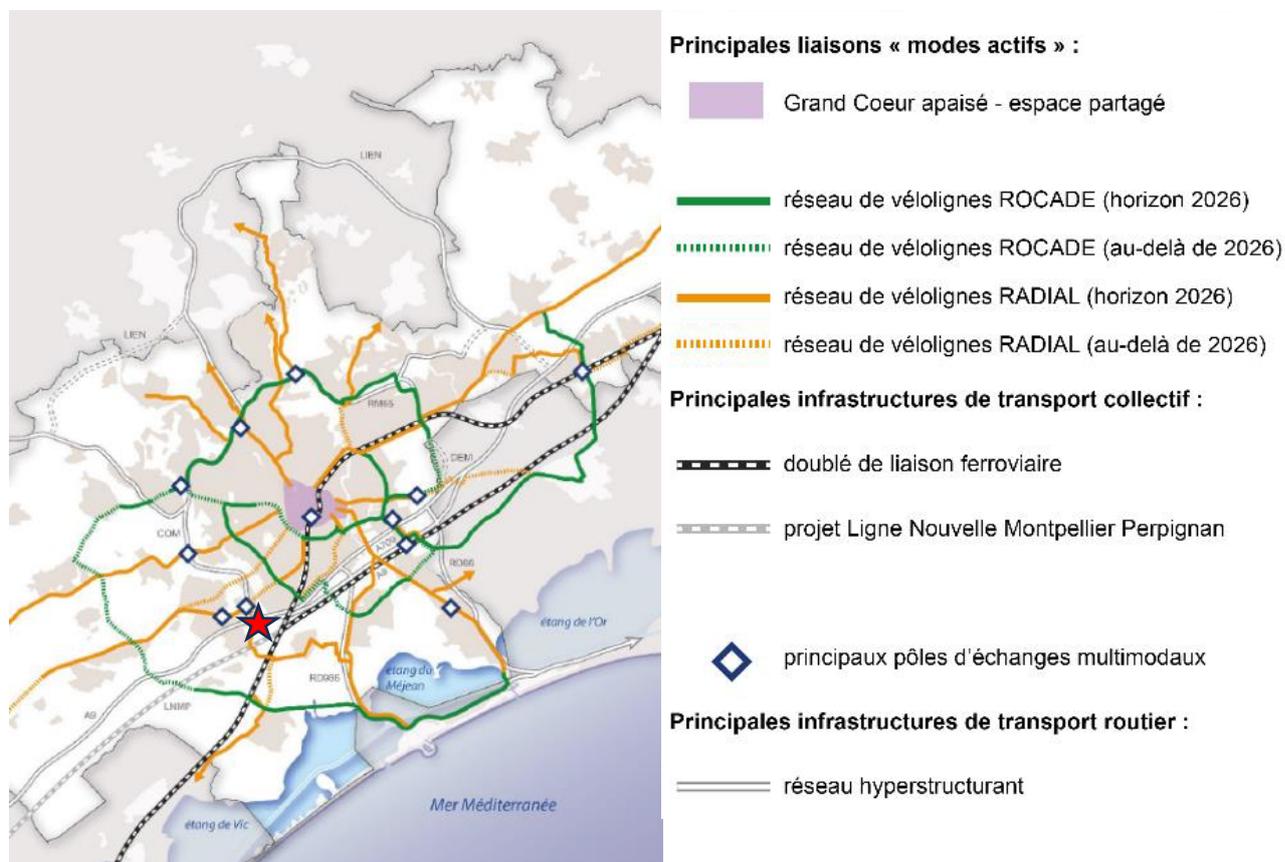


Figure 3 : Extrait du PADD du PLUi débattu en CM du 31 janvier 2023 et localisation du projet (toile rouge)

✓ **Projets routiers programmés à proximité (hors ZAC de la Lauze-Est)**

Le secteur est concerné par plusieurs projets routiers de Maîtrise d'Ouvrage 3M ou ASF destinés à fluidifier la circulation entre 2024 et 2026 :

- La réalisation d'un **barreau routier d'entrée aux parcs d'activités existants Lauze / Marcel Dassault, directement connecté au giratoire de la bretelle d'accès/sortie n°32 de l'A709** (début des travaux : courant 2024).

Ce nouveau barreau permettra aux usagers des parcs existants de la Lauze / Marcel Dassault et de futur parc de la Lauze-Est, d'accéder depuis l'A709 en provenance de l'Ouest de la Métropole, et rejoindre directement l'A709 en direction de Montpellier et Nîmes, sans avoir à transiter par le Nord de l'Autoroute et la RM612.

- La réalisation du COM avec un échangeur autoroutier en limite Nord de la ZAC,
- La requalification de la RM 612 avec une mise à 2X2 voies et réalisation d'une piste cyclable (véloligne 6), accompagné de la création d'une bretelle d'accès à l'A709 vers l'Est (à l'échéance du COM) :

Cette nouvelle bretelle permettra aux usagers des parcs existants de la Lauze / Marcel Dassault et de la Lauze-Est, de rejoindre directement l'A709 en direction de Montpellier et l'Est de la Métropole, sans avoir à transiter par le Nord de l'Autoroute.

**Ces différents aménagements permettront de fluidifier le trafic du secteur en intégrant l'aménagement de la ZAC de la Lauze Est.**

**Par ailleurs, il est à préciser que la RM 612 n'est pas concernée par la Loi Barnier (Article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme, qui règlemente l'urbanisation aux abords de certaines voies).**

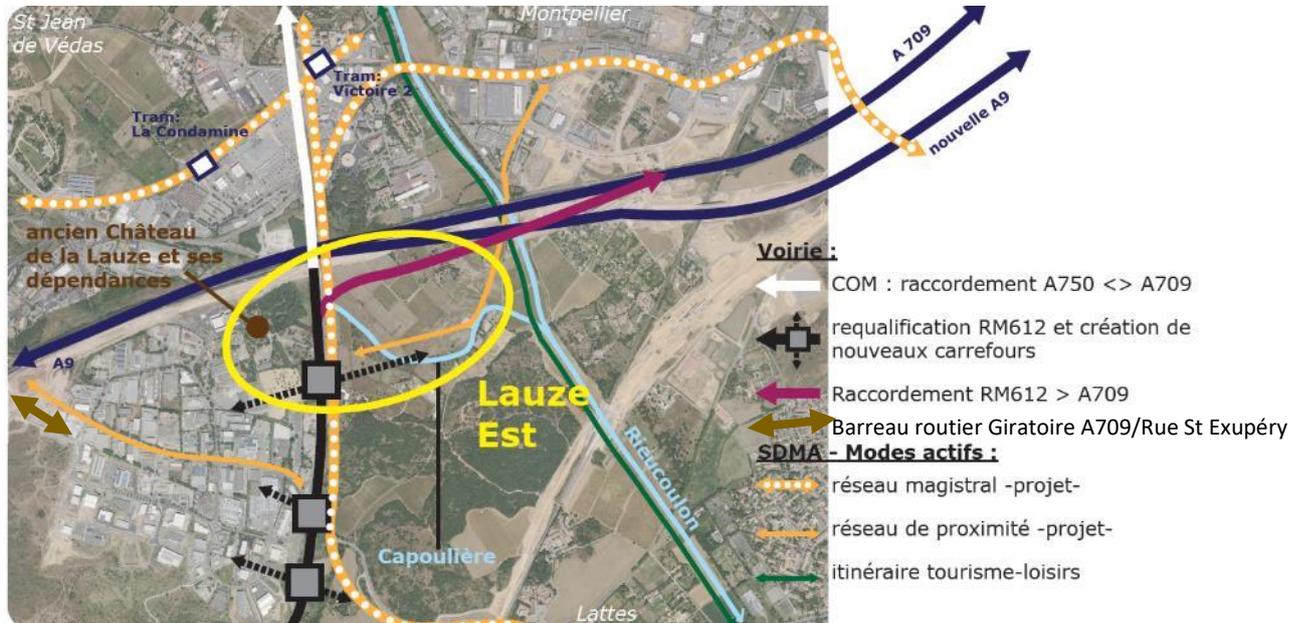


Figure 4 : Schéma des enjeux de déplacement

✓ **Projet de transports en commun et d'intermodalités :**

Les services de la Métropole travaillent sur le réseau urbain de transports en commun à l'horizon 2025.

**Pour ce qui concerne le réseau de bus, une modification de la ligne 32 est à l'étude**, pour améliorer la desserte du PAE de La Lauze existant, via le futur barreau routier entre la rue Saint Exupéry et le rond-point existant avec l'A709.

**Pour ce qui concerne le PEM de Roque-Fraisse**, celui-ci jouera un véritable rôle de rabattement, notamment au regard des flux automobiles accédant à la ville-centre dans ce quadrant. Son emplacement est à l'étude, l'objectif étant de capter à la fois les flux de l'A709 et ceux du COM afin de les connecter au tramway.

✓ **Covoiturage :**

Montpellier Méditerranée Métropole développe une politique d'encouragement au covoiturage, grâce à un site internet dédié (service TAM) qui regroupe les destinations.

Elle met également en place des aires sécurisées pour permettre aux covoitureurs de se rejoindre ou de se séparer.

✓ **Usage des cycles :**

La « Métropole du quart d'heure » nécessite d'encourager fortement les modes actifs à travers la constitution d'une armature d'espaces publics d'échelle métropolitaine.

Parmi les principaux objectifs, il s'agit de **construire une métropole cyclable organisée autour d'un Réseau Express Vélo (REV), apte à répondre aux déplacements domicile-travail**. Pour en assurer

la performance, ce réseau sera continu, sécurisé, et confortable. Il reliera les cœurs de villages des communes au centre de la Métropole, mais aussi les communes du territoire entre elles. Ce réseau sera complété par un maillage plus fin, constitué d'un réseau de liaison et de proximité, appuyé sur des cœurs de ville apaisés.

En articulation avec cette politique, le futur PLUi prévoit des dispositions afin d'assurer, au sein des nouvelles constructions, le stationnement des vélos dans de bonnes conditions, à la fois au regard du nombre de places, de la sécurité et de l'accessibilité des locaux.

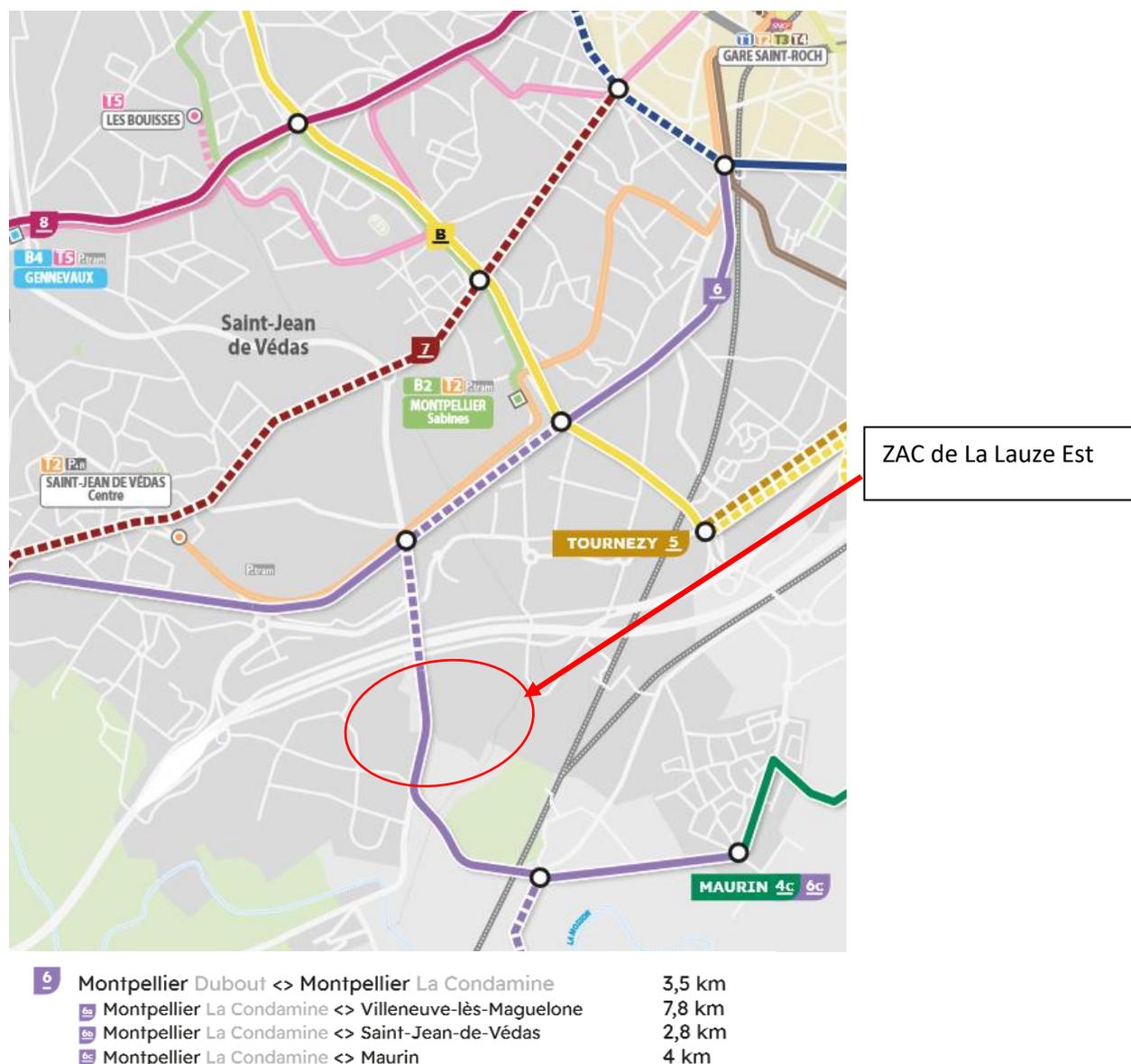


Figure 5 : Extrait du Réseau Express Vélo de Montpellier Méditerranée Métropole (véloigne n°6)

✓ **Actions mises en place à l'échelle du projet :**

Trafic routier :

L'étude de circulation de l'ensemble du périmètre de la RM 612, a été réalisée en 2019 et est joint mémoire en réponse à l'avis de la MRAE en date du 31 août 2021.

Cette étude a été menée à l'échelle du périmètre des parcs d'activités de la Lauze existante, de la Lauze Est, de Marcel Dassault et de Charles Martel extension. Elle prend en compte les effets liés à la réalisation du COM, ainsi que le futur d'un barreau de jonction entre la rue Saint-Exupéry et du giratoire de l'accès/sortie n°32 de l'A709.

**Elle conclut en la capacité des infrastructures à absorber les futurs flux de véhicules au regard des aménagements projetés (réaménagement de la RM 612 et de ses carrefours).**

Maillage viaire de desserte interne :

Le parti du projet a été de limiter le linéaire de voirie, par rapport à d'autres projets de parcs d'activités, notamment sur le site de la Grande Lauze. La largeur des voiries sera limitée à 6,20 m de chaussée, afin de réduire la vitesse des véhicules, notamment des poids-lourds.

Covoiturage :

Des réflexions vont être engagées avec les entreprises et leurs salariés, notamment afin d'encourager la pratique du covoiturage, dans le cadre de la requalification du parc d'activités existants de la Lauze. Les actions qui seront mises en œuvre sur le parc d'activités de la Lauze existante pourront être reproduites et impulseront la pratique du covoiturage sur la Lauze-Est, dans le cadre d'une mise en place d'une plateforme numérique de service aux entreprises et usagers des parcs d'activités

Stationnement :

La place de la voiture sera limitée en optimisant les solutions de stationnements (mutualisation, foisonnement...). Les solutions de transports décarbonés seront privilégiées (bornes de recharges, autopartage...).

Une limitation de l'offre de places de stationnement au sein des parcs d'activités est orchestrée par la Métropole dans le cadre du futur PLUi en cours de finalisation. De plus, la mutualisation du stationnement et le foisonnement entre différents lots seront fortement encouragés.

Ainsi, afin d'anticiper les futures règles du PLUi, la commune de Saint-Jean-de-Védas a demandé lors de l'enquête publique, la réduction du nombre minimum d'emplacements de stationnement, afin d'inciter une plus grande sobriété des places de stationnement, et de reporter la mobilité vers les autres formes :

- pour les constructions destinées aux bureaux: au minimum 1 place pour **100** m<sup>2</sup> de surface de plancher, alors que le PLU en vigueur indique 1 place pour 40 m<sup>2</sup>,
- pour les constructions destinées à l'industrie, au commerce de gros, et à la fonction d'entrepôts : au minimum 1 place pour **150** m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**Montpellier Méditerranée Métropole est favorable à cette proposition de la commune.**

Modes actifs :

Les pistes cyclables du projet sont maillées avec les axes de mobilité actives de la Métropole. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) précise bien l'emplacement des infrastructures de mobilité actives, qui seront aménagées le long des voies, mais aussi qui se raccorderont plus à l'Est aux axes du schéma directeur des mobilités actives. Par ailleurs, le projet de règlement de la mise en compatibilité du PLU présentée, impose la réalisation de locaux pour accueillir les cycles.

Dans le règlement du PLU (Mise En Compatibilité), les règles de stationnement vélos sont les suivantes : pour les bâtiments neufs à usage principal de bureau, l'espace destiné au stationnement des vélos possède une superficie représentant au minimum 3% de la Surface De Plancher du bâtiment. En effet, sans préjudice des dispositions du Code de la Construction et de l'Habitat (R111-14-2 à R111-14-8) et de l'arrêté du 13 juillet 2016 afférentes au stationnement des vélos, le règlement prévoit une majoration de l'espace destiné au stationnement des vélos (minimum 3% au lieu de 1,5 % de la SDP) afin de favoriser les mobilités douces.

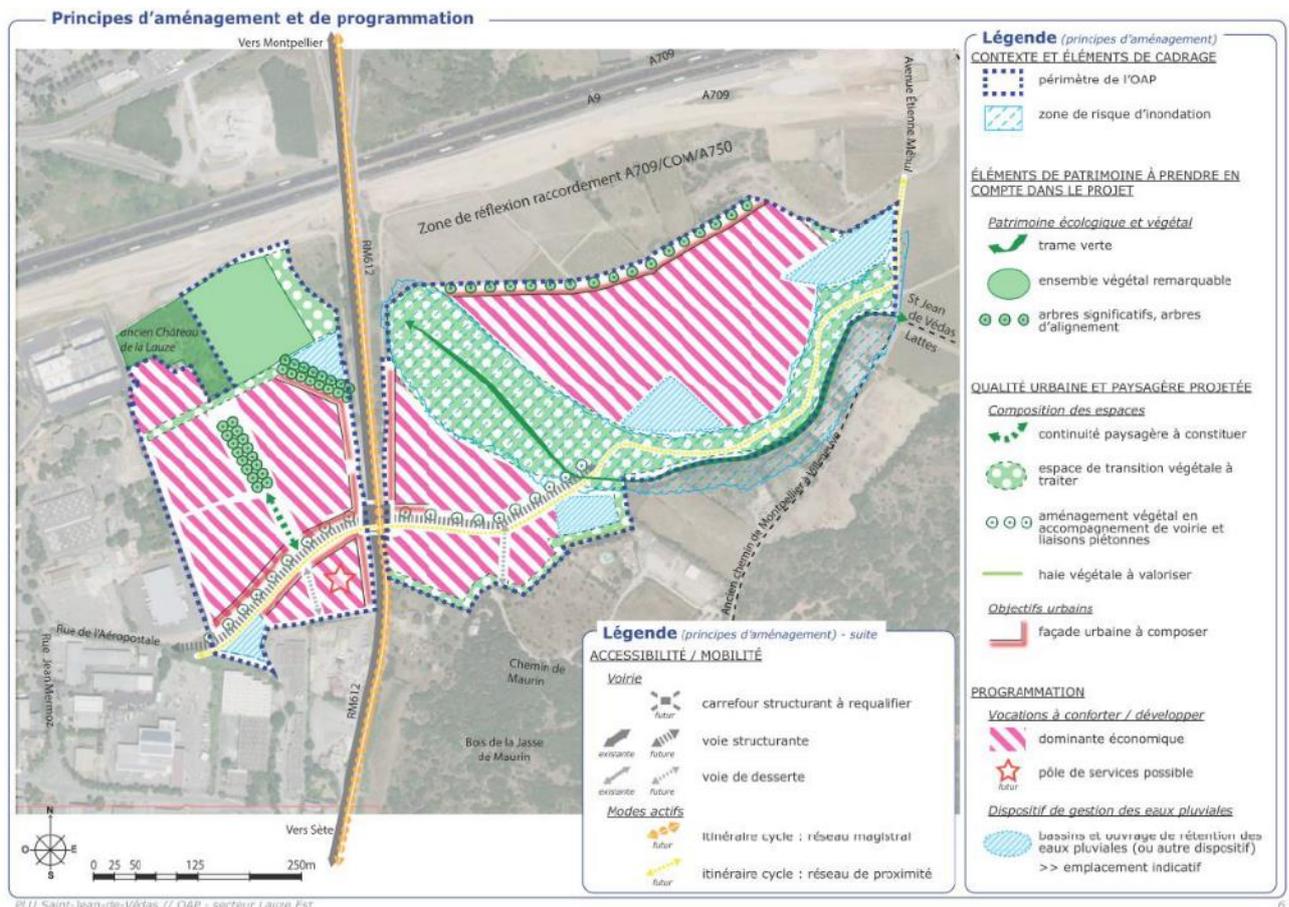


Figure 6 : Extrait de l'OAP (voies cycles en jaune)

### Adaptation de la programmation des constructions :

Comme précisé au point 3 de la présente note, la programmation sera affinée à la suite de l'enquête publique unique afin de limiter la proportion de surface destinée à la grande logistique, en faveur de surfaces plus importantes à proposer aux activités productrices, dont celles à implanter dans le cadre du projet MedVallée, ce qui aura comme effet de limiter la circulation des Poids Lourds. La programmation sera définitivement arrêtée à l'occasion du dossier de réalisation de la ZAC.

### ✓ Contexte communal

L'aménagement de nouveaux quartiers de logements (Roque-Fraisse) en lien avec le développement des emplois (ZAC Lauze Est) permettra de limiter grandement les migrations pendulaires en véhicules individuels et de fait les émissions nuisances associés (émission de GES, nuisances sonores...), en permettant aux futurs employés de se loger à proximité.

En conclusion, le site de la Lauze Est se situe à l'intersection des principaux axes routiers qui irriguent la Métropole : A9/A709, RM 612 en direction de Sète, et futur COM (Contournement Ouest de Montpellier) qui a notamment vocation à relier l'A750 à l'A709, et ainsi permettre de désengorger la circulation sur les voies secondaires de l'Ouest de Montpellier.

C'est donc dans un souci d'optimisation du trafic routier, qu'il est prévu d'implanter le projet au plus près de ces infrastructures, plutôt que de l'éloigner des axes routiers principaux en obligeant les poids lourds et usagers à emprunter des voiries secondaires locales, et à longer des secteurs d'habitation.

Plusieurs projets concernent l'aménagement et la requalification des infrastructures routières et des modes actifs du secteur, ce qui permettra de fluidifier la circulation et le développement des modes actifs, limitant ainsi les nuisances liées à la circulation routière.

## 8. Logistique ferroviaire

### **\*Logistique ferroviaire**

**Le développement de la logistique ferroviaire contribue à la politique générale de décarbonation. Un réseau ferroviaire proche existe. Pourquoi aucun raccordement n'est-envisagé ?**

La Métropole de Montpellier étudie lors de chaque projet d'aménagement toutes les intermodalités potentielles, et notamment ferrées.

C'est le cas par exemple avec la ZAC de la Restanque au sud de la commune de Montpellier, tant sur le faisceau SNCF autour du Marché d'Intérêt National que sur le réseau de tramway pour des trams cargos.

Toutefois, pour le secteur géographique de la Lauze-Est, un branchement nécessiterait de franchir un corridor écologique de la trame verte et bleue, la voie ferrée n'étant pas localisées à proximité immédiate du site, barré par de grandes infrastructures nationales.

## 9. Développement des EnR

\*Développement des ENR.

Cette annexe, dossier remis par le BE, est une « somme » bibliographique exhaustive.

Propose in fine 4 mesures théoriques connues. Quelles suites envisagées, et comment SA3M envisage-t-il de convaincre les entreprises ? Existe-t-il un projet spécifique pour le macrolot ?

### ✓ Développement des EnR (chapitre 13.2 de l'étude d'impact du Dossier d'Autorisation environnementale)

Dans le cadre de son premier avis sur le dossier de création de ZAC et du dossier de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU, un complément d'études figure au chapitre 13.2 de l'étude d'impact du dossier d'autorisation environnementale. Compte-tenu de la localisation et de la programmation prévisionnelle du projet, 4 mesures concrètes et viables ont effectivement été proposées, en fonction des différentes typologies de bâtiments correspondant à la programmation prévisionnelle du projet (bureaux, activités, logistique) :

- L'implantation de panneaux photovoltaïques en toiture,
- La géothermie sur nappe ou sondes, couplée à des pompes à chaleur réversibles pour les bureaux,
- Le bois énergie pour les bâtiments ayant des besoins de chaleur importants ;
- Le solaire passif pour le préchauffage des grands bâtiments de type logistique.

### ✓ Compétence de la SA3M (groupe ALTEMED) dans la production des EnR et de récupération

La particularité de la SA3M, en sa qualité d'aménageur de la ZAC de la Lauze Est, et de faire partie du Groupe ALTEMED, dont **la SERM et sa filiale Énergies du Sud est le premier opérateur public-privé toutes énergies** de France.

Elle dispose d'une expertise reconnue dans la production d'une énergie décarbonée : chaleur, froid et électricité verte. Elle produit plus de 200 GWh d'énergie par an, décarbonée à près de 70%. Elle gère, avec ses filiales, 8 réseaux de chaleurs, 2 réseaux géothermiques, 2 réseaux de récupération de chaleur industrielle, et 50 centrales photovoltaïques (centrales au sol, ombrières de parking des aéroports de Montpellier et Carcassonne, centrales en toitures intégrées architecturalement, centrale électrique au biogaz).

Ces équipements alimentent près de 2 millions de m<sup>2</sup> de SDP. Les projets d'énergie portés par la SERM sont labellisés par l'Etat, la Région, le FEDER et l'ADEME.

Par son expérience des opérations mêlant énergie et aménagement, la SERM conseillera d'une part la SA3M et Montpellier Méditerranée Métropole dans la mise en œuvre des solutions les plus adaptées, que ce soit dans le cadre d'un réseau de chaleur et de froid à l'échelle de l'opération, ou des préconisations concernant les constructions à l'attention des entreprises propre à leur activité.

**Toutefois, les solutions innovantes les plus adaptées dépendront fortement de la nature précise des entreprises qui s'y implanteront. Or, ces entreprises ne sont pas connues à ce jour. Des études adaptées à chacune des entreprises seront donc à mener au fur et à mesure de la conception et de la réalisation des projets, en concertation avec les porteurs de projet.**

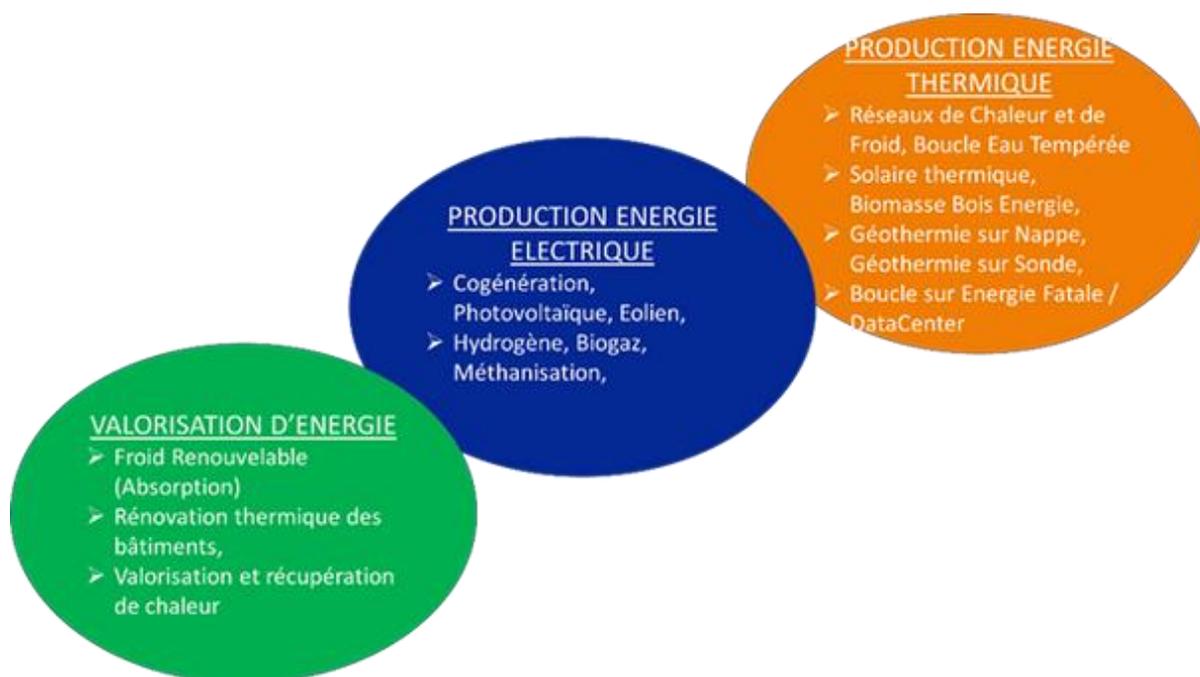
### ✓ Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Environnementales et Paysagères (CPAUPE)

L'urbaniste architecte-coordonnateur désigné a pour mission d'élaborer et de garantir le respect du CPAUPE des constructions. Ce cahier des prescriptions sera décliné dans les fiches de lot, orientant la manière dont les entreprises devront concevoir leur projet, et sera annexé à chaque vente afin de garantir la qualité finale des réalisations.

La fiche de lot intégrera aussi un volet environnemental (énergie, déchets, performance du bâti, ...), couplé à une fiche d'innovation et de performance énergétique sur laquelle tout preneur de lot devra renseigner les solutions d'innovation et de performance énergétique qu'il s'engage à mettre en œuvre.

Celles-ci devront intégrer des éléments relatifs à la biodiversité, porter une réflexion globale sur la gestion des déchets et de leur diminution, limiter l'impact carbone, limiter les sources de pollution acoustique, ...

En conclusion, la suite du processus d'étude et de mise en œuvre des énergies renouvelables et de récupération à l'échelle du projet et à l'échelle des constructions se fera à chaque étape d'avancement, en s'assurant en amont de leur faisabilité technique et financière.  
La SERM pourra intervenir en qualité de conseil, ou d'opérateur énergétique pour les entreprises qui le souhaiteront.



## 10. Mesures ERC

**\*Mesures Eviter Réduire Compenser.**

L'EI du dossier ZAC prévoit 12 Mesures de Réduction (MR 12). Aucune Mesure d'Accompagnement (MA) n'est prévue, aucune Mesure Compensatoire (MC) n'est justifiée par l'impact résiduel.

L'EI du dossier AE prévoit 15 Mesures de Réduction (MR 15) + 1 Mesure d'Accompagnement (MA1) + 4 Mesures d'évitement et de réduction des impacts (MSR), ainsi que des Mesures de Compensation sur trois sites dont le site « Plateau de Bellevue » sur Saint Jean de Védas.

Les propositions de l'EI ont évolué avec les demandes successives des différentes instances administratives concernées.

La réalisation du projet de ZAC la Lauze Est prévoit-il la mise en œuvre des mesures présentées dans le dossier AE. ?

La réalisation de la ZAC est conditionnée au respect de l'ensemble des mesures de réduction, d'accompagnement et de compensation à mettre en œuvre d'une part au titre du dossier de demande de dérogation (CNP), et, d'autre part au titre du dossier Loi sur l'Eau nécessaire à la réalisation des ouvrages hydrauliques de la ZAC.

En conclusion, l'ensemble des mesures présentées dans le dossier de demande d'autorisation environnementale seront donc bien mises en œuvre dans le cadre de la réalisation des aménagements de la ZAC, et feront l'objet d'un suivi tel que présenté dans les différents dossiers.

## 11 SRADDET

\*Plus globalement, le SRADDET II fixe des objectifs (14) à moyen et long terme sur le territoire de la région dont :

- la lutte contre l'artificialisation des sols (art 194 loi C&R)
- le développement de l'exploitation des ENR et récupération (art.83 loi C&R)
- le développement et la localisation des constructions logistiques (art.219 loi C&R).

Quelles mesures propose SA3M pour réduire a minima l'imperméabilisation des sols, atteindre et respecter les ZAN et diminuer les GES ?

### ✓ Dispositions à l'échelle du territoire métropolitain

Le SRADDET Occitanie 2040 a été approuvé par le préfet de région le 14 septembre 2022. Le SRADDET et la Loi Climat et résilience (Loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant sur la lutte contre le dérèglement climatique et le renforcement de la résilience face à ses effets) sont intégrés dans le PLUi Climat de la Métropole de Montpellier, qui est en cours de finalisation.

En ce qui concerne la lutte contre l'artificialisation des sols, la Loi Climat et Résilience demande de fixer une trajectoire permettant d'aboutir à l'absence de toute artificialisation nette des sols ainsi que, par tranches de dix années, un objectif de réduction du rythme de l'artificialisation.

Dans cette optique, le PLUi de la Métropole qui concerne la totalité des communes dont celle de Saint-Jean-de-Védas vise à réduire d'au moins 25% l'artificialisation des sols passée d'ici à 2034. Cette réduction nécessite de :

- privilégier le réinvestissement urbain à l'étalement,
- limiter et améliorer les projets d'aménagement,
- lutter contre le mitage et l'urbanisation à la parcelle.

En ce qui concerne la logistique, la Loi Climat et Résilience précise qu'une consommation économe de l'espace doit être privilégiée, notamment en entrée de ville, par la compacité des formes bâties, la protection des sols naturels, agricoles et forestiers, l'utilisation prioritaire des surfaces vacantes et l'optimisation des surfaces consacrées au stationnement.

### ✓ Dispositions à l'échelle du projet de la Lauze Est

L'optimisation de la programmation avec une exigence de compacité au sein de la ZAC de La Lauze-Est suite à l'enquête publique (hôtel logistique hybride, entrepôt de grande hauteur, mutualisation des stationnements, ratio d'espaces verts perméables) va permettre de limiter la consommation d'espaces au sol, et donc de limiter l'imperméabilisation.

De plus, la réduction des besoins en stationnement suite à l'enquête publique, puis dans le cadre du futur PLUi va également permettre de limiter l'imperméabilisation. Des solutions d'infiltration des eaux de ruissellement pourront également être étudiées en phase de conception technique du projet d'aménagement.

Le projet de la Lauze Est se caractérise donc par un objectif de densité des constructions permettant de limiter les emprises au sol, et par la préservation de l'allée alluviale de La Capoulière au cœur du site, laissant ainsi une grande place à l'environnement naturel.

Le recours aux énergies renouvelables et de récupération sera étudié dans les prochaines phases de l'opération de la Lauze Est, et intégré au CPAUEP (Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Environnementales et Paysagères), comme évoqué plus précisément au point 9 de la présente note.

Par ailleurs, le projet de requalification du PAE existant de la Lauze mené en parallèle du projet de ZAC permettra de densifier le PAE existant



ZAC de la Lauze Est – Saint-Jean-de-Védas- Enquête publique Unique  
Note de réponse au PV du Commissaire Enquêteur en date du 21 juin 2023

### RECEPICE DE REMISE EN MAINS PROPRES

Dans le cadre de la procédure d'enquête publique unique préalable

- à l'autorisation environnementale délivrée au titre des articles 1.181-1 et suivants du Code de l'Environnement
- à la création de la Zone d'Aménagement Concerté de la Lauze-Est
- à la Déclaration de Projet valant mise en compatibilité du PLU de la commune de Saint-Jean de Védas, présentée par Montpellier Méditerranée Métropole,

La présente note de réponse aux questions formulées par le Commissaire-Enquêteur au Pétitionnaire, est remise à M. Jean-Pierre Rabat ce jour en mains propres, et par clé électronique.

Fait à Montpellier, le 6 juillet 2023

**Jean-Pierre RABAT**  
Commissaire Enquêteur

**Frédéric SERRADEIL**  
Directeur de Projets, SA3M

## RECAPITULATIF CONSTATS D’AFFICHAGE ET NETTOYAGE PANNEAUX

Date	Action
21/04/2023	1 <sup>er</sup> constat - affichage physique sur site, en mairie, et aux services techniques
24/04/2023	2 <sup>e</sup> constat – affichage physique 3M
24/04/2023	3 <sup>e</sup> constat – présence arrêté et avis sur site internet 3M et Préfecture
02/05/2023	4 <sup>e</sup> constat – affichage physique sur site le jour de démarrage de l’enquête
09/05/2023	Demande passage nettoyage TAG
10/05/2023	Nettoyage panneaux fait et vérifié
10/05/2023	5 <sup>e</sup> constat – affichage physique
10/05/2023	6 <sup>e</sup> constat – présence du dossier numérique sites 3M et préfecture
10/05/2023	6 <sup>e</sup> constat – présence du dossier numérique sites 3M et préfecture
25/05/2023	7 <sup>e</sup> constat – affichages panneaux sur site
25/05/2023	8 <sup>e</sup> constat - présence du dossier numérique sites 3M et préfecture
02/06/2023	Demande passage régulier 2 fois par semaine pour vérifier les TAG
13/06/2023	Nettoyage panneaux fait et vérifié
14/06/2023	9 <sup>e</sup> constat - affichages panneaux sur site
14/06/2023	10 <sup>e</sup> constat - présence du dossier numérique sites 3M et préfecture

///