



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 6 Septembre 2011

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  
concernant l'étude d'impact relative à la création d'un ensemble  
commercial à Soyons au lieu-dit Les Freydières**

**REFER :** *S:\CEPE\EEPPP\06\_EIE\Avis\_AE\_Projets\AE\_urba\07\pc\_Soyons\AvisA  
E.odt*

Compte-tenu de l'importance et des incidences du projet sur l'environnement, le projet d'aménagement **d'un ensemble commercial au lieu-dit Les Freydières sur la commune de Soyons** qui s'inscrit dans le cadre d'une procédure 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, en particulier de l'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 L. 122-8 du code de l'environnement, la SARL OCEAN DRIVE a produit un dossier de permis de construire comportant une étude d'impact. L'autorité environnementale en a accusé réception le 7 juillet 2011. L'étude d'impact 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 8 juillet 2011.

## **I. PRESENTATION DU PROJET ET DE SON CONTEXTE**

### **1 Le projet et son contexte**

La demande de permis de construire déposée par la société OCEAN DRIVE porte sur la construction de 4 cellules commerciales venant compléter l'ensemble commercial autorisé par arrêté municipal le 15 septembre 2010 et aujourd'hui en cours d'aménagement au lieu-dit les Freydière sur la commune de Soyons. La Surface Hors Œuvre Nette créée est de 4 722 m<sup>2</sup>, portant la SHON totale de l'ensemble commercial des Freydières à 14 505m<sup>2</sup>. Le projet autorisé en 2010, d'une Surface Hors Œuvre Nette de 9783 m<sup>2</sup> et surface de vente de 6584 m<sup>2</sup>, se compose aujourd'hui d'un bâtiment destiné à la vente de produits alimentaires, d'un bâtiment abritant 2 cellules commerciales et d'un bâtiment abritant une enseigne de restauration rapide. Il est complété par la réalisation de 643 places de stationnement, de zones de chargement-déchargement des marchandises et par la création d'espaces verts.

L'objectif est l'aménagement d'un nouveau pôle commercial, en synergie avec le projet voisin sur le parc d'activités Des Croisières de Guilhastrand-Granges, dans le but de rééquilibrer le commerce au Sud Ouest de l'agglomération valentinoise.

### **2 Compatibilité du projet avec le PLU**

Le terrain se situe en zone AUai1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 28/02/2008, modifié le 22/06/2009, zone à vocation d'activités économiques autorisant les commerces, et urbanisable dans le cadre d'opérations d'aménagement respectant les orientations d'aménagement définies dans le PLU.

Située à proximité de la route départementale n°96, classée « route à grande circulation », cette zone est soumise à l'application de la loi Barnier. Les dispositions de l'étude réalisée dans le cadre de l'élaboration du PLU sont reprises dans le règlement de la zone.

## **II. ANALYSE DE LA QUALITE DU DOSSIER D'ETUDE D'IMPACT ET DE LA PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT DANS LE PROJET**

L'étude d'impact est complète au regard de l'article R122-3 du code de l'environnement. Elle appréhende conformément à l'article R 122-8 du CE et dans une logique de « programme de travaux », l'aménagement du centre commercial de la zone des Freydières dans sa globalité, en incluant la partie autorisée en septembre 2010. Un ensemble de thèmes environnementaux est ainsi abordé (le milieu naturel, le paysage, l'hydrologie du secteur, les risques inondation, l'alimentation en eau potable, l'assainissement, les déplacements, la qualité de l'air et le bruit...) ; les impacts du projet sont évalués qu'ils soient temporaires (relatifs à la phase chantier) ou permanents et des mesures de réduction d'impact et d'accompagnement du projet sont proposées. L'étude d'impact présente un résumé « non technique » qui a le mérite d'être clair.

Il est toutefois regrettable que les impacts liés à l'opération des 4 cellules commerciales (objet du présent permis de construire) n'aient pas été distingués, l'aménagement de la zone commerciale des Freydières ayant été phasé dans le temps et une première partie de ce centre étant en cours de réalisation.

## Concernant les impact du projet pris dans sa globalité :

- Milieux Naturels

L'étude d'impact démontre que la zone est fortement anthropisée et que la faune et la flore recensées sur le terrain ne présentent aucun intérêt patrimonial. L'extrémité Sud-Est du terrain, située dans un périmètre à statut, la ZNIEFF de type II « Ensemble fonctionnel formé par le Moyen-Rhône et ses annexes fluviales » (n°2601), accueillera un espace vert. Aucune zone Natura 2000 n'est impactée par le projet, la plus proche « Massifs de Crussol, Soyons, Cornas-Chateaubourg » se situant à l'ouest de la RD86, à 400 mètres du projet. Les ZNIEFF de type I les plus proches, « Montagne de Crussol » et « Ile et Lône de Blaud », sont situées respectivement à 400 mètres et à 600 mètres du projet.

- Paysage

Le site d'étude n'est inclus dans aucun périmètre réglementaire. Le projet est visible dans son intégralité depuis le site de Crussol. Cependant, l'étude d'impact démontre que la position du projet étant éloignée, les constructions se fondront dans le paysage en raison de l'effet de masse dû à la densité du bâti dans le secteur.

Depuis la route menant aux hameaux de la montagne de Crussol, la perception visuelle du projet est rendue difficile en raison d'une végétation dense en bordure de la voie, formant un écran visuel. Lorsque la topographie le permet, la vue est alors plongeante. Au niveau de la plaine, le projet n'est pas visible depuis l'entrée de Soyons, dissimulé par les boisements denses de la ripisylve du Rhône et de la lône des Blaud.

Les principales vues directes sont ainsi des vues rapprochées depuis la RD96 et les constructions avoisinantes. Le promoteur prévoit un isolement visuel du projet par l'implantation d'une haie dense en limite Sud. Le cœur de la zone commerciale sera isolé des habitations par les bâtiments commerciaux et les espaces verts.

- Déplacements

Le projet est implanté à proximité d'axes de circulation majeurs (RD96, RD533, Avenue Sadi Carnot) qui se connectent au niveau du giratoire situé au droit du projet. Il bénéficie donc d'une très bonne desserte routière.

Il se situe cependant en dehors des centres urbains, ayant pour conséquence une augmentation de la circulation sur les axes d'accès, rendant le projet peu compatible avec les politiques de réduction des émissions de gaz à effet de serre. Le trafic supplémentaire induit est estimé à 2500 véhicules/jour sur la route de Valence, qui supporte actuellement un trafic journalier estimé à 13800 véhicules/jour. L'augmentation de trafic est ainsi d'environ 18%.

L'étude d'impact envisage une nouvelle desserte par les transports en commun. Cet aménagement, à l'état de projet, devra obtenir l'aval du Conseil Général et de la Compagnie de Transport de l'Agglomération Valentinoise qui gère le réseau de bus dans le secteur. Les modes de déplacement doux sont aussi prévus avec la réalisation de cheminements piétons sur le site et la réalisation d'une piste cyclable en lien avec la piste existante au niveau du giratoire et de la RD96.

- Risques

L'extrémité Sud-Est du projet est située en zone R du Plan de Prévention des Risques naturels d'Inondation approuvé le 30 août 2010. Cette zone fortement exposée correspond aux bandes de sécurité situées derrière des digues sous concession de la Compagnie Nationale du Rhône. Les constructions projetées dans le cadre du permis de construire sont situées hors de cette zone.

- Gestion des eaux pluviales

Le projet a fait l'objet d'un dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau. Afin de limiter les impacts liés à l'imperméabilisation des sols, l'étude prévoit la réalisation d'un bassin d'infiltration, dimensionné pour une période de retour de 30 ans. Les eaux de voiries seront traitées via un séparateur à hydrocarbures avant rejet dans le bassin.

- Economie d'énergie

L'étude d'impact propose des mesures d'économie d'énergie : respect de la Réglementation thermique RT2012, isolation énergétique des bâtiments, chauffage faible consommation, installation de panneaux photovoltaïques sur la toiture des bâtiments pour une production envisagée de 500 MWh/an...

- Archéologie

Compte tenu de la sensibilité archéologique de la zone d'étude prise dans son ensemble et conformément à la réglementation concernant l'archéologie préventive, le projet devra être transmis à la DRAC-service régional de l'archéologie afin d'examiner s'il fera l'objet de prescriptions d'archéologie préventive.

### En conclusion,

**L'étude d'impact fournie par le porteur de projet permet de bien appréhender les impacts du projet d'ensemble commercial des Freydières dans sa globalité. Le projet d'aménagement prend en compte les enjeux environnementaux du site.**

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

Philippe GRAZIANI

