



**PRÉFÈTE  
DE LA RÉGION  
AUVERGNE-  
RHÔNE-ALPES**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

## Préfète de région

**Décision de l'Autorité chargée de l'examen  
au cas par cas sur le projet dénommé  
« opération d'aménagement "Les Narix 9" »  
sur la commune de Montréal-la-Cluse  
(département de l'Ain)**

Décision n° 2023-ARA-KKP-4819

**DÉCISION**  
à l'issue d'un examen au cas par cas  
en application de l'article R.122-3-1 du code de l'environnement

La préfète de région Auvergne-Rhône-Alpes,

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

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

**Vu** l'arrêté de la ministre de l'écologie, du développement durable, et de l'énergie du 12 janvier 2017, relatif au contenu du formulaire d'examen au cas par cas ;

**Vu** l'arrêté n°2023-205 du 4 septembre 2023 de la préfète de la région Auvergne-Rhône-Alpes, portant délégation de signature en matière d'attributions générales à Monsieur Jean-Philippe DENEUVY, directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement d'Auvergne-Rhône-Alpes ;

**Vu** l'arrêté DREAL-SG-2023-88 du 21 novembre 2023 portant subdélégation de signature en matière d'attributions générales aux agents de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement Auvergne-Rhône-Alpes ;

**Vu** la demande enregistrée sous le n° 2023-ARA-KKP-4819, déposée complète par SNC Montréal Narix 9 le 17/11/2023, et publiée sur Internet ;

**Vu** la contribution de l'agence régionale de la santé (ARS) en date du 30 novembre 2023 ;

**Vu** les éléments de connaissance transmis par la direction départementale des territoires de l'Ain le 04 décembre 2023 ;

**Considérant** que le projet consiste en une opération d'aménagement « les Narix 9 », aux lieux-dits La Voitra et Sur Beme, sur la commune de Montréal-la-Cluse dans de département de l'Ain ;

**Considérant** que le projet, soumis à permis d'aménager<sup>1</sup>, prévoit les aménagements suivants :

- la création de 51 lots à bâtir libre de constructeur et 1 macro-lot A avec 27 logements groupés, pour 78 logements<sup>2</sup> sur une surface totale de l'opération d'aménagement d'environ 5,25ha pour une emprise au sol maximale d'environ 14 209 m<sup>2</sup>, sur une superficie globale de 76 446 m<sup>2</sup> ;
- les terrassements et la création des voiries et des différents réseaux permettant la viabilisation des lots, dont une liaison douce ;
- l'extension des réseaux d'électricité, de télécommunications et d'eau ;
- l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle et le rejet de l'excédent vers un ouvrage de rétention existant situé au Sud-Ouest du projet ;
- le rejet des eaux usées dans un réseau séparatif situé à proximité ;
- la gestion des espaces/équipements communs via la création d'une association syndicale libre ;
- l'entretien d'une partie des espaces verts par la commune suite à rétrocession ;

**Considérant** que le projet présenté relève de la rubrique 39b 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. \* 420-1 du même code est supérieure ou égale à 10 000 m<sup>2</sup>, du tableau annexé à l'article R.122-2 du code de l'environnement ;

---

<sup>1</sup> Deux permis sont prévus.

<sup>2</sup> Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) : « construction d'environ 104 logements suivant la répartition suivante : 50% de logements collectifs, environ 20% de logements individuels groupés (mitoyens) et 30% de logements individuels. Au moins 20 % des logements seront dédiés au locatif social. Au vu de la surface qui sera urbanisée, le projet veillera à conserver une part importante d'espaces verts et/ou de pleine terre, ceux-ci devant participer à la qualité de vie sur le site. »

**Considérant** la localisation du projet :

- sur un terrain naturel constitué de prairies et de haies ;
- au sein de l'[OAP n°1 Montréal-la-Cluse](#), en zones 1AU et U4 du PLUih de Haut-Bugey Agglomération, ayant fait l'objet d'une [évaluation environnementale](#), et de l'avis de l'autorité environnementale [n°2019-ARA-AUPP-00717](#) ;
- hors ZNIEFF de type I ou II et hors périmètre d'arrêté de protection de biotope ;
- en dehors des zones inondables du plan de prévention des risques crues torrentielles Lange et Landeyron approuvé le 16 mars 2015 ;
- en dehors de tout périmètre de protection de captages d'eau destinée à la consommation humaine ;

**Considérant** qu'en matière de gestion économe des sols :

- le dossier, en l'état, ne permet pas de démontrer l'articulation dudit projet avec le document d'urbanisme en vigueur, l'OAP n°1 Montréal-la Cluse prévoyant initialement la construction de 104 logements (dont 50 % en collectif), tandis que le présent projet n'en prévoit que 78 ;
- il n'est ainsi pas démontré comment le projet contribue à la trajectoire de réduction du rythme d'artificialisation des sols comme le prévoit la loi climat et résilience du 22 août 2021 ;

**Considérant** qu'en matière de gestion des eaux pluviales, après réalisation de deux études d'incidences eaux pluviales du 11 octobre 2023 applicables aux permis d'aménager n°R23-822 et n°R23-824 ,

- du fait de la localisation du projet, des pentes, du sol et de l'hydrogéologie , une évacuation des eaux pluviales par infiltration pour les pluies moyennes à fortes n'est pas envisageable ; seules les pluies courantes pourraient être infiltrées en surface, sur certains secteurs favorables à pente plus faible, dans des ouvrages de type noues superficielles avec tranchée drainante ;
- le dossier indique que :
  - les eaux pluviales issues des emprises bâties seront rejetées au réseau d'eaux pluviales existant, se rejetant sur le bassin de rétention collectif en aval, qui assure la régulation des eaux pluviales du quartier ; cet ouvrage d'environ 4 000 m<sup>3</sup> est déclaré dimensionné pour l'ensemble de la zone d'urbanisation future, y compris Narix 9 ;
  - la capacité hydraulique des réseaux en aval du permis d'aménager n°1 et n°2<sup>3</sup> du projet Narix 9 est suffisante pour le transit des débits de pointe en provenance du site<sup>4</sup> ;
- toutefois, seule une modélisation globale intégrant l'ensemble des aménagements antérieurs raccordés au réseau permettrait d'appréhender le comportement hydraulique de l'ensemble du réseau jusqu'au bassin en aval ;
- par ailleurs, le règlement<sup>5</sup> du PLUih, applicable à la zone du projet, détaille les conditions de gestion des eaux pluviales « *le dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement* » ; le dossier ne permet pas en l'état d'en être assuré ;

**Considérant** qu'en matière de disponibilité de ressource en eau potable :

- l'[état initial de l'environnement du PLUih du Haut Bugey](#) fait état d'une ressource d'approvisionnement en eau suffisante concernant Montréal-la-Cluse ;
- toutefois, le schéma directeur d'alimentation en eau potable pour les communes de l'Est du département de l'Ain du CD01 de juin 2013, en cours de révision en 2018, mentionne<sup>6</sup> plusieurs secteurs qui présentent des ressources en eau potable particulièrement vulnérables qualitativement, avec une influence des eaux superficielles, une pollution quasi-systématique de la ressource, et une pollution occasionnelle à régulière de l'eau distribuée, notamment à Montréal-la-Cluse ;

**Considérant** qu'en matière de biodiversité :

3 Avec les apports des lots 22 et 23 du permis d'aménager n° 1).

4 Une simulation du fonctionnement hydraulique a été réalisée pour une pluie de 2 h de retour 30 ans sur les conduites (diamètre : 300, 400 et 800 mm béton, pour des hypothèses d'imperméabilisation maximales de 50 % d'emprise au sol maximum plus 25 m<sup>2</sup>/lot pour l'accès), et conclut à une absence de saturation des réseaux dans ces conditions pour le permis d'aménager n°2.

5 article 9 section III

6 Source : [https://wxs-gpu.mongeoportail.ign.fr/externe/documents/DU\\_200042935/da0daa5bd281a61a3694fdd1dba7e0fd/200042935\\_rapport\\_4\\_20230608.pdf](https://wxs-gpu.mongeoportail.ign.fr/externe/documents/DU_200042935/da0daa5bd281a61a3694fdd1dba7e0fd/200042935_rapport_4_20230608.pdf)

- un diagnostic écologique a été réalisé en octobre 2018, dans le cadre de l'évaluation environnementale du PLUih de Haut-Bugey Agglomération, puis un inventaire faune/flore le 24 mai 2023 et le 29 juin 2023<sup>7</sup>, avec la présence notamment des Orchis singe, Orchis brûlé, Orchis homme-pendu et Orchis pyramidal, ainsi que le Serin cini et le Chardonneret élégant ;
- l'OAP sectorielle a été réalisée sur la base de ce diagnostic, notamment en termes de création de haies et de franges paysagères ; le projet respecte les mesures prises dans l'OAP à ce titre ;
- toutefois, malgré les mesures d'évitement et de réduction des impacts prévues<sup>8</sup>, le diagnostic écologique indique la destruction de 2,7 ha de prairie à fourrage, de 1,47 ha de bocages, 1,35 ha de bosquets d'épicéa, chênes, frênes et bocages chênaies et n'est pas conclusif quant aux impacts résiduels ;
- le dossier nécessite des compléments afin de s'assurer de l'absence de perte nette de biodiversité, et de justifier de l'absence d'espèces protégées sur le site ; en cas d'impacts résiduels du projet sur des espèces protégées ou leurs habitats, le porteur de projet devra étudier la possibilité de l'obtention d'une dérogation relative à l'interdiction de destruction d'espèces protégées<sup>9</sup>, notamment au regard du respect des conditions d'octroi ;

**Concluant que :**

- au vu de l'ensemble des informations fournies par le pétitionnaire, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date de la présente décision, le projet d'opération d'aménagement "Les Narix 9" situé sur la commune de Montréal-la-Cluse est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe III de la directive 2011/92/UE modifiée du 13 décembre 2011 susvisée et justifie la réalisation d'une évaluation environnementale ;
- les objectifs spécifiques poursuivis par la réalisation de cette évaluation environnementale sont ceux explicités dans les motivations de la présente décision, et notamment :
  - de justifier d'une consommation économe d'espaces naturels et agricoles et de l'atteinte des objectifs de densité en logements prévus à l'OAP n°1 du PLUih ;
  - de compléter le dossier par :
    - la modélisation du comportement hydraulique de l'ensemble du réseau jusqu'au bassin en aval, intégrant les aménagements antérieurs raccordés au réseau,
    - la justification de l'absence de risques de débordement / ruissellement, et le respect d'un débit de pointe généré inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement ;
  - de s'assurer de la qualité actuelle et à venir de l'eau potable, avant augmentation de la population raccordée ;
  - de s'assurer de l'absence de perte nette de biodiversité, pouvant passer par la compensation en dernier ressort ; d'apporter la justification de l'absence d'espèces protégées sur le site et en cas d'impacts résiduels du projet sur des espèces protégées ou leurs habitats, d'étudier la possibilité de l'obtention d'une dérogation relative à l'interdiction de destruction d'espèces protégées, notamment au regard du respect des conditions d'octroi ;

ces objectifs sont exprimés sans préjudice de l'obligation pour le maître d'ouvrage de respecter le contenu de l'évaluation environnementale, conformément aux dispositions du code de l'environnement ;

---

<sup>7</sup> Bien que le projet se situe hors des parcelles à l'égard desquelles l'évaluation environnementale précitée a préconisé des compléments d'inventaires aux fins d'affirmer ou d'écarter les potentiels enjeux et de développer des mesures spécifiques d'intégration environnementale.

<sup>8</sup> L'adaptation de l'emprise du projet au regard des enjeux écologiques ; la mise en défens des zones sensibles écologiquement, soit des défrichements/déboisement entre fin août/début septembre jusqu'au 15 novembre, voire 15/02 au 15/03 ; l'adaptation de la période des travaux au regard des enjeux écologiques ; les contrôles des arbres/arbrustes constituant les linéaires de haies et bosquet isolé avant déboisement ; le remplacement des essences supprimées et recréer des franges paysagères ; l'évitement d'introduction d'espèces exotiques envahissantes ; l'optimisation de l'éclairage pour limiter la pollution lumineuse ; la réduction du risque de collision de l'avifaune ; la création des aménagements favorables à la faune ; la création des zones perméables à la petite faune et favoriser les connexions écologiques ; l'élaboration et la mise en œuvre d'un plan de gestion différenciée ; la mesure de suivi de chantier par un écologue .

<sup>9</sup> en application de l'article L.411 du code de l'environnement

## DÉCIDE

**Article 1<sup>er</sup>** : Sur la base des informations fournies par le pétitionnaire, le projet d'opération d'aménagement "Les Narix 9", enregistré sous le n° 2023-ARA-KKP-4819 présenté par SNC Montréal Narix 9, concernant la commune de Montréal-la-Cluse (01), **est soumis à évaluation environnementale** en application de la section première du chapitre II du titre II du livre premier du code de l'environnement.

**Article 2** : La présente décision, délivrée en application de l'article R.122-3-1 du code de l'environnement, ne dispense pas du respect des réglementations en vigueur, ni des autorisations administratives auxquelles le projet peut être soumis par ailleurs.

Elle ne préjuge pas des décisions qui seront prises à l'issue de ces procédures.

**Article 3** : La présente décision sera publiée sur le site Internet de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) Auvergne-Rhône-Alpes.

Fait le

Pour la préfète, par délégation,  
Pour le directeur par subdélégation,  
le directeur adjoint

Didier BORREL

### Voies et délais de recours

#### 1°) Cas d'une décision soumettant à évaluation environnementale

La décision soumettant à évaluation environnementale peut faire l'objet d'un recours contentieux direct. Toutefois, sous peine d'irrecevabilité de ce recours, un recours administratif préalable est obligatoire (RAPO) conformément aux dispositions du VII de l'article R. 122-3-1 du code de l'environnement et doit être effectué dans un délai de deux mois à compter de la notification de la décision ou de sa mise en ligne sur internet. Ce recours suspend le délai du recours contentieux. Le recours contentieux doit être formé dans un délai de deux mois à compter du rejet du RAPO. L'administration statuera sur le fondement de la situation de fait ou de droit prévalant à la date de sa décision.

#### Où adresser votre recours ?

- RAPO

Madame la Préfète de la région Auvergne-Rhône-Alpes  
DREAL Auvergne-Rhône-Alpes, service CIDDAE / pôle AE  
69453 LYON cedex 06

- Recours contentieux

Madame la Présidente du Tribunal administratif de Lyon  
Palais des juridictions administratives  
184 rue Duguesclin  
69433 LYON Cedex 03

#### 2°) Cas d'une décision dispensant d'évaluation environnementale

La décision dispensant d'évaluation environnementale ne constitue pas une décision faisant grief mais un acte préparatoire :

- elle 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, en application des dispositions de l'article L. 411-2 du code des relations entre le public et l'administration ;

- elle ne peut faire l'objet d'un recours contentieux direct ; comme tout acte préparatoire, elle est susceptible d'être contestée à l'occasion d'un recours dirigé contre la décision ou l'acte autorisant le projet.

Où adresser votre recours ?

- Recours gracieux

Madame la Préfète de la région Auvergne-Rhône-Alpes  
DREAL Auvergne-Rhône-Alpes, service CIDDAE / pôle AE  
69453 LYON cedex 06

- Recours contentieux

Madame la Présidente du Tribunal administratif de Lyon  
Palais des juridictions administratives  
184 rue Duguesclin  
69433 LYON Cedex 03