

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 17 décembre 2010

Affaire suivie par : Laurence Cottet-
Dumoulin
Unité Évaluation Environnementale
Tél. : 04 37483648
Télécopie : 04 37483631
Courriel : laurence.cottet-dumoulin
@developpement-durable.gouv.fr

**Avis de l'autorité environnementale
sur l'étude d'impact du projet de parc commercial « Retrail Parc » à Saint-Paul-les-
Romans dans la Drôme**

REFER : *Q:\UEE\EIE\Avis_AE_Projets\AE_urba\26\PC_St-Paul-les-
Romans\AvisAE_PC_St-Paul-les-Romans.odt*

Compte-tenu de l'importance et des incidences du projet sur l'environnement, le projet de parc commercial « Retrail parc » à Saint-Paul-les-Romans (26) qui s'inscrit dans le cadre d'une procédure de permis de construire, 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 la qualité du dossier d'étude d'impact, 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 R. 122-8 du code de l'environnement, le pétitionnaire a déposé un dossier de demande de permis de construire comportant une étude d'impact : le projet présente la création d'une superficie hors œuvre nette nouvelle à usage de commerce supérieure à 10 000 mètres carrés. L'autorité environnementale en a accusé réception le 25 octobre 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.

I. Présentation du projet et de son contexte

1 Le projet

Le projet vise à permettre l'aménagement d'un ensemble commercial dénommé Retail Parc sur la commune de Saint-Paul-lès-Romans en Drôme, à la limite du département de l'Isère.

Le projet comprend 5 bâtiments dans lesquels seront répartis :

- x 1 grande surface de bricolage jardinage,
- x 7 moyennes surfaces et 1 boutique dans le secteur de l'équipement de la maison,
- x 6 moyennes surfaces dans le secteur de l'équipement de la personne,
- x 2 moyennes surfaces et 1 boutique dans le secteur culture loisirs,
- x 2 moyennes surfaces dans le secteur de l'automobile.

Le projet proposera une surface de vente totale de 21 500 m². Il sera complété par un pôle de restauration. Il est localisé en partie Ouest de la commune de Saint-Paul-lès-Romans, en continuité de la zone industrielle de Romans-sur-Isère, au lieu dit de Saint-Vérant. Il est distant d'environ 1500 mètres au Sud-Ouest du bourg de Saint-Paul-lès-Romans, séparé par de nombreuses parcelles agricoles et quelques bâtiments isolés.

Le projet vise à lutter contre le phénomène d'évasion commerciale liée à la proximité de l'agglomération de Valence et notamment de la zone commerciale des Couleurs, en créant un équipement concurrentiel et attractif. La localisation du projet dans la zone Nord-Est de l'agglomération Romano-Péageoise, la plus constituée et attractive s'inscrit dans cette logique. Le projet vise une zone de chalandise de 145 000 habitants. Il devrait générer, d'après l'étude la création de 250 emplois en exploitation.

2 Articulation du projet de ZAC avec le document d'urbanisme

La commune est couverte par un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 6/11/2007 et modifié le 8 juin 2010. Le projet est situé en zone AUoi du plan local d'urbanisme. Elle correspond à une zone à urbaniser destinée à être ouverte à l'urbanisation lors de la réalisation d'opérations à vocation d'activités artisanales, commerciales ou de services, conformément aux conditions d'aménagement et d'équipements définies dans le règlement et en raison de la capacité suffisante des équipements (voirie publique, réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement) situés en périphérie immédiate de cette zone. A noter que la zone de projet est hors zone à risques naturels connus (inondation, mouvement de terrain y compris argiles et sismique) et technologiques (hors nucléaire).

Dans cette zone, les opérations doivent être compatibles avec les conditions d'aménagement précisées dans le document « orientations d'aménagement » définies dans le PLU pour le quartier de Saint Vérant.

Le schéma de principe de ce quartier prévoit, à partir d'un carrefour inscrit en emplacement réservé au profit de la Communauté de Communes du Pays de Romans sur la RD 92N, une voie pénétrante desservant la zone sur un axe nord-sud, une voie secondaire sur un axe est-ouest au centre de la zone, des axes de circulation à l'intérieur de chaque îlot ainsi qu'une liaison piétonne est-ouest dans la partie nord. Ce schéma précise, en outre, que le découpage parcellaire ainsi que l'implantation du bâti devra respecter les axes de la trame foncière qui s'organise sur un axe nord-est sud-ouest.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT SAINT VERANT

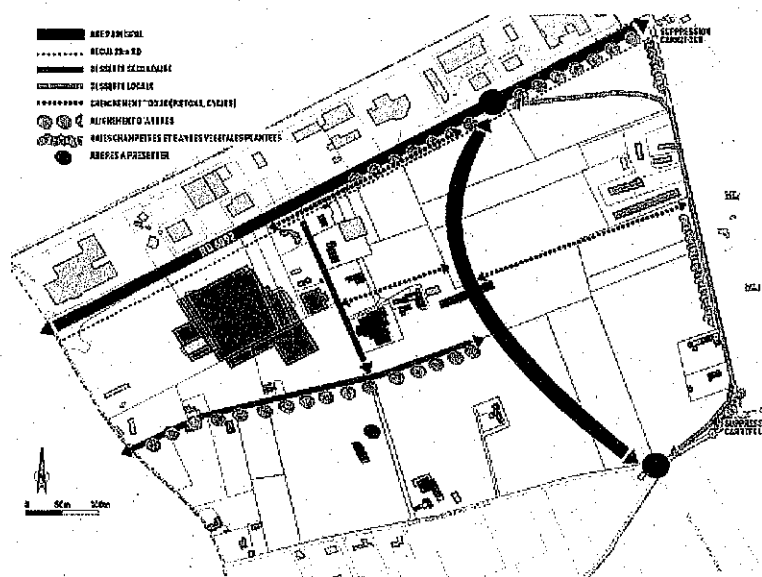


Figure 6 - Principes d'aménagement de la zone de Saint-Vérant (PLU de Saint-Paul-lès-Romans)

Le plan de masse initial proposé ne respectait pas le schéma de principe du quartier Saint-Vérant tel que défini dans le plan local d'urbanisme. Des échanges avec le pétitionnaire et les collectivités concernées ont permis de faire évoluer le projet afin de le rendre compatible avec le document « orientation d'aménagement » du PLU.

II. ANALYSE DE LA QUALITE DE L'ETUDE ET PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

L'étude d'impact est complète au regard de l'article R122-3 du code de l'environnement. L'étude aborde un ensemble de thèmes environnementaux (les milieux naturels et le paysage, la gestion des eaux pluviales et usées, les déplacements, le bruit, la qualité de l'air, ...) et analyse les impacts du projet de ZAC sur l'environnement, qu'ils soient temporaires ou permanents.

La justification du projet

L'étude d'impact ne propose pas de scénario alternatif à la localisation du projet. Dans les faits, le pétitionnaire avait examiné une autre possibilité. Elle a été abandonnée car incluse dans le périmètre des risques liés à l'activité nucléaire de la FBFC.

L'objectif du porteur du projet vise à diversifier et compléter l'offre commerciale du secteur Romano-Péageois par l'accueil de nouvelles activités et enseignes dédiées à l'équipement de la personne et de la maison. Son argumentation s'appuie sur le fait que la réalisation du projet devrait permettre de satisfaire davantage les chalands en leur offrant une alternative à la fréquentation des pôles fortement équipés de l'agglomération de Valence ou du Nord de Grenoble, dans lesquels figurent la quasi-totalité des opérateurs commerciaux principaux. En limitant les raisons d'évasion commerciale, le projet devrait permettre d'assurer une plus forte fréquentation de l'appareil commercial de l'agglomération romano-péageoise dans son ensemble. Le développement d'une offre spécialisée de moyenne et de grande distribution est absente de l'équipement commercial des zones rurales et de montagnes couvertes par la zone de chalandise présentée par le porteur du projet.

Le projet prévoit la création de 250 emplois sur le site. Dans les faits, il y aura probablement un effet de transfert d'emplois des centre villes des communes proches, mais aussi en provenance

du plateau des Couleurs à Valence. L'étude d'impact affirme que le projet n'influera pas sur l'équilibre commercial de Romans-Bourg de Péage, plutôt tourné vers l'habillement et la chaussure. En revanche, la zone de restauration amènera probablement une redistribution de la clientèle.

L'étude d'impact aurait du rappeler que s'il n'existe pas de schéma de développement commercial approuvé, le projet s'appuie néanmoins sur les principales orientations en matière de développement commercial déclinées par l'étude de définition d'un Schéma de Développement Commercial sur le territoire du Syndicat Mixte Romans Bourg de Péage Expansion réalisée en juin 2007. Il faut préciser ici que cette étude ne fait pas office de schéma, mais que ses orientations ont été validées par délibération de Roman Bourg-de-Péage Expansion, syndicat mixte à vocation économique, issu de la fusion des services économiques de la Communauté de Communes du Pays de Romans et de la Communauté de communes Canton de Bourg de Péage courant 2007. Cette étude précise en particulier qu'il s'agit de maîtriser le développement commercial dans une logique d'aménagement du territoire à l'échelle de l'agglomération ou en affirmant l'identité du territoire face à la métropolisation de Valence, et en réduisant les problèmes de mobilité contraignant actuellement le développement commercial à l'Ouest et au Sud. Une des actions principales retenues en déclinaison de ces orientations, (au nombre de sept), par les intercommunalités romano-péageoises consiste à restructurer Saint-Vérant et créer le premier pôle commercial (qualitatif et quantitatif) de l'agglomération de Romans-Bourg de Péage. Le projet présenté en Commission Départementale d'Aménagement Commercial (CDAC) semble aller dans ce sens.

Par ailleurs, il convient de préciser qu'un SCOT est en cours d'élaboration. Il est regrettable que ce projet ne prenne pas sa place dans l'élaboration de ce document, notamment pour mener une réflexion au niveau de l'agglomération Valence-Romans-Bourg de Péage, sur les grands équilibres commerciaux et la mise à disposition d'équipements commerciaux dans un contexte concurrentiel.

L'analyse des impacts et la prise en compte de l'environnement

Dans le cadre du projet, le pétitionnaire a choisi de mettre en place une démarche environnementale suivant la certification BREEAM.

Impact sur les terres agricoles

Le site de projet est localisé sur des terres agricoles ; néanmoins l'étude d'impact n'aborde pas le sujet. L'impact de la diminution des terres agricoles sur l'activité des exploitants concernés aurait mérité d'être analysé (exploitants concernés, part des surfaces agricoles de chaque exploitation supprimée par le projet, incidence sur la pérennité de ces exploitations, mesures compensatoires proposées) et replacé dans un contexte communal voire intercommunal en matière de consommation de l'espace. On rappelle que l'activité agricole est structurante pour les territoires tant d'un point de vue paysager, qu'environnemental.

La prise en compte des enjeux « Milieu Naturel » et paysagers

Le site de projet n'est concerné par aucun périmètre d'inventaires ou de zonages en matière de milieux naturels. Toutefois, l'étude d'impact aurait mérité de s'appuyer sur plusieurs prospections de terrains (et moins tardive que juin) afin de pouvoir affirmer la faiblesse des enjeux naturalistes.

L'étude conclut que le projet générera une perte d'espace agricole ouvert utile à la faune et à la micro-faune, et en particulier qu'il induira la destruction d'un territoire de chasse pour le faucon

Crécerelle. L'étude précise que l'ensemble des espèces d'oiseaux identifiées ne sont pas nicheuses sur le site et pourront dès lors se reporter sur les terres agricoles au Sud et à l'Est.

Il est à souligner que le projet privilégie de manière intéressante une certaine végétalisation du site : 3,3 ha du site sera occupé par des espaces verts, avec en bordure de la RD92, le maintien des platanes existants, la création d'une prairie fleurie et en limites Est et Ouest des haies arbustives. Néanmoins, il serait souhaitable que les essences choisies soient locales et non invasives, pour une bonne insertion du projet, ce du point de vue tant paysager qu'environnemental.

La prise en compte des enjeux « eau »

Afin de limiter les ruissellements dus à l'imperméabilisation des sols, l'étude privilégie les techniques d'infiltration pour la gestion des eaux pluviales des voiries et toitures des bâtiments : réalisation de tranchées drainantes réparties selon les aires d'impluvium. Les eaux des voies et parkings passeront au préalable dans des bouches à grille à décantation, avant d'être acheminées vers les ouvrages d'infiltration par canalisations enterrées. La compatibilité avec le SDAGE Méditerranée-Corse est démontrée. Le récépissé de déclaration au titre de la loi sur l'eau a été délivré le 05/08/10 avec autorisation de démarrage immédiat des travaux.

Les aspects énergétiques

L'étude d'impact est satisfaisante sur ce point. Dans le cadre du projet, la SCI LE PARC SAINT PAUL a choisi de mettre en place une démarche environnementale, type HQE.

Seront pris en compte premièrement les cibles de protection de l'environnement extérieur tels que l'éco-construction (relation harmonieuse des bâtiments avec leur environnement immédiat, choix intégré des procédés et produits de construction, chantiers à faible nuisance), l'éco-gestion (gestion de l'énergie, de l'eau, des déchets d'activité, de l'entretien et de la maintenance), deuxièmement les cibles de création d'un environnement intérieur satisfaisant le confort (hygrothermique, acoustique, visuel et olfactif), la santé (qualité sanitaire des espaces, de l'air et de l'eau).

Des panneaux photovoltaïques couvriront les toits des surfaces commerciales et permettront de produire de l'électricité tout en assurant l'étanchéité.

Les aspects déplacements

L'étude d'impact est un peu limitée sur les déplacements doux, mais aborde correctement la question de l'accès automobile.

Le site sera desservi par un carrefour à créer sur la RD 92N. Le trafic généré par le projet est évalué à 900 véhicules/heure de pointe le samedi et 630 véhicules/heure de pointe le soir en semaine.

Le trafic produit par le projet est évalué selon la capacité du stationnement nécessaire, une durée de présence et un taux de fréquentation. La répartition de ce trafic est évaluée par analyse de la zone de chalandise traduite par deux générateurs (70% venant de l'Ouest, 20% de l'Est, le solde par des axes secondaires).

Le nombre de véhicules de livraisons qui viendront approvisionner les magasins est évalué à 85 par semaine. Les flux logistiques prévisionnels n'apparaissent pas impacter en termes de trafic généré, en comparaison avec le flux clientèle. Les interactions néfastes éventuelles sur le trafic client sont supprimées sur le site du fait d'un réseau de voirie séparée.

Le Conseil Général direction des routes donne un avis favorable à ce projet assorti de recommandations le 10 septembre 2009. Le permis de construire ne pourra être délivré qu'après réalisation de cet accès ou bien engagement de la collectivité maître d'ouvrage à sa réalisation avant mise en service du complexe commercial.

Dans l'état actuel du dossier, aucune garantie n'a été donnée sur la réalisation du giratoire. Le permis de construire ne peut donc être délivré dans l'immédiat.

En ce qui concerne les déplacements doux, si l'étude d'impact signale l'existence d'un schéma de principe de circulation interne au site, en revanche, les accès au site ne permettent pas actuellement l'utilisation de mode doux de type cycliste. En revanche, la desserte en transport en commun est proposée. Une des lignes du réseau de la commune Romans-sur Isère passe à proximité du périmètre de projet à hauteur du hameau de Saint-Véran (terminus de la ligne n°1) ainsi que la ligne départementale n°6.

IV SYNTHESE

En conclusion, il apparaît que cet ensemble commercial d'envergure, situé à l'extrême Est de Romans Bourg de Péage est susceptible de compléter l'offre actuelle en surfaces de vente des biens d'équipement de la personne et de la maison. Le projet prend globalement en compte les enjeux environnementaux du secteur.

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

Philippe GRAZIANI

