

PRÉFET DE LA RÉGION RHÔNE-ALPES

Direction régionale de l'environnement,
de l'aménagement et du logement

Service Connaissance, Études,
Prospective et Évaluation

Lyon, le

5 - JAN. 2011

Affaire suivie par : Delphine LEDUC
Unité évaluation environnementale des
plans programmes projets
Tél : 04 37 48 37 32
Télécopie : 04 37 48 36 31
Courriel : delphine.leduc
@developpement-durable.gouv.fr

**Avis de l'autorité environnementale
sur le projet de la ZAC des Charmilles
Commune de Gleizé
Département du Rhône
Présentée par la commune de Gleizé**

REFER : *Q:\UEE\EIE\Avis_AE_Projets\AE_urba\69\Gleize_ZAC des Charmilles\AvisAE_zac des Charmilles.odt*

Compte-tenu de l'importance et des incidences du projet sur l'environnement, l'étude d'impact du projet de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) des Charmilles sur la commune de Gleizé, présenté dans le cadre de la création de la ZAC, est soumis à l'avis de l'autorité environnementale, conformément aux articles L. 122-1 et R. 122-1-1 du code de l'environnement.

L'avis porte sur l'étude d'impact du projet, et sur la prise en compte de l'environnement dans le projet. Il devra être mis à la connaissance du public.

Comme prescrit à l'article L. 122-1 du code de l'environnement, le maître d'ouvrage du projet a produit un dossier comportant notamment une étude d'impact qui a été transmise à l'autorité environnementale par la commune de Gleizé. L'autorité environnementale en a accusé réception le 22/11/2010. Il comporte l'ensemble des documents exigés aux articles R. 122-3 du code de l'environnement.

Afin de produire cet avis et en application de l'article R. 122-1-1, le préfet de département et ses services compétents en environnement ont été consultés le 25/11/2010.

1. Présentation du projet

Le projet se situe sur la commune de Gleizé, commune de la Communauté d'Agglomération de Villefranche-sur-Saône (CAVIL). La zone d'étude se situe au nord de la commune sur le secteur de Oully.

Il s'agit de la création d'une ZAC multisites sur un périmètre global de 9,3 hectares, aménagé sous forme de 3 opérations distinctes :

- zone Nord-Est : 5,2 ha / 65 logements + 1 équipement (soit 12,5 logts/ha)
- zone Sud-Ouest : 1,4 ha / 13 logements individuels purs (soit 9,3 logts/ha)
- zone Sud-Est : 2,7 ha / 40 logements collectifs + 14 lots (soit 20 logts/ha)

Cela reviendrait à un total d'environ 130 logements pour une densité globale de 14 logements par hectare avec une proportion d'habitat collectif et groupé de 48%.

Le secteur du projet se situe en zone agricole et naturelle banale, en limite des espaces urbanisés, dans le secteur du futur pôle de développement de la CAVIL. Le site du projet ne présente pas d'éléments remarquables pour l'environnement. Les enjeux environnementaux du secteur sont donc liés à cet environnement urbain, à savoir : limiter la consommation d'espace, prendre en compte la problématique de l'eau (AEP, assainissement, inondations, limitation de l'imperméabilisation des sols), nuisances (bruit, travaux), introduire ou préserver la place de la nature en ville, créer des liaisons douces...

2. Analyse du caractère complet de l'étude d'impact, de la qualité et du caractère approprié des informations qu'elle contient

L'étude d'impact comprend les six chapitres exigés par le code de l'environnement et couvre l'ensemble des thèmes requis.

2.1 État initial

Le dossier aborde les principaux aspects au niveau de l'analyse de l'état initial. On trouve également une analyse intéressante et complète des enjeux environnementaux.

2.2 Compatibilité avec les documents supérieurs :

Le SCOT du Beaujolais :

En application des articles L.122-1 et R.112-5 du code de l'urbanisme, toute ZAC entreprise sur le territoire du SCOT du Beaujolais, approuvé le 29/06/2009 et exécutoire depuis le 7/10/2009, doit être directement compatible avec le SCOT du Beaujolais.

Le SCOT prévoit une armature territoriale fondée sur le réseau ferré. Il identifie les 137 communes de son territoire selon 5 niveaux de polarités (polarités de niveau 1 à 4 et villages). La communauté d'agglomération de Villefranche est identifiée comme la polarité de niveau 1 majeure du SCOT, qui la qualifie de « *grand pôle structurant historique du territoire* ».

En ce qui concerne le développement résidentiel dans un pôle de niveau 1, le SCOT prescrit les dispositions suivantes :

- l'habitat collectif et groupé doit être prépondérant,
- au moins 20 % des logements créés doivent être des logements sociaux,
- au moins 20 % de logements doivent être issus d'opérations de renouvellement urbain.

Pour la CAVIL, le SCOT prévoit un rythme de construction important, entre 400 et 500 logements par an.

Le PLH de la CAVIL :

Objectif de production de logements sur Gleizé sur les 6 ans du PLH : 293 logements sur 6 ans, soient 49 logements par an.

Objectif de production de logements « abordables » sur Gleizé sur les 6 ans du PLH : 10 PLAI, 18 PLUS, 70 accession sociale...

Densité minimale imposée dans le PLH : 15 logements par hectare au minimum.

Le PLU de la CAVIL en cours d'élaboration :

L'élaboration du PLU intercommunal de la CAVIL est en cours de finalisation. Les orientations du PADD en matière de politique de l'habitat ont été validées par les élus et par les personnes publiques associées.

- Une gestion économe de l'espace en favorisant le renouvellement urbain, (...), en imposant des objectifs de densité (30 logements par hectare en conforment de centres-bourgs et 15 logements par hectare pour les secteurs excentrés pour proposer une offre intermédiaire),
- Une mixité sociale dans les politiques de l'habitat en favorisant la production de logements adaptés aux ressources des ménages.

Le projet est situé en zone 2Na du POS, zone qui peut être ouverte à l'urbanisation soit par une procédure de ZAC soit par modification. Le règlement ne précise pas les règles qui seront applicables à cette zone.

Sur la ZAC la densité moyenne est de 14 logements par hectare alors que le PLH et le SCOT imposent une densité minimale de 15 logements par hectare .

De plus, le projet est imprécis quant à la typologie des logements : logements locatifs sociaux (PLAi, PLUS) ou accession sociale et dans quelle proportion.

Le projet n'est donc pas compatible avec le SCOT et le PLH.

3. Analyse de la prise en compte de l'environnement

Comme dans d'autres avis rendus antérieurement sur des projets de création de ZAC, une certaine imprécision dans les éléments du dossier ne pourrait être levée qu'au stade ultérieur du dossier de réalisation, voire plus tard. A ce stade de la procédure, l'analyse du dossier d'étude d'impact a conduit l'autorité environnementale à formuler les observations suivantes :

3.1 La maîtrise de la consommation d'espace et la préservation des terres agricoles et des milieux naturels

Comme indiqué dans la partie 2.2, la réalisation de logements sur ce secteur est à privilégier compte tenu du rôle structurant du territoire de la CAVIL et de ses objectifs de construction de logements.

Ainsi, afin de répondre aux objectifs du SCOT et du PLH, sur ce secteur qui constitue un des pôles de développement futurs de la CAVIL, il serait pertinent sur la ZAC de revoir la densité de la ZAC afin qu'elle soit au minimum de 15 logements par hectare en moyenne.

Cette zone se situe à proximité d'équipements publics structurants (groupe scolaire, lycée technique...), d'axes forts de transports en commun (plusieurs arrêts de la ligne de bus n°3 qui dessert notamment la gare de Villefranche), et de pôles d'emplois (par exemple le centre hospitalier, le parc d'activités des Grillons, le parc d'activités d'Epinay). Ainsi compte tenu de ces différents éléments, sur les zones du projet proches de ces équipements (zone Sud-Est et zone Nord-Est), les densités proposées (respectivement de 12,5 logements par hectare et 20 logements par hectare) doivent être revues à la hausse.

En outre, une analyse de la composition urbaine du quartier existant proche montre que l'urbanisation projetée dans la ZAC serait « moins dense » que l'urbanisation déjà existante, à savoir, 13 à 19 logements par hectare avec une superficie moyenne des parcelles de 450m². Pour les secteurs de logements individuels il semble pertinent que les densités et les tailles de parcelles soient similaires à celles du quartier existant.

3.2 La gestion des eaux

Les eaux pluviales de la zone seront collectées et stockées avant d'être rejetées à débit limité au réseau communal ou au Ruisseau du Nizerand. Les eaux de toiture seront infiltrées sur place, dans la limite des possibilités dans les secteurs de risques de retrait gonflement des argiles. Cette précision devra être ajoutée au dossier de ZAC.

Les eaux usées seront collectées par de nouveaux collecteurs et évacuées vers la station d'épuration de Villefranche-sur-Saône dont la capacité est suffisante. Des éléments chiffrés sur la capacité de la station d'épuration et le nombre d'équivalents habitants projetés sur la ZAC permettraient de mieux comprendre cette analyse.

3.3 L'insertion paysagère du projet et le cadre de vie

La préservation des haies et d'espaces verts contribueront à la qualité du projet. Un travail ultérieur sur la gestion des eaux pluviales et la réalisation de noues viendra renforcer la place du végétal dans la zone. Une réflexion devra être menée sur l'entretien de ces espaces verts.

L'analyse du bruit autour de la zone n'a pas pris en compte la présence des locaux du Conseil général en charge de l'entretien des routes. Or, les mouvements de camions peuvent engendrer des nuisances sonores notamment la nuit qu'il conviendrait de prendre en compte afin de proposer des aménagements réduisant les impacts pour les futures habitations.

3.4 Le potentiel énergétique

La loi Grenelle du 3 août 2009 a modifié l'article L 128-4 du code de l'urbanisme demande désormais que :

« Toute action ou opération d'aménagement telle que définie à l'article L. 300-1 et faisant l'objet d'une étude d'impact doit faire l'objet d'une étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables de la zone, en particulier sur l'opportunité de la création ou du raccordement à un réseau de chaleur ou de froid ayant recours aux énergies renouvelables et de récupération. »

Au regard de ces éléments et proportionnellement aux enjeux de la zone, il semble pertinent de développer davantage le chapitre de l'étude d'impact sur le volet consommation énergétique et d'aborder sur ce secteur la possibilité de développer le solaire ou la géothermie.

3.5 Les risques

En ce qui concerne les risques, des précisions doivent être apportées par l'étude :

- sur les risques inondations : les zones reportées ne sont pas celles correspondant à la nouvelle connaissance de l'aléa issue de l'étude réalisée pour le contrat des rivières du Beaujolais. Toutefois, la zone du projet reste hors d'eau.
- Sur les risques géologiques : avec le niveau d'aléa rencontré (faible ou moyen), il convient d'appliquer un principe de constructibilité avec prescriptions. Des mesures constructives seront donc à respecter, mais cela ne remet pas en cause la constructibilité du site.
- Sur la prévention des dommages liés à la sécheresse (retrait gonflement des argiles), il faudra vérifier que les dispositions retenues sont conformes aux prescriptions

4. Avis conclusif de l'autorité environnementale

L'enjeu environnemental principal de ce projet est, pour l'autorité environnementale, la question de la consommation d'espace sur cette zone. Afin que ce projet soit compatible avec les documents supérieurs que le développement de cette zone soit cohérent avec le niveau d'équipements présent, le projet de création de la ZAC devra être retravaillé de manière à ce que le nombre de logements à créer sur ce périmètre soit revu à la hausse.

Pour le préfet de région, par délégation,
pour le directeur régional, par délégation,
le chef du service CEPE

Philippe GRAZIANI