



Autorité environnementale

<http://www.cgedd.developpement-durable.gouv.fr/l-autorite-environnementale-r145.html>

Décision de l'Autorité environnementale, après examen au cas par cas, sur la construction d'un nouveau campus au sein de la Zac Cambacérés regroupant Montpellier Business School, Purple Campus Montpellier et les chambres de commerce et d'industrie de l'Hérault et de l'Occitanie (34)

n° : F-076-22-C-0049

Décision n° F-076-22-C-0049 en date du 18 mai 2022

Décision du 18 mai 2022
après examen au cas par cas
en application de l'article R. 122-3 du code de l'environnement

Le président de la formation d'Autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable (Ae),

Vu la directive 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011 concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement, modifiée par la directive 2014/52/UE du 16 avril 2014, notamment son annexe III ;

Vu le code de l'environnement, notamment ses articles L. 122-1, R. 122-2, R. 122-3-1 et R. 122-3 ;

Vu le décret n° 2015-1229 du 2 octobre 2015 modifié relatif au Conseil général de l'environnement et du développement durable ;

Vu le règlement intérieur de la formation d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable adopté le 26 août 2020 ;

Vu l'arrêté de la ministre de l'environnement, de l'énergie et de la mer du 12 janvier 2017 fixant le modèle de formulaire de la « demande d'examen au cas par cas » en application de l'article R. 122-3 du code de l'environnement ;

Vu la décision prise par la formation d'Autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable dans sa réunion du 31 mai 2017 portant exercice des délégations prévues à l'article 17 du décret n° 2015-1229 du 2 octobre 2015 modifié relatif au Conseil général de l'environnement et du développement durable ;

Vu l'avis de l'autorité environnementale (préfet de région) du 4 octobre 2013 sur le dossier de création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) Oz1 « Cambacérès » ;

Vu l'avis délibéré de la formation d'Autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable n° 2014-28 du 23 avril 2014 sur le projet « Gare nouvelle de Montpellier » (34) qui s'inscrit dans le périmètre de la ZAC Oz1 « Cambacérès 1 » ;

Vu l'avis délibéré de la formation d'Autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable n° 2018-75 du 24 octobre 2018 sur la révision du schéma de cohérence territoriale (SCoT) de Montpellier Méditerranée Métropole (34) ;

Vu l'avis délibéré de la formation d'Autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable n°2019-95 du 4 décembre 2019 sur l'extension de la ligne 1 du tramway vers la gare de Montpellier-Sud-de-France ;

Vu la demande d'examen au cas par cas (y compris ses annexes) enregistrée sous le numéro n° [F-076-22-C-0049](#)¹, présentée par la Montpellier Business School, relative à la construction d'un nouveau campus au sein de la Zac Cambacérès regroupant Montpellier Business School, Purple Campus Montpellier et les chambres de commerce et d'industrie de l'Hérault et d'Occitanie, l'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçues le 29 avril 2022.

Considérant la nature de l'opération,

- l'opération consiste à édifier dans la Zac Oz1, dénommée « Cambacérès », un ensemble immobilier d'une hauteur maximale de sept étages, sur le lot SN3 libre de toute occupation,
- l'emprise de l'opération est de 7 524 m² et la surface de plancher totale est de 30 040 m² dont 21 245 m² pour les locaux de Montpellier Business School, 2 200 m² pour la chambre de commerce et d'industrie (CCI) de l'Hérault, 1 405 m² pour la CCI Occitanie et 5 100 m² pour Purple campus Montpellier,
- l'opération comprend 420 places de stationnement en sous-sol et 150 m² d'espaces en pleine terre,
- la date de livraison de l'opération est prévue en mai 2025 ;

¹ https://webissimo.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/formulaire_cle7b13f7-15.pdf
Ae Décision n° F-076-22-C-0049 en date du 18 mai 2022 – Construction d'un nouveau campus au sein de la Zac Cambacérès regroupant Montpellier Business School, Purple Campus Montpellier et les chambres de commerce et d'industrie de l'Hérault et de l'Occitanie (34)

Considérant la localisation de l'opération,

- sur la commune de Montpellier,
- au sein de la Zac Oz1 « Cambacérés », d'une superficie de 60 hectares, qui comprend la gare de Montpellier-Sud-de-France, 400 000 m² de surface de plancher dont 130 000 m² de bureaux et 2 000 à 2 500 logements, qui a pour objet d'assurer la desserte et les conditions de l'intégration urbaine du pôle d'échange multimodal (PEM) Montpellier-Sud-de-France (notamment les voiries d'accès à la gare et les réseaux indispensables à son fonctionnement), la réalisation d'un pôle d'affaires et des articulations nécessaires entre le nouveau quartier et les quartiers environnants en liaison avec la prolongation de la ligne 1 de tramway depuis Odysseum ; la Zac Oz1 s'inscrit elle-même dans le cadre d'un projet urbain global dénommé « Oz Montpellier Nature Urbaine » sur environ 350 ha, dont elle constitue la première phase d'aménagement,
- à 3,5 kilomètres des sites Natura 2000 « Étang de Mauguio » (zone de protection spéciale, identifiant n° FR9112017, et zone spéciale de conservation, identifiant n° FR9101408) et à moins de 5 kilomètres de trois autres sites Natura 2000 (zone de protection spéciale des « Étangs palavasiens et étang de l'Estagnol », identifiant n° FR9110042, et zones spéciales de conservation des « Étangs palavasiens » et du « Lez », identifiants n° FR9104410 et FR9101392),
- à 2,7 kilomètres de la zone naturelle d'intérêt faunistique et floristique de type I « Aéroport de Montpellier-Fréjorgues » (identifiant : 910030009) et à 3,5 kilomètres de la zone naturelle d'intérêt faunistique et floristique de type II « Complexe paludo-laguno-dunaire des étangs montpelliérains » (identifiant n° 910010743),
- à proximité d'infrastructures de transport bruyantes et très polluantes (autoroutes A9 et A709, ligne ferroviaire à grande vitesse et routes d'accès),
- la Zac Cambacérés se trouve en partie dans le périmètre de protection du monument historique classé du château de la Mogère et de son parc, mais l'opération est en dehors de ce périmètre,
- un quart du secteur de la Zac Cambacérés est concerné par le risque d'inondation lié au Négue-Cats (en zone rouge du plan de prévention des risques d'inondation) sans plus de précisions dans le dossier sur la situation spécifique de l'opération,
- à proximité d'une canalisation de gaz haute pression ;

Considérant les incidences prévisibles de l'opération sur l'environnement, la santé humaine et les mesures et caractéristiques destinées à éviter ou réduire ces incidences :

- les déblais seront envoyés dans des installations de gestion adéquates, des prélèvements de sols seront réalisés en amont des travaux de terrassement pour vérifier la compatibilité des déblais évacués hors du site avec les critères d'acceptation des installations de stockage de déchets inertes (ISDI),
- les terres liées à l'excavation du sous-sol seront réutilisées sur site, les analyses de sols permettront de vérifier que la qualité des sols laissés en place est compatible avec l'usage futur du site
- le site de l'opération se présente sous la forme d'une friche constituée de terrains remaniés, et, selon le dossier, ne présenterait pas d'intérêt pour les insectes, reptiles, petits mammifères, passereaux, du fait des fortes perturbations anthropiques ; la plupart des espèces végétales observées relève des cortèges de friches, d'adventices de bord de culture ou de zones rudérales,
- le site du projet ne présente pas de lien avec les sites Natura 2000, le projet n'est pas susceptible de porter atteinte aux objectifs de conservation pour les habitats naturels et espèces d'intérêt communautaire,
- le dossier indique qu'un front bâti jouera le rôle d'écran acoustique par rapport aux nuisances sonores des infrastructures de transport qui longent la Zac,
- par ailleurs, un traitement spécifique de l'enveloppe des bâtiments permettra d'obtenir des niveaux de bruits internes inférieurs à 33 dB (A) pour les salles courantes d'enseignement, foyer, salles à usage multiples, inférieurs à 28 dB(A) pour les amphithéâtres, salle des séances, salle de musique, studio audiovisuel et inférieurs 30 dB (A) pour les autres salles, bureaux, salle de réunion et autres,
- il sera privilégié un écoulement gravitaire des eaux de pluie en surface, acheminées vers les avaloirs et le réseau enterré, par l'intermédiaire de noues paysagères intégrées dans l'aménagement des espaces verts en pleine terre,

- les émissions liées au chauffage du bâtiment seront limitées grâce au raccordement au réseau de chaleur et de froid de la Zac Cambacérés et à la qualité environnementale du bâtiment (le projet vise l'atteinte du niveau E3C1 du référentiel E+C- et s'inscrit dans la démarche bâtiments durables Occitanie niveau Bronze),
- une partie des toitures seront utilisées pour mettre en place une centrale photovoltaïque,
- étant noté que les données liées à la qualité de l'air devront être précisées et que le scénario de référence devra prendre en compte les effets cumulés de l'ensemble des autres projets connus, préexistants, déjà réalisés ou en cours de réalisation,
- étant noté que la Zac n'a pas fait l'objet d'une actualisation de son évaluation environnementale car elle n'aurait, selon le dossier, pas fait l'objet de modification substantielle,
- étant toutefois relevé que :
 - o l'opération se situe dans la Zac « Oz1, Cambacérés » qui a fait l'objet d'une étude d'impact et d'un avis de l'autorité environnementale (préfet de région) rendu en 2013 ; d'importantes opérations structurantes ont été réalisées depuis (gare Montpellier-Sud-de-France, mise en service le 6 juillet 2018), ou sont en cours de réalisation (extension du tramway notamment), dans un secteur en très forte mutation,
 - o les caractéristiques physiques et fonctionnelles de la gare Montpellier-Sud-de-France, dans le périmètre de la Zac Oz1, n'étaient que partiellement définies lorsque l'autorité environnementale a rendu son avis du n° 2014-28 du 23 avril 2014 et que, de ce fait, l'étude d'impact présentait des imprécisions et lacunes importantes sur la description du projet, de l'état initial et l'analyse des impacts associés,
 - o l'Ae recommandait une analyse précise des effets cumulés, à différentes échéances des projets autorisés et de l'évolution de l'occupation de la zone d'études, en lien avec la montée de la puissance de la gare, et recommandait aussi de présenter les mesures pour les éviter, les réduire et les compenser,
 - o dans son avis n° 2019-95 relatif à l'extension de la ligne 1 du tramway, l'Ae rappelait « *qu'une actualisation de l'étude d'impact aurait semblé nécessaire eu égard aux modifications substantielles de l'opération par rapport au quartier Oz1* », et que « *la mise à jour de l'étude d'impact initiale aurait permis notamment de s'assurer de l'absence de risque sanitaire significatif pour les futurs habitants* »,
- ainsi, les avis de l'Ae visés ont été constants pour considérer que le projet d'ensemble à analyser dans l'étude d'impact est constitué, conformément à l'article L. 122-1 du code de l'environnement, de la Zac Oz 1 (Cambacérés) – y compris le prolongement de la ligne 1 du tramway, ainsi que de la transformation de l'A709 en boulevard urbain, avec création d'un échangeur, de la gare nouvelle de Montpellier, et du contournement ferroviaire Nîmes-Montpellier, le dernier avis n°2019-95 recommandant son actualisation ;

Concluant que :

au vu de l'ensemble des informations fournies par le maître d'ouvrage, des éléments évoqués ci-avant et des autres informations et contributions portées à la connaissance de l'Ae à la date de la présente décision, l'opération de construction d'un nouveau campus au sein de la Zac Cambacérés regroupant Montpellier Business School, Purple Campus Montpellier et les chambres de commerce et d'industrie de l'Hérault et de l'Occitanie est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe III de la directive n°2014/52/UE susvisée du 16 avril 2014.

Décide :

Article 1^{er}

En application de la section première du chapitre II du titre II du livre premier du code de l'environnement, et sur la base des informations fournies par le maître d'ouvrage, la construction d'un nouveau campus au sein de la Zac Cambacérés regroupant Montpellier Business School, Purple Campus Montpellier et les chambres de commerce et d'industrie de l'Hérault et de l'Occitanie (34), en tant qu'opération constitutive du projet d'ensemble constitué de la Zac Oz1 (désormais Cambacérés) – y compris le prolongement de la ligne 1 du tramway, ainsi que de la Gare nouvelle de Montpellier, du contournement ferroviaire Nîmes-Montpellier et de la transformation de l'A709 en boulevard urbain, est soumis à évaluation environnementale.

L'étude d'impact de la ZAC « Cambacérés » devra être actualisée. Les objectifs spécifiques poursuivis par la demande d'actualisation visant à compléter l'analyse des incidences du projet d'ensemble dans le périmètre de l'opération pour laquelle l'autorisation a été sollicitée et en appréciant leurs conséquences à l'échelle globale du projet, sont explicités dans la motivation de la présente décision.

L'actualisation portera sur l'état d'avancement et la description précise des différentes opérations réalisées ou en cours au sein du périmètre du projet d'ensemble. Les analyses des incidences et propositions de mesures d'évitement, de réduction et de compensation couvriront notamment les thématiques suivantes : pollution des sols, pollution des eaux, risque d'inondation, bruit, émissions de gaz à effet de serre, qualité de l'air, santé humaine, biodiversité, en particulier des risques sanitaires liés à la pollution atmosphérique pour les nouvelles populations dans le secteur de la Zac.

L'étude d'impact actualisée appréciera les incidences spécifiques de l'opération de construction d'un nouveau campus au sein de la Zac Cambacérés regroupant Montpellier Business School, Purple Campus Montpellier et les chambres de commerce et d'industrie de l'Hérault et de l'Occitanie (34) en s'attachant à traiter des effets de l'ensemble de la ZAC Oz1 « Cambacérés » y compris de la gare Montpellier Sud de France et de sa mise en service (et donc du contournement ferroviaire Nîmes-Montpellier), du boulevard urbain et de l'extension du tramway depuis Odysseum. Ses effets cumulés avec la nouvelle autoroute A9 sont à analyser également.

Ces objectifs s'expriment sans préjudice de l'obligation pour la personne publique responsable de respecter le contenu de l'évaluation environnementale telle que prévue par l'article R. 122-5 du code de l'environnement.

Article 2

La présente décision, délivrée en application de l'article R. 122-3 du code de l'environnement, ne dispense pas des autorisations administratives auxquelles le projet peut être soumis.

Article 3

La présente décision sera publiée sur le site Internet de la formation d'Autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable. Cette décision doit également figurer dans le dossier soumis à enquête publique ou consultation du public préalablement à l'autorisation du projet.

Fait à la Défense, le 18 mai 2022

Le président de la formation d'Autorité environnementale
du Conseil général de l'environnement et du
développement durable

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Philippe LEDENVIC', written over a horizontal line.

Philippe LEDENVIC

Voies et délais de recours

La présente décision peut faire l'objet d'un recours gracieux formé dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa mise en ligne sur internet.

Lorsqu'elle soumet un projet à étude d'impact, la présente décision peut également faire l'objet d'un recours contentieux formé dans les mêmes conditions. Sous peine d'irrecevabilité de ce recours, un recours administratif préalable est obligatoire (RAPO) conformément aux dispositions du V de l'article R. 122-3 du code de l'environnement. Ce recours suspend le délai du recours contentieux.

Le recours gracieux ou le RAPO doit être adressé à :

Monsieur le président de l'Autorité environnementale
Ministère de la Transition écologique
Conseil général de l'Environnement et du Développement durable
Autorité environnementale
92055 La Défense CEDEX

Le recours contentieux doit être formé dans un délai de deux mois à compter du rejet du RAPO. Il doit être adressé à :

Monsieur le président du tribunal administratif de Cergy-Pontoise
2-4 Boulevard de l'Hautil
BP 30 322
95 027 Cergy-Pontoise CEDEX

La décision dispensant d'évaluation environnementale rendue au titre de l'examen au cas par cas ne constitue pas une décision faisant grief mais un acte préparatoire ; elle ne peut faire l'objet d'un recours contentieux direct, qu'il soit administratif, préalable au contentieux et suspensif du délai de recours contentieux, ou contentieux. Comme tout acte préparatoire, elle est susceptible d'être contestée à l'occasion d'un recours dirigé contre la décision ou l'acte autorisant, approuvant ou adoptant le plan, schéma, programme ou document de planification.