



Création d'un immeuble de bureaux sur l'ancien site des tuileries de Mably



Note de présentation du projet (annexe 7)

Octobre 2018

Sommaire

PRÉAMBULE	3
1. PRÉSENTATION DU PROJET	4
1.1. Demande de la SFAM.....	4
1.2. Présentation du site.....	4
1.3. Caractéristiques du projet.....	6
1.3.1. Immeuble	6
1.3.2. Traitement des extérieurs.....	7
1.3.3. Travaux connexes	8
1.3.4. Énergie	8
2. ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX AUTOUR DU PROJET.....	9
2.1. Milieu physique	9
2.1.1. Climat	9
2.1.2. Géologie	9
2.1.3. Topographie et hydrologie	9
2.1.4. Risques naturels.....	10
2.2. Milieu naturel.....	11
2.2.1. Habitats-flore/faune	11
2.2.2. Continuité écologique/Trame verte et bleue - Zone naturelle d'intérêt patrimonial.....	11
2.2.3. Zone humide	14
2.3. Milieu humain	15
2.3.1. Population et bâti.....	15
2.3.2. Activités	15
2.3.3. Infrastructures et équipements	15
2.3.4. Risques technologiques et sites pollués.....	16
2.3.5. Planification urbaine.....	17
2.3.6. Patrimoine	18
2.4. Paysage.....	19
3. CONCLUSION	20

B	14/10/2018	Création du document	DBE	LDB	LDB
Rév.	Date	Modifications	Élaboré par	Vérifié par	Approuvé par

PRÉAMBULE

L'article R.122-2 du Code de l'environnement, modifié par le décret n°2017-626 du 25 avril 2017 (relatif aux procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement et modifiant diverses dispositions relatives à l'évaluation environnementale de certains projets, plans et programmes) précise que « *les projets relevant d'une ou plusieurs rubriques énumérées dans le tableau annexé au présent article font l'objet d'une évaluation environnementale, de façon systématique ou après un examen au cas par cas, en application du II de l'article L.122-1, en fonction des critères et des seuils précisés dans ce tableau* ».

L'annexe à l'article R.122-2 (modifié par le décret le 4 juin 2018), précise dans sa rubrique n°39 (travaux, constructions et opérations d'aménagement) que les « *travaux et constructions qui créent une surface de plancher au sens de l'article R.111-22 du Code de l'urbanisme ou une emprise au sol au sens de l'article R.420-1 du Code de l'urbanisme comprise entre 10 000 et 40 000 m²* » sont soumis à examen au cas par cas.

Le présent projet, d'une surface de plancher de 18 740 m² environ, rentre dans cette catégorie.

Le présent document constitue la note de présentation du projet annexée au formulaire cerfa de demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation éventuelle d'une évaluation environnementale (étude d'impact).

1. PRÉSENTATION DU PROJET

1.1. Demande de la SFAM

La SFAM, Société française d'assurance multirisques, est une société de courtage spécialisée en assurance mobile et multimédia (leader dans son secteur d'activité) dont le siège social a été inauguré en septembre 2016 à Romans-sur-Isère.

En complément de son développement et afin de répondre à ses besoins, la SFAM s'est portée acquéreuse en 2017 d'un centre d'appels à Roanne. Non seulement la SFAM a permis de pérenniser les emplois existants mais elle les a même doublés rapidement pour atteindre un effectif de 600 personnes environ.

Actuellement, au vu du nombre de recrutements effectués régulièrement, la SFAM a dû louer des locaux sur un site provisoire.

Afin de proposer des locaux qui répondent à sa politique managériale de bien-être au travail (la SFAM a remporté, pour la deuxième année consécutive le prix de « happyatwork ») et qui puissent permettre l'accueil de nouveaux salariés (le cap du millier d'emplois est annoncé), la SFAM envisage la réalisation d'un immeuble de bureaux sur la commune de Mably, au nord de Roanne.

1.2. Présentation du site

Le futur immeuble de bureaux nécessaire au besoin de l'activité de la SFAM sera réalisé sur une parcelle de 3,15 ha environ, quasiment plane, au lieu-dit « Les Tuileries », à l'angle de la route nationale n°7 et de la route des Tuileries (ancienne rue Nelson MANDELA).

Le site était autrefois occupé par une usine de fabrication de tuiles et ses annexes (entrepôts...). Elles ont été intégralement démolies. Le site est à présent exempt de toute construction et végétation. Une dépollution du site a de plus été entreprise.



Vue de l'ancienne tuilerie, avant démolition, depuis la RN7



Vue de l'ancienne tuilerie, avant démolition, depuis la route des Tuileries



Vue de l'ancienne tuilerie, après démolition, depuis la RN7

Le site d'accueil du futur immeuble de bureaux de la SFAM est entouré :

- à l'est, de parcelles agricoles et d'une zone pavillonnaire, en décalée du fait de la topographie plus marquée au-delà de la route des Tuileries ;
- au sud, de parcelles agricoles et d'une zone d'activités (artisanale et commerciale) en continuité du parc d'activités de Beaucueil/zone industrielle de La Villette ;
- à l'ouest, de parcelles agricoles, d'une zone mixte (entreprises et habitations) le long de la RN7 ainsi que d'une vaste déchetterie pour les professionnels ;
- au nord, de la même déchetterie (de plus de 20 ha), d'un espace boisé et du site de l'entreprise Bouyer Leroux (13 ha environ).



Localisation du site du projet, vue aérienne

1.3. Caractéristiques du projet

1.3.1. Immeuble

Le futur immeuble de la SFAM disposera d'une surface de plancher de 18 740 m² environ. Outre les plateaux de bureaux, le bâtiment accueillera des espaces communs de convivialité (cafétaria, salle polyvalente, salle fitness, restaurant inter-entreprises) et de logistique (atelier de réparation du matériel informatique, cuisine centrale, espaces de livraisons).

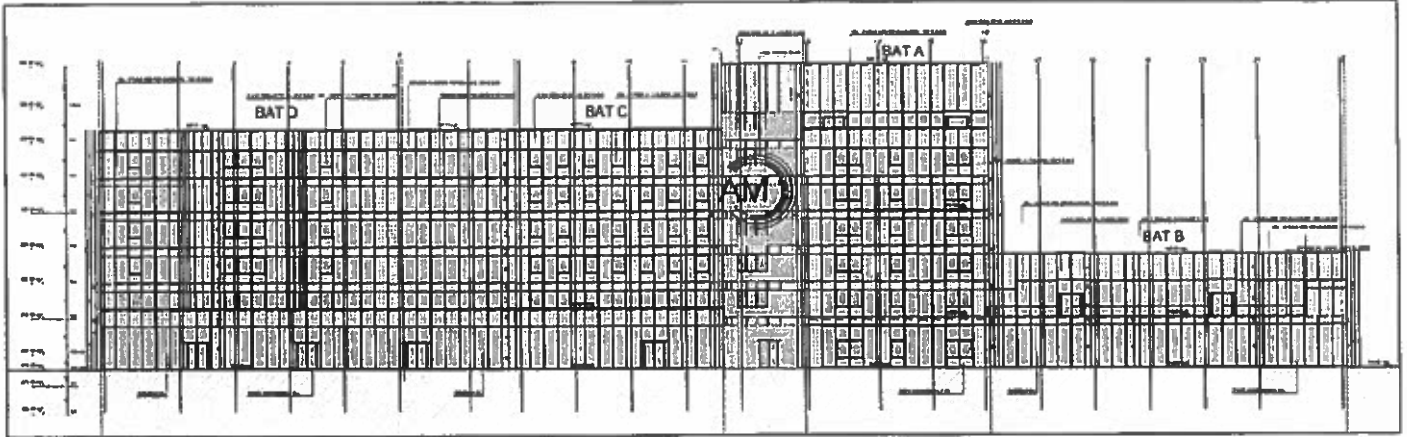
L'immeuble de bureaux de la SFAM sera composé de 6 ailes :

- l'aile A, sur 5 niveaux, surplombée en partie d'une terrasse accessible ;
- l'aile B, sur 2 niveaux, accueillant notamment la partie logistique et un restaurant inter-entreprises prolongé d'une grande terrasse ;
- les ailes C et D, de 6 à 7 niveaux ;
- les ailes E et F, de 3 niveaux.



Plan masse du projet

La façade principale sera orientée au sud et longée d'un parvis qui fera office de voie pompier. Des courbes et terrasses apporteront rondeur, légèreté et fluidité.



Façade sud du projet (ailes D, C, A et B)

Les façades seront traitées de manière qualitative : recours au vitrage semi-réfléchissant de couleur bleue (identité graphique de la SFAM). Les jeux d'opacité, de transparences, d'ombre et de miroir dialogueront avec le paysage environnant.

Les éléments techniques présents en toiture seront traités de sorte à ne pas être visibles.

L'immeuble disposera d'un parc de stationnement en quasi-totalité enterré sur 2 niveaux et demi, ceinturé de talus végétalisés. Le toit du parking sera également végétalisé. Sa capacité totale sera de 484 places sur les 651 que comptera le site (soit 167 places en surface).

Le site bénéficiera en plus de 127 places de stationnement pour vélos.

1.3.2. Traitement des extérieurs

L'immeuble projeté sera édifié en fond de parcelle, en recul des voies de circulation.

Actuellement, le site est exempt de végétation arborée ou arbustive. Le projet prévoit un aménagement paysager sur la quasi-totalité de la parcelle.

Les clôtures le long de la RN7 et de la route des Tuileries seront réalisées sous la forme d'un muret présentant une vêtue métallique sur une hauteur de 0,90 m qui servira de support à une clôture en polycarbonate transparente afin de ne pas gêner les vues et de profiter de l'aménagement paysager de la parcelle. À l'arrière de cette clôture, quelques arbres seront plantés.

La clôture en partie nord-ouest, le long du boisement, sera traitée en grillage métallique vert afin de se fondre avec la végétation.

Les espaces libres sur la parcelle seront en grande partie végétalisés avec des pelouses, des arbustes et des arbres. Les essences de plantes et d'arbres seront sélectionnées parmi les espèces locales car elles sont plus adaptées au climat et à l'environnement. Elles sont de ce fait plus pérennes et permettent une bonne intégration paysagère du projet.

Des bassins d'eau végétalisés seront également positionnés à proximité du bâtiment.

Si les voies internes d'accès seront goudronnées, les places de stationnement en surface seront traitées en evergreen (revêtement ajouré permettant le passage de la végétation et de l'eau).

Les équipements techniques (transformateur, local fibre...) seront en partie masqués par les aménagements paysagers envisagés.

1.3.3. Travaux connexes

La construction de l'immeuble de bureaux de la SFAM s'accompagne :

- de la suppression de l'accès existant au site depuis la RN7 ;
- d'un élargissement de la route des Tuileries (l'espace nécessaire à cet aménagement, environ 1 000 m², sera pris sur la parcelle du projet). Cette rue servira d'accès au site. L'aménagement projeté s'accompagne de la réalisation de trottoirs de 2 m de large pour sécuriser les flux piétons ainsi que d'une voie de stockage pour éviter toute perturbation du trafic depuis la RN7. Cette voie sera intégrée au site et ses abords seront végétalisés.

1.3.4. Énergie

Le bâtiment sera chauffé/climatisé à l'aide d'une centrale de traitement d'air.

Des panneaux solaires seront également installés afin d'assurer la production d'eau chaude sanitaire.

2. ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX AUTOUR DU PROJET

En complément du cerfa cas par cas dont ce dossier constitue une des annexes, il est proposé ici de compléter la partie 5 « *sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée* » (p. 4/11 du cerfa) pour une meilleure analyse et compréhension des enjeux environnementaux autour du futur immeuble de bureaux de la SFAM.

Cette analyse est effectuée par thème.

2.1. Milieu physique

2.1.1. Climat

La commune de Mably est sous l'influence d'un climat de type semi-continentale caractérisé par des hivers froids et neigeux et des étés chauds et secs.

2.1.2. Géologie

Le site d'accueil du projet repose sur un horizon constitué majoritairement d'argiles, d'argiles sableuses et de sables intercalés.

Ces matériaux argileux ont été exploités sur plusieurs siècles autour de Roanne pour alimenter les nombreuses tuileries-briqueteries, les faïenceries et les fabriques de poterie commune. La Toponymie « *Les Tuileries* », à Mably, est le témoin de ce savoir-faire passé.

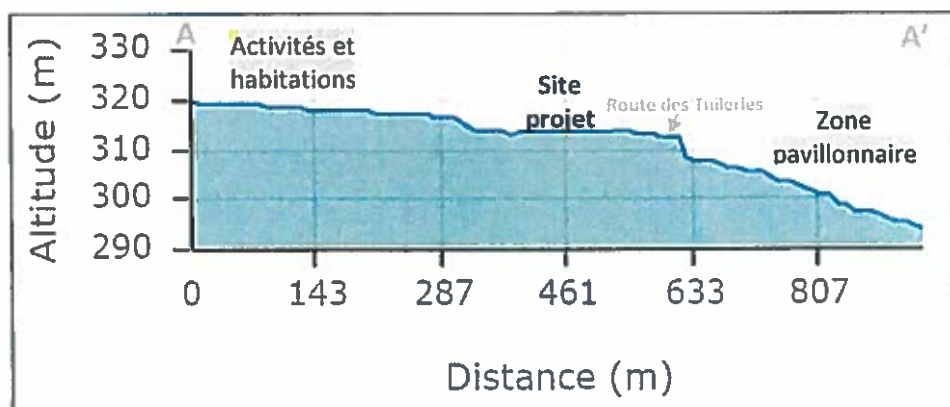
Plusieurs sondages ont été réalisés en 2013 dans le cadre de la dépollution du site. Celui central (sondage n°525) montre la lithologie suivante :

- une dalle béton de 60 cm ;
- des sables argileux marron comportant des morceaux de briques entre 0,60 et 1,10 m ;
- des argiles orangées à beiges riches en mica au-delà.

2.1.3. Topographie et hydrologie

Le profil topographique du site montre une planéité quasi-parfaite allant de 312 à 316,60 m NGF. L'altitude moyenne du site est de 314 m NGF.

La zone urbanisée à l'est du projet, au-delà de la route des Tuileries, est édifée sur un versant et est du coup topographiquement séparée du site.





Localisation du profil topographique, coupe A-A'



Périmètres de captage en eau potable

Aucun cours d'eau, même temporaire, n'est concerné par le projet. Le plus proche ruisseau, un affluent intermittent de l'Oudan, est situé à plus de 500 m au sud. Un plan d'eau, issu d'une ancienne exploitation, est présent au nord du site, au-delà de la zone boisée.

Le projet est éloigné de plus de 6 km du plus proche périmètre éloigné de captage en eau potable.

Pour rappel, le projet, investissant une parcelle de 3,15 ha, est soumis à déclaration « Loi sur l'eau » au titre de la rubrique 2.1.5.0 : rejet d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol, la surface totale du projet, augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet, étant supérieure à 1 ha mais inférieure à 20 ha.

- Périmètre immédiat de protection
- Périmètre rapproché de protection
- Périmètre éloigné de protection

2.1.4. Risques naturels

Sur la commune de Mably, un risque d'inondation est identifié :

- au niveau de la Loire à l'est ;
- au niveau de l'Oudan au sud.

Le cours de la Loire est concerné par un Atlas des zones inondables (AZI) diffusé en 1991.

L'Oudan est quant à lui couvert par un Plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation (PPRNPI) approuvé en 2015.



Zonage du PPRNPI

Le projet n'intéresse aucune zone inondable et n'est pas non plus concerné par le zonage du PPRNPI.

Il se situe sur une zone d'aléa retrait-gonflement des argiles faible et en zone de sismicité 2 (faible).

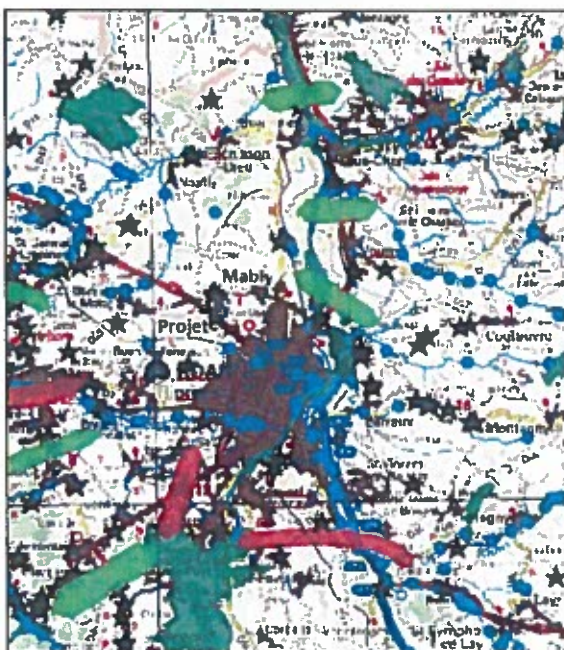


2.2. Milieu naturel

2.2.1. Habitats-flore/faune

Le site, autrefois occupé par une tuilerie aujourd'hui entièrement détruite, est vierge de toute plantation arbustive et arborée et n'est fréquenté par aucune espèce animale majeure de façon continue.

Les habitats les plus intéressants se situent en limite nord, entre le site du projet et le site Bouyer Leroux.



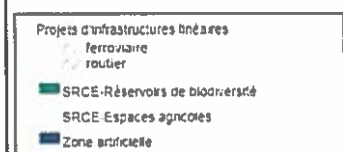
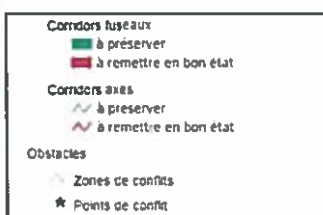
Trame verte et bleue du SRCE

2.2.2. Continuité écologique/Trame verte et bleue - Zone naturelle d'intérêt patrimonial

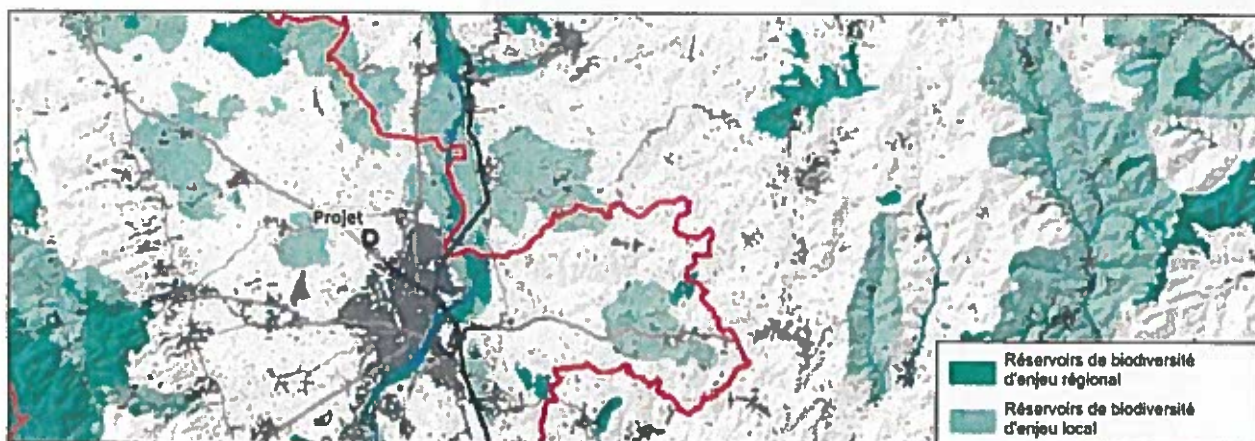
La carte ci-contre, extraite du Schéma régional de cohérence écologique (SRCE) Rhône-Alpes, montre que le site d'accueil du projet :

- s'inscrit en zone artificialisée,
- n'est concerné par aucun corridor écologique ou réservoir de biodiversité.

La RN7 est indiquée comme « zone de conflit ».



Une déclinaison du SRCE a été réalisée au niveau du Schéma de cohérence territoriale (SCOT) Roannais. Là aussi, malgré une échelle d'étude plus fine, le projet n'est concerné par aucun élément de la Trame verte et bleue (TVB).



Trame verte et bleue du SCOT

Au niveau du Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune, le projet n'est également concerné par aucun élément de la TVB.

Concernant les zones naturelles d'intérêt patrimoniale, le projet est situé à :

- 2,9 km de la Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de type 1 « Marais de Riorges » ;
- 3,6 km de la ZNIEFF de type 2 « Ensemble fonctionnel du fleuve Loire et de ses annexes à l'aval du barrage de Villerest » ;
- 3,8 km de la ZNIEFF de type 1 « Bords de Loire de Roanne à Briennon ».



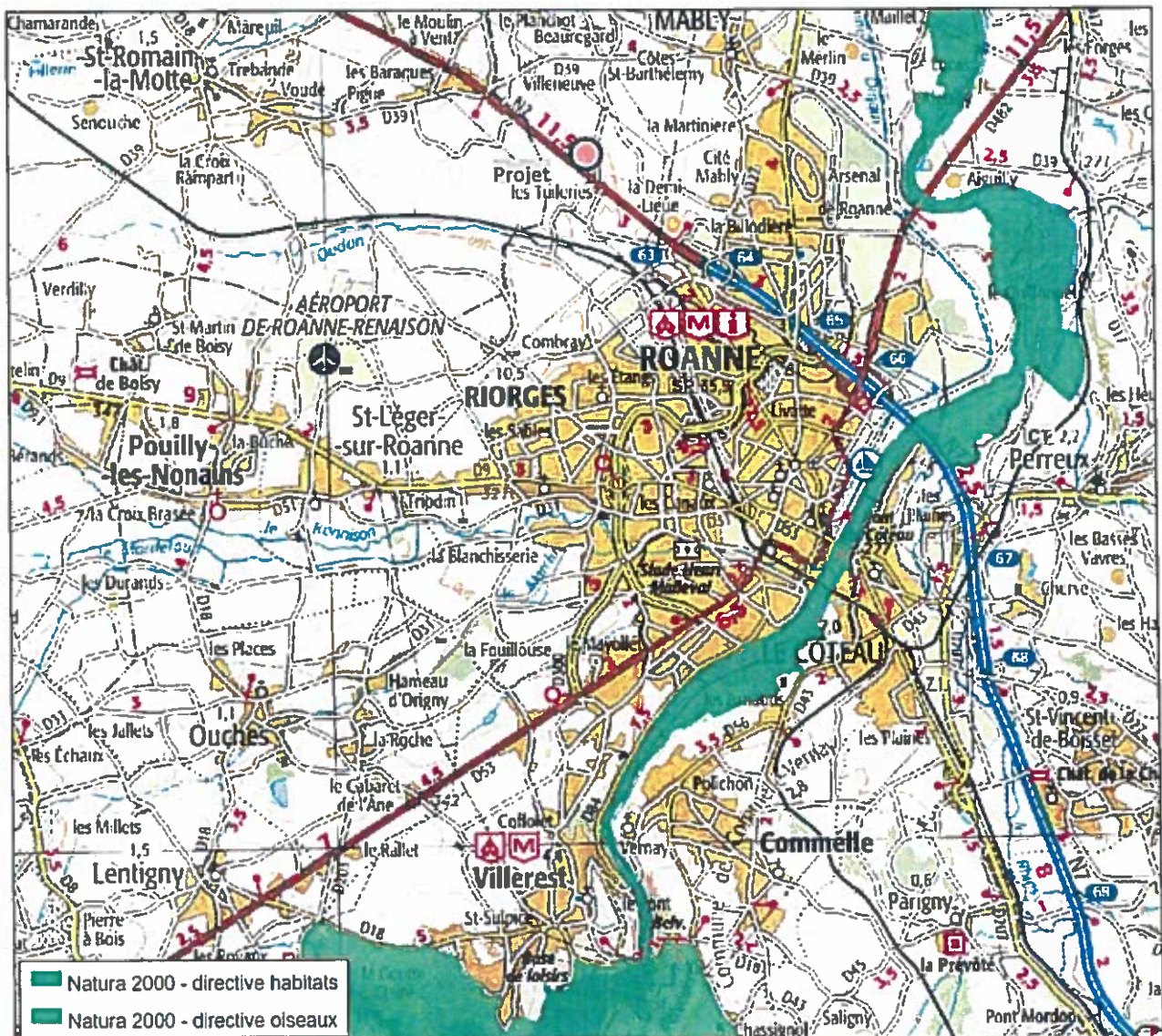
Localisation des ZNIEFF de type 1 et 2

Le projet est également situé à :

- 9,2 km de la Zone importante pour la conservation des oiseaux (ZICO) « Plaine du Forez » ;
- 17,5 km de l'Arrêté préfectoral de protection de biotope (APPB) « Tourbière du barrage du Gué de la Chaux » ;
- 31 km du Parc naturel régional (PNR) du « Livradois-Forez » ;
- 50 km de la Réserve naturelle régionale (RNR) des « Jasseries de Colleigne » ;
- 60 km environ de la Réserve naturelle nationale (RNN) « Val d'Allier ».

Concernant les sites du réseau Natura 2000, le projet se localise à :

- 3,7 km de la Zone spéciale de conservation (ZSC - Natura 2000, directive Habitats) « Milieux alluviaux et aquatiques de la Loire » ;
- 9,5 km de la Zone de protection spéciale (ZPS - Natura 2000, directive Oiseaux) « Gorges de la Loire aval ».

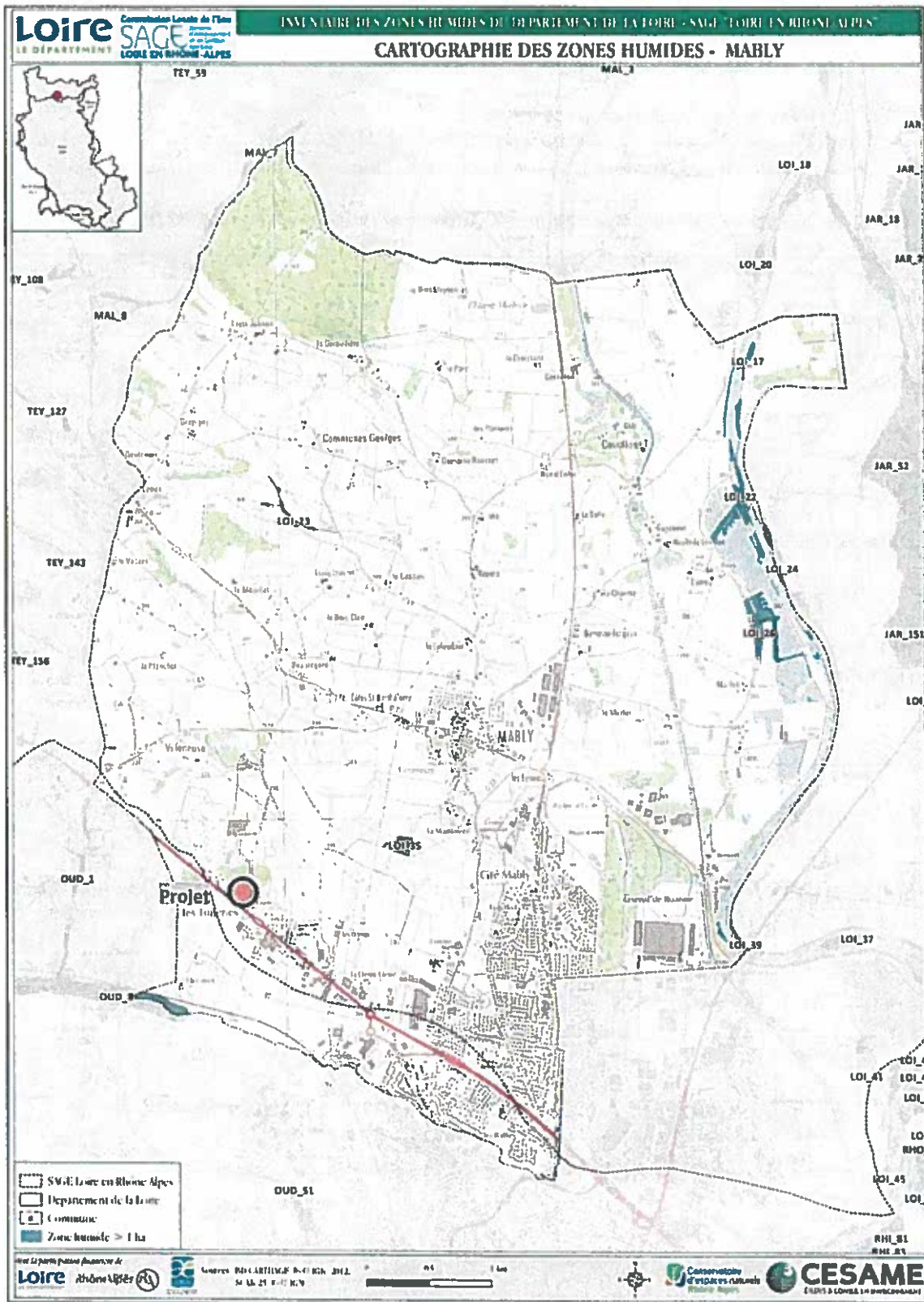


Localisation des sites d'intérêt communautaires

Le projet n'est concerné par aucune zone naturelle d'intérêt patrimonial.

2.2.3. Zone humide

L'inventaire départemental des zones humides de la Loire établit une cartographie par commune. Celle relative à Mably est présentée ci-après.



Inventaire des zones humides sur la commune de Mably

2.3. Milieu humain

2.3.1. Population et bâti

La commune de Mably comptait au dernier recensement 7 684 habitants. Elle appartient à la Communauté d'agglomération Roannais Agglomération qui comptabilise 100 458 habitants.

Le projet, implanté le long de la RN7, est éloigné du continuum urbain défini par les bourgs de Mably, Roanne et Riorges.

Une zone pavillonnaire est présente, en limite est du projet. Comme illustré plus haut, celle-ci se situe sur un versant et est du coup topographiquement séparée du site.

Un programme de 240 logements en trois phases est en cours à l'est des Tuileries, à environ 400 m du projet, au-delà des zones déjà urbanisées.

2.3.2. Activités

Le futur immeuble de bureaux de la SFAM s'inscrit en continuité de plusieurs zones d'activité :

- un continuum caractérisé par une mixité des fonctions (habitat, artisanat, industrie, commerces, agriculture...) le long de la RN7 ;
- le site de Bouyer Leroux (fabrication de briques, tuiles et produits de construction en terre cuite) ;
- la déchetterie SUEZ dédiée aux professionnels (en continuité de l'ancien centre d'enfouissement) ;
- la zone industrielle de la Demi-Lieue ;
- la zone commerciale Carrefour ;
- le parc d'activités de Beaucueil/zone industrielle de La Villette.

Pour rappel, le projet n'intéresse aucune zone agricole et investit une parcelle jusqu'à peu encore industrialisée. Le projet n'implique aucune diminution de la Surface agricole utilisée (SAU).

2.3.3. Infrastructures et équipements

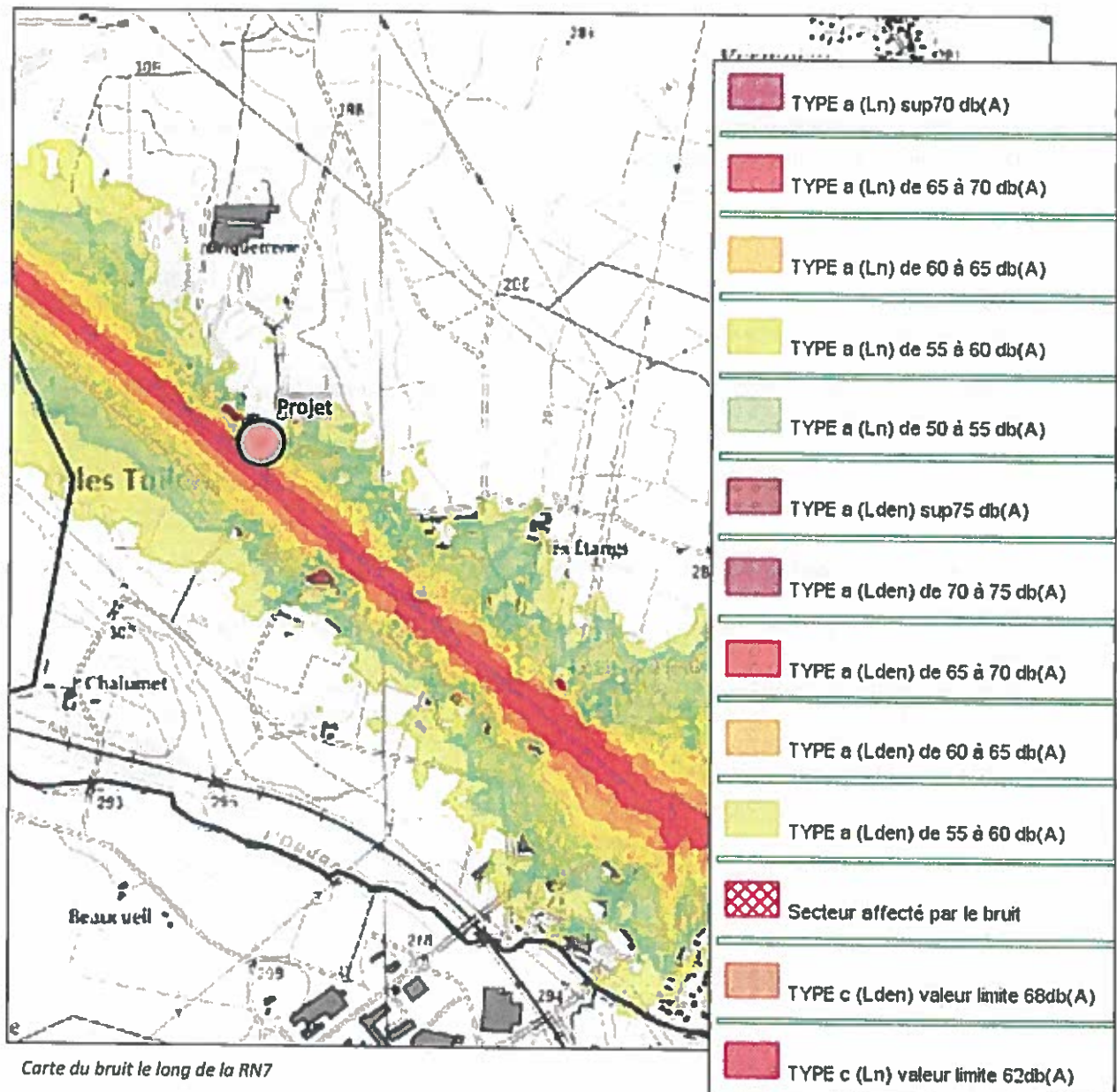
Le projet se localise à la sortie de l'agglomération roannaise, le long de la RN7. En 2017, cet axe supportait un trafic moyen journalier annuel d'environ 11 200 véhicules.

La RN7, à l'instar des grandes voies de circulation, est couverte par une carte de bruit stratégique (carte modélisant les niveaux de bruit).

Une déviation de la RN7 avec le passage en 2 x 2 voies de l'infrastructure est à l'étude entre Mably (secteur des Tuileries) et Saint-Romain-la-Motte.

Le site d'accueil du projet est desservi par deux lignes de bus (arrêt Mably Tuileries) :

- La ligne 2 « Riorges Collège - Mably Tuileries », passant par le centre de Roanne (arrêt Hôtel de Ville) ;
- la ligne 12 « Saint-Martin d'Estreaux - Roanne », passant par les gares routière et SNCF.



2.3.4. Risques technologiques et sites pollués

Plusieurs Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont localisées autour du projet :

- l'entreprise Bouyer Leroux, soumise à autorisation ;
- la déchetterie SUEZ, soumise à autorisation ;
- un élevage de porcs, soumis à enregistrement.

Aucune de ces ICPE n'est classée SEVESO.



Localisation des ICPE

Le site du projet repose sur une ancienne tuilerie exploitée de la fin du 18^{ème} siècle jusqu'en 1986. Des pollutions, ponctuelles, sont au fil du temps apparues.

Des travaux ont été effectués sur le site et ont fait l'objet d'un rapport de travaux de dépollution en mai 2015. La société Chastagner Démolition a réalisé, dans le cadre des travaux de décontamination, désamiantage et déconstruction du site, l'excavation, l'évacuation et l'élimination des terres polluées. L'entreprise a également traité, en s'appuyant sur son sous-traitant SRA SAVAC, la dépollution des cuves contenant du fuel lourd et du fuel léger.

Depuis, des analyses de fond de fouille de chaque spot pollué ont révélé un taux acceptable pour le devenir du site.

2.3.5. Planification urbaine

Le territoire communal de Mably est régi par un Plan local d'urbanisme (PLU) approuvé en octobre 2016.

Le site du projet se situe en zone UE : espace urbain réservé aux activités où sont admis les activités industrielles, artisanales ainsi que les constructions à usage d'entrepôts, et les bureaux.



Le projet n'est pour le moment pas compatible avec le règlement du PLU en ce qui concerne les hauteurs mais une modification est en cours pour le rendre compatible.

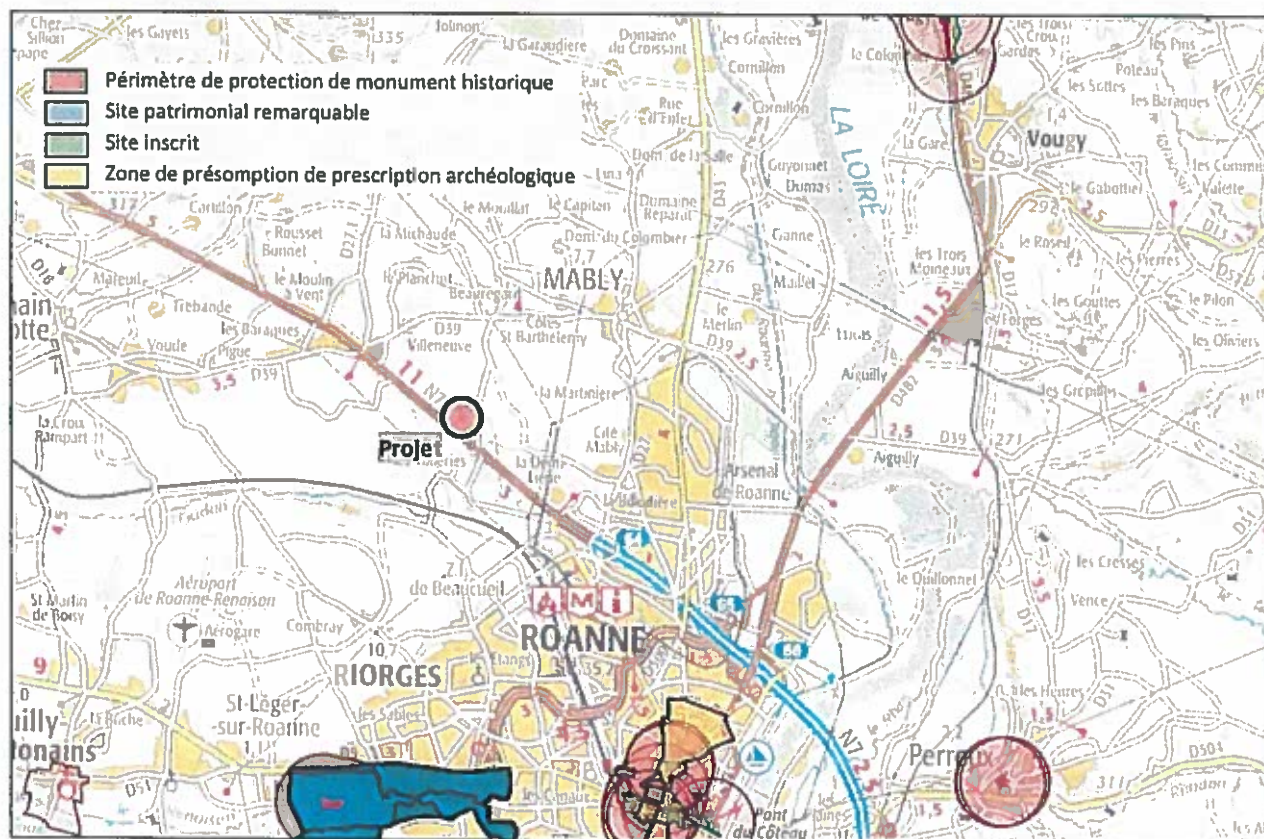
À noter, sur l'extrait du plan de zonage ci-contre, la présence d'un emplacement réservé (bande quadrillée rouge) pour le projet de déviation de la RN7.

La commune de Mably est couverte par le SCOT Roannais.

Extrait du plan de zonage du PLU de Mably

2.3.6. Patrimoine

Le projet n'est concerné par aucune protection au titre du patrimoine historique ou archéologique. La protection patrimoniale la plus proche se situe à 3,6 km, il s'agit d'une zone de présomption de prescription archéologique. Le périmètre de protection de monument historique le plus proche se situe à 3,8 km (donjon du château de Roanne). Aucune co-visibilité n'existe entre cet élément et le projet.



Éléments du patrimoine historique et archéologique

2.4. Paysage

Le site du projet appartient à l'unité paysagère « *Agglomération de Roanne* ».

Dans la plaine du Roannais, l'agglomération roannaise tend depuis les années 1970-1980 à s'étendre sur les communes riveraines, notamment en direction de l'ouest et du sud du fait de la présence de la Loire à l'est. Sur Mably, la zone péri-urbaine, en continuité de Roanne, est d'ailleurs trois fois plus importante que le bourg.

Le site du projet marque la continuité de cette extension, le long de la RN7, dans un secteur mixte où les zones agricoles laissent la place aux zones pavillonnaires ainsi qu'aux zones d'activités. Avec toutefois une différence majeure : le projet investit une parcelle autrefois occupée de façon dense et industrielle par une tuilerie. Aucune extension foncière n'est de ce fait engagée sur les terres agricoles voisines.

Le futur bâtiment disposera d'une identité architecturale forte et s'intégrera parfaitement au site. Les jeux d'opacité, de transparences, d'ombre et de miroir dialogueront avec le paysage environnant.

Le projet prévoit un aménagement paysagé sur la quasi-totalité de la parcelle avec des essences locales et adaptées. De plus, la toiture du parking sera végétalisée.

En comparaison avec l'ancienne tuilerie, la parcelle d'accueil du projet va gagner en ouverture/respiration et en végétation. Les essences d'arbres disposeront d'une grande taille et d'une grande envergure. Certains permettront une floraison variée. Il y aura du feuillage durant les quatre saisons et les couleurs du feuillage varieront en fonction des saisons et permettront d'avoir de belles touches de couleur à l'automne.

3. CONCLUSION

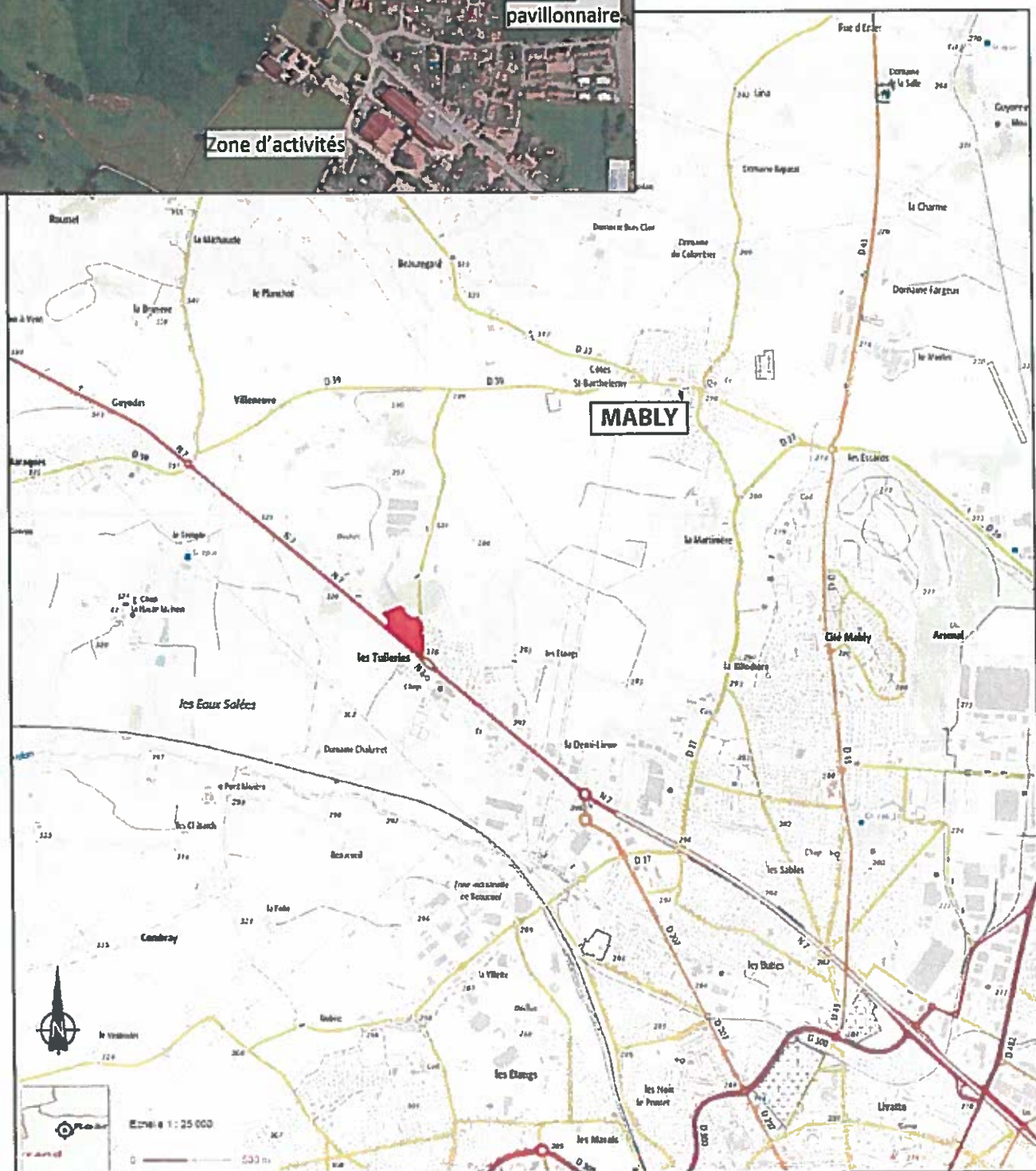
Le projet, tel que présenté, présentera des impacts résiduels lors de la phase chantier uniquement en ce qui concerne le bruit et les vibrations. Pour autant, les travaux les plus importants seront localisés en fond de parcelle et éloignés des plus proches habitations. De plus, il s'agira de travaux temporaires.

En phase d'exploitation (effets permanents), le projet n'aura pas d'impact négatif sur :

- le milieu physique, pour rappel, le projet est soumis à déclaration au titre de la Loi sur l'eau et les effets potentiels sur la ressource hydrique seront alors traités dans ce dossier ;
- le milieu naturel, aucune flore ou faune d'intérêt patrimonial n'est concernée, le site du projet étant dépourvu de végétation suite à la démolition de l'ancienne tuilerie et à la dépollution du site ;
- le milieu humain où un afflux de véhicules aux heures de pointe a été intégré à la conception du projet pour limiter les perturbations sur la RN7 (route sur laquelle un projet de déviation est à l'étude) ;
- le paysage, le projet ayant d'ailleurs ici un impact positif de par le parti pris architectural, le positionnement et l'articulation du bâtiment et la place importante laissée à la végétation.



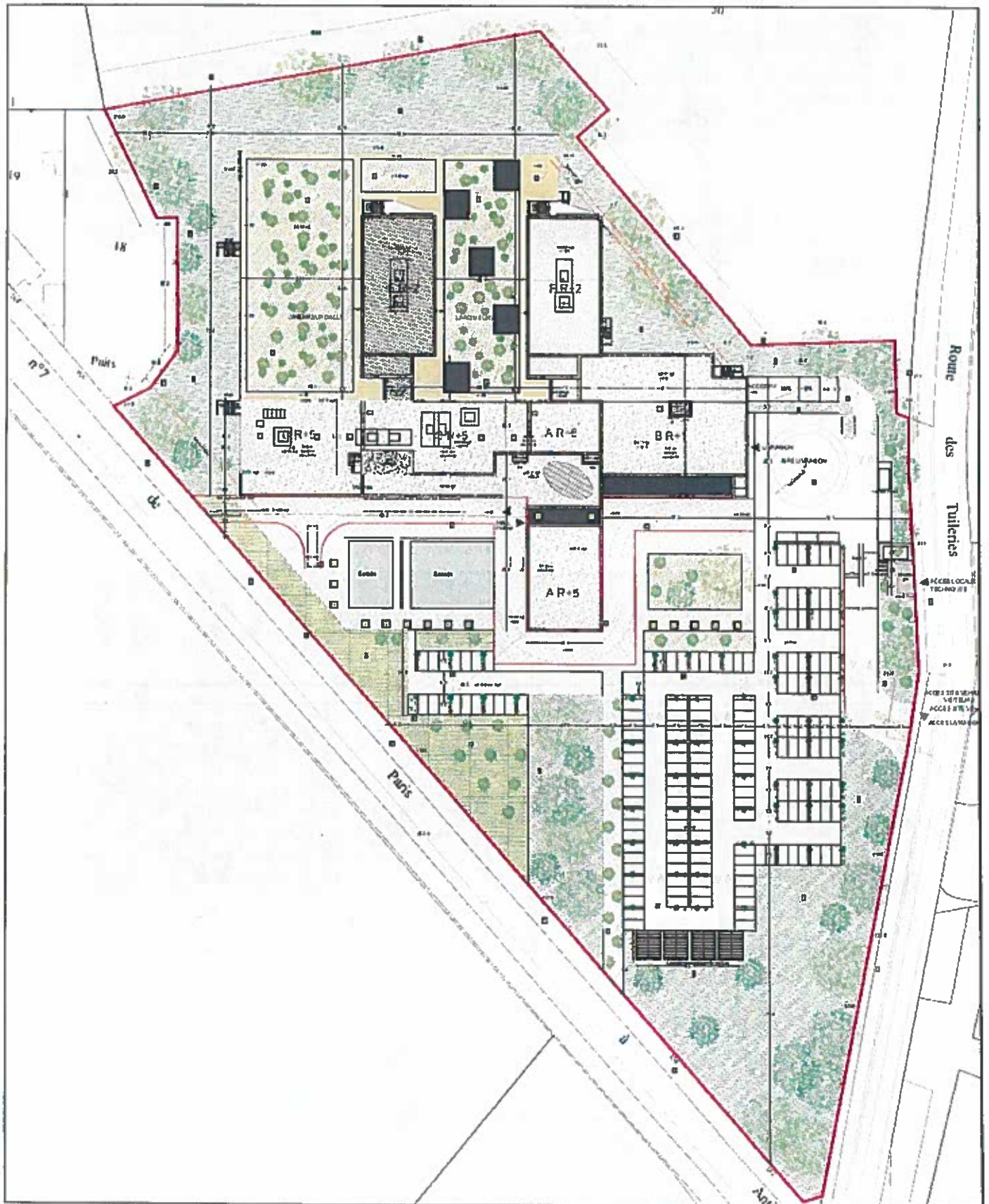
Plan de situation du projet (annexe 2)

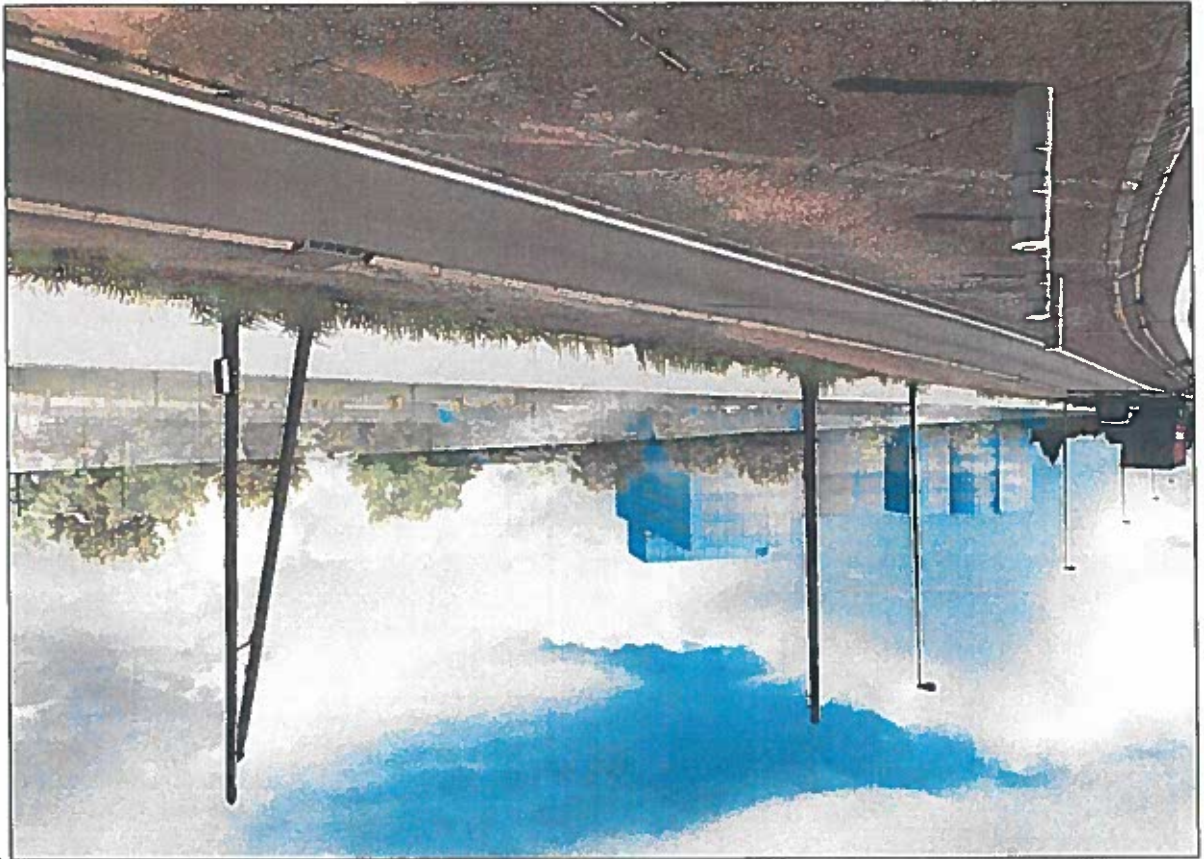


Photographies du site (annexe 3)

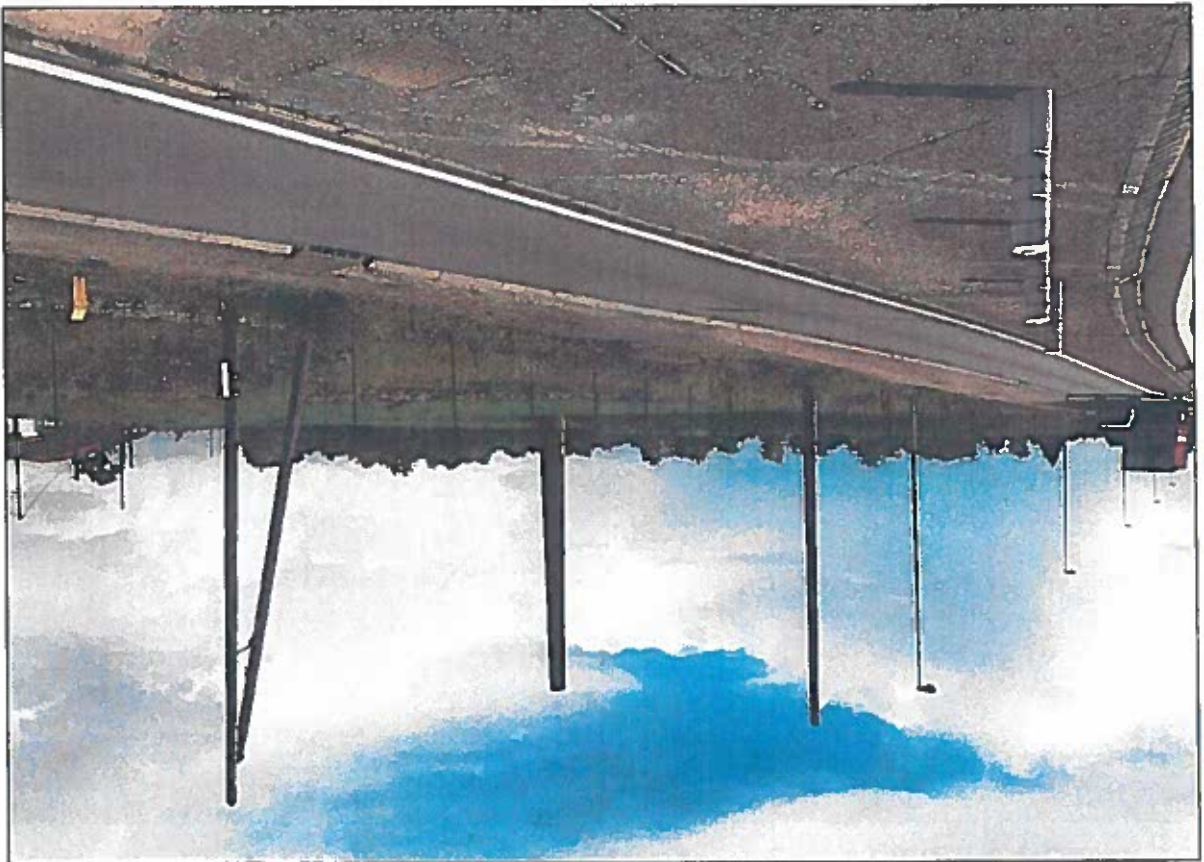


Plan du projet (annexe 4)

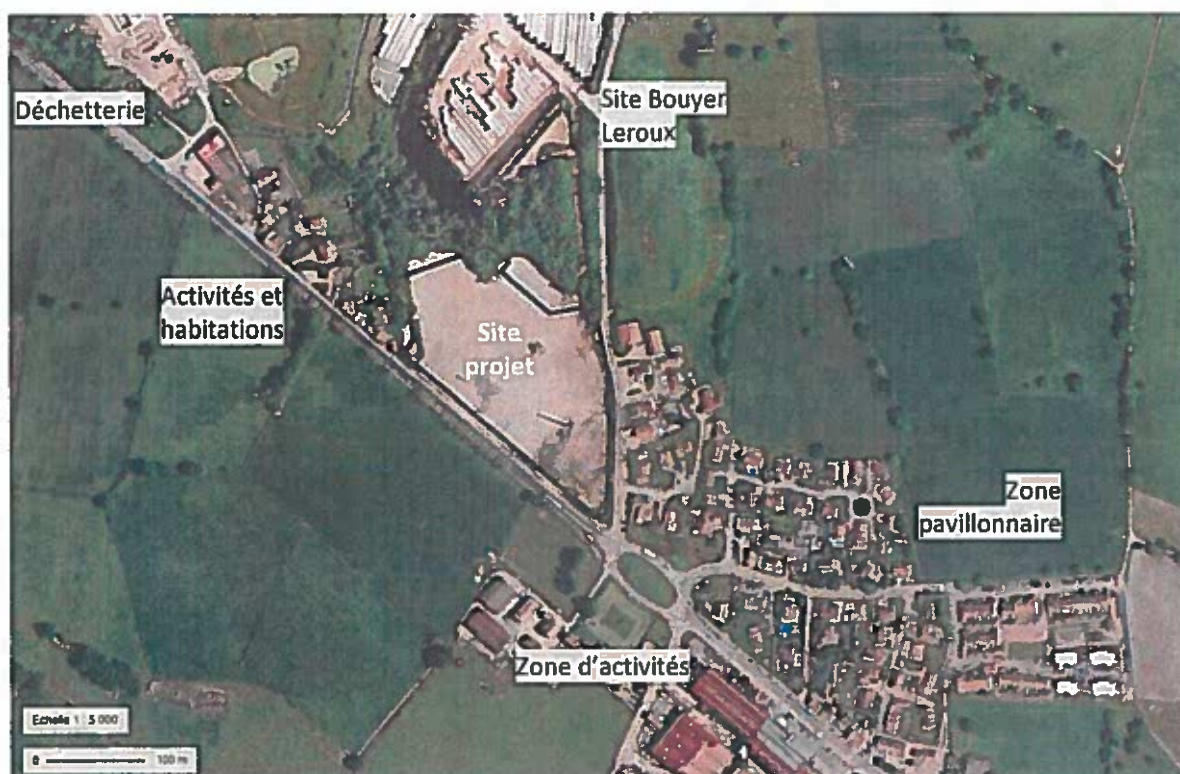




1. 2. 3. 4. 5. 6. 7. 8. 9. 10. 11. 12. 13. 14. 15. 16. 17. 18. 19. 20. 21. 22. 23. 24. 25. 26. 27. 28. 29. 30. 31. 32. 33. 34. 35. 36. 37. 38. 39. 40. 41. 42. 43. 44. 45. 46. 47. 48. 49. 50. 51. 52. 53. 54. 55. 56. 57. 58. 59. 60. 61. 62. 63. 64. 65. 66. 67. 68. 69. 70. 71. 72. 73. 74. 75. 76. 77. 78. 79. 80. 81. 82. 83. 84. 85. 86. 87. 88. 89. 90. 91. 92. 93. 94. 95. 96. 97. 98. 99. 100.



Plan des abords du projet (annexe 5)



Site du projet et ses abords, vue aérienne de 2017 : le site est vierge de toute construction



Site du projet et ses abords, vue aérienne de 2013 : le site est complètement bâti

Site Natura 2000 à proximité du projet (annexe 6)

