

PRÉFET DE LA REGION RHONE-ALPES

**Autorité environnementale**  
Préfet de région

**« Projet de mise en œuvre de la ZAC des Charmilles »  
présenté par la mairie de Gleizé  
sur la commune de Gleizé (Rhône)**

**Avis de l'Autorité environnementale  
sur le dossier de déclaration d'utilité publique (DUP) de la  
ZAC, présentant le projet et comprenant l'étude d'impact**

Au titre des articles L. 122-1 et suivants du code de l'environnement  
(évaluation environnementale)

**Avis n° 2014-000876**

émis le 27 mars 2014 - n°448

Avis proposé par : Sarah Olei  
DREAL Rhône Alpes  
Service CEPE  
Unité Évaluation Environnementale  
Tél. : 04 26 28 67 53  
Courriel : [sarah.olei@developpement-durable.gouv.fr](mailto:sarah.olei@developpement-durable.gouv.fr)

REFERENCE: S:\CEPE\EEPPP\06\_EIE\_Projets\Avis\_AE\_Projets\AE\_urba\69\gleize\ZAC\_charmilles\_2014\avis\avis-2.odt

## Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

Le présent avis a été préparé par la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) Rhône-Alpes / Service Connaissance, Études, Prospective, Évaluation (CEPE) / Unité Évaluation Environnementale, pour le compte de Monsieur le préfet de la région Rhône-Alpes, Autorité environnementale pour le projet concerné.

Le projet de déclaration d'utilité publique (DUP) pour la mise en œuvre de la zone d'aménagement concerté (ZAC) des Charmilles, située sur la commune de Gleizé (69) et présenté par la mairie de Gleizé, est soumis à l'avis de l'Autorité environnementale conformément aux articles L.122-1, R. 122-2 et R. 122-7 du code de l'environnement.

L'Autorité environnementale a été saisie pour avis le 28 janvier 2014 par le Préfet du Rhône. Le dossier de demande de DUP, comprenant notamment une étude d'impact datée de décembre 2013, a été reçu complet le ce même jour. Cette saisine étant conforme à l'article R. 122-7 du code de l'environnement, il en a été accusé réception le 28 janvier 2014.

Afin de produire cet avis et en application de l'article R. 122-7 (III) de ce même code, le préfet de département et le directeur général de l'agence régionale de santé, ont été consultés le 3 février 2014.

***Il est rappelé ici que pour tous les projets, plans ou programmes soumis à étude d'impact ou à évaluation environnementale, une « Autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage et du public.***

***L'avis de l'Autorité environnementale est un avis simple. Il ne constitue pas une approbation au sens des procédures d'autorisation préalables à la réalisation de travaux. Il ne dispense pas des autres procédures auxquelles le projet, plan ou programme peut être soumis par ailleurs.***

***L'avis de l'Autorité environnementale ne porte pas sur l'opportunité de l'opération, mais sur la qualité de l'étude d'impact présentée par le maître d'ouvrage et sur la prise en compte de l'environnement par l'opération. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable au projet, plan ou programme. Il vise à améliorer sa conception, et la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent.***

Conformément à l'article R. 122-9 du code de l'environnement, le présent avis devra être inséré dans le dossier du projet soumis à enquête publique ou à une autre procédure de consultation du public prévue par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur, ou mis à disposition du public conformément à l'article L. 122-1-1 du code de l'environnement.

En application de l'article R. 122-7 (II) de ce même code, le présent avis devra également être mis en ligne :

- sur le site Internet de l'Autorité environnementale. À noter que les avis « Autorité environnementale » du préfet de région et des préfets de départements en Rhône-Alpes sont regroupés sur le site de la DREAL : [www.rhone-alpes.developpement-durable.gouv.fr](http://www.rhone-alpes.developpement-durable.gouv.fr), rubrique « Autorité environnementale » ;
- et sur le site Internet de l'autorité chargée de le recueillir, lorsque cette dernière dispose d'un tel site.

***À noter que le précédent avis de l'Autorité environnementale sur ce projet, émis le 5 janvier 2011 dans le cadre du dossier de création de la ZAC, est en ligne sur le site Internet précité, à l'article : [www.rhone-alpes.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/AvisAE-ZAC\\_des\\_Charmilles\\_cle2a5877.pdf](http://www.rhone-alpes.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/AvisAE-ZAC_des_Charmilles_cle2a5877.pdf)***

## Synthèse de l'avis

L'étude d'impact porte sur un projet de déclaration d'utilité publique (DUP) pour la mise en œuvre de la zone d'aménagement concerté (ZAC) des Charmilles, située sur la commune de Gleizé (69).

Un premier avis de l'Autorité environnementale ayant été émis le 5 janvier 2011 sur ce même projet, dans le cadre du dossier de création de la ZAC, le présent avis se veut complémentaire à l'avis précité du 5 janvier 2011 et s'attache essentiellement aux évolutions du dossier.

### **Sur la forme**

On peut regretter qu'en dehors de l'approche des énergies renouvelables, l'état initial de l'environnement n'ait pas ou très peu été actualisé, notamment en ce qui concerne les évolutions de l'offre de logements et notamment de la vacance de logements (la ZAC étant motivée par un besoin en la matière).

Compte-tenu de l'état d'avancement du dossier, la description du projet a été précisée et a évolué sur certains aspects (surface, nombre et répartition des typologies d'habitat...) depuis l'étude d'impact de 2010. Cette partie doit cependant être complétée afin d'aborder la justification du projet et des choix retenus.

De même, l'analyse de l'articulation du projet avec les documents-cadres mentionnés à l'article R. 122-7 du code de l'environnement aurait pu utilement être actualisée afin d'évoquer ces documents au-delà du seul SDAGE Rhône-Méditerranée.

### **Sur le fond**

Les évolutions du projet ont rendu celui-ci compatible avec le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Beaujolais et le programme local de l'habitat (désormais intégré au plan local d'urbanisme intercommunal -PLUiH- en vigueur). Le PLUiH permet l'urbanisation immédiate du site de la ZAC -sous réserve de respecter l'orientation d'aménagement et de programmation du secteur.

Par rapport à sa version initiale de l'étude d'impact (de 2010) et aux observations de l'avis de l'Autorité environnementale du 05/01/2011 :

- La densité de logements prévue par cette opération a été légèrement relevée au niveau du seuil minimum requis par le PLH et le SCoT et évoqué dans l'avis de l'Autorité environnementale, soit 15 logements par ha ;
- Une analyse du potentiel énergétique de la zone et du projet concernant les énergies renouvelables a été intégrée à l'étude ;
- Les zones d'aléas « risques d'inondation » correspondent à l'étude de GéoPlus de 2010 et les risques de mouvement de terrain ont été pris en compte.

En revanche :

- L'étude d'impact ne fait pas état de la cartographie de la susceptibilité aux mouvements de terrain qui a fait l'objet d'un porter à connaissance complémentaire dans le cadre de la dernière révision du PLUiH ;
- L'analyse du bruit autour de la zone ne prend toujours pas en compte la présence des locaux du Conseil général en charge de l'entretien des routes ;
- L'analyse concernant la gestion des eaux est inchangée et n'apporte pas davantage d'éléments chiffrés sur la capacité résiduelle de la station d'épuration et le nombre d'équivalents habitants projetés sur la ZAC permettraient de mieux comprendre cette analyse.

Ces 3 derniers points pourraient donc utilement être complétés dans la nouvelle version de l'étude d'impact.

Par ailleurs, compte-tenu de l'état d'avancement du projet, l'étude d'impact devra en particulier répondre aux dispositions de l'article R. 122-5 (II, 7°) du code de l'environnement et permettre l'application de l'article R. 122-14 du code de l'environnement, concernant les mesures à la charge du pétitionnaire ou du maître d'ouvrage, les modalités des effets du projet sur l'environnement et la santé et les modalités de suivi des mesures.

# Avis détaillé

## 1) Analyse du contexte du projet

### 1.1. Description du projet

L'étude d'impact porte sur un projet d'extension urbaine de 10 ha (au lieu de 9,3 ha dans le dossier de création de ZAC), à vocation résidentielle, et réalisée sous forme d'une zone d'aménagement concerté (ZAC) au lieu-dit Oully, en parti Nord-Est de la commune de Gleizé (Rhône). Cette ZAC, qui présente un caractère discontinu, est divisée en 3 secteurs répartis de part et d'autre de la route départementale (RD) 35 et bordée au sud par la ripisylve du ruisseau Nizerand.

Elle prévoit la construction d'environ 150 logements (contre 130 logements dans le dossier de création) pour 22 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher environ, répartis entre 49 lots libres (habitat individuel pur), 57 habitations groupées et 44 logements collectifs. Le secteur 1 (1,4 ha), localisé au Sud-Ouest, est destiné à de l'habitat individuel, en lien avec l'espace vert communal au nord de ce secteur. Le secteur 2, au Nord-Est (de 5,9 ha -contre 5,2 ha prévus dans le dossier de création de ZAC), est dédié à l'habitat individuel sous forme isolée ou groupée. Le secteur 3 (2,7 ha), au Sud-Est, prévoit de l'habitat collectif et de l'individuel (isolé ou groupé). La ZAC prévoit aussi les voies de desserte de ces nouveaux secteurs d'habitation, ainsi que la construction d'une maison de quartier et d'une salle polyvalente (soit en tout environ 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher).



Sources : plan général des travaux, note de présentation du dossier de réalisation de la ZAC, p.6 (dossier de DUP),

## **1.2. Contexte de l'avis de l'Autorité environnementale**

La ZAC des Charmilles a été créée par délibération du Conseil municipal de Gleizé le 08/11/2010. L'Autorité environnementale a été saisie le 22/11/2010 pour avis sur la ZAC ainsi créée. Un premier avis de l'Autorité environnementale a été émis le 05/01/2011 sur cette ZAC (notamment sur l'étude d'impact comprise dans le dossier de création et présentée dans une version datée de novembre 2010).

Dans le cadre de la procédure de réalisation de la ZAC, la commune a consulté la DREAL le 20/03/2013 sur la nécessité ou non d'actualiser l'étude d'impact élaborée en novembre 2010 et sur celle d'un nouvel avis de l'Autorité environnementale. Par courrier du 25 février 2013, la DREAL a indiqué que :

- l'article R. 311-7 du code de l'urbanisme stipule que le dossier de réalisation de la ZAC doit compléter « *en tant que de besoin le contenu de l'étude d'impact [réalisée dans le cadre du dossier de création], notamment en ce qui concerne les éléments qui ne pouvaient être connus au moment de la constitution du dossier de création* » ;
- la modification substantielle de l'étude d'impact initiale peut conduire à un complément à l'avis Autorité environnementale, voire à un nouvel avis.

Le dossier de réalisation de la ZAC a été approuvé par délibération du Conseil municipal le 06/01/2014, après élaboration d'une nouvelle version de l'étude d'impact, datée de décembre 2013. Cette version correspond à celle présentée dans le dossier de demande de déclaration d'utilité publique (DUP), sur lequel l'Autorité environnementale a été saisie pour avis (voir préambule ci-avant).

En l'espèce, les modifications apportées par rapport au dossier de création de ZAC de 2010 étant mineures, **le présent avis se veut complémentaire à l'avis du 5 janvier 2011 précité et s'attache essentiellement aux évolutions du dossier et à la prise en compte des évolutions intéressant le site du projet.**

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

### **2.1. État initial de l'environnement et étude « énergies renouvelables »**

Par rapport à sa version initiale de 2010 et suite à l'avis de l'Autorité environnementale du 05/01/11, l'étude d'impact a été complétée par une analyse du potentiel énergétique de la zone et du projet (énergies renouvelables comme non renouvelables), présentée en « état initial de l'environnement » (point XII).

On peut cependant regretter que les autres points et éléments de l'état initial de l'environnement (partie 1 de l'étude d'impact) n'aient pas ou très peu été actualisés, notamment en ce qui concerne :

- au point II.1, la trame verte et bleue -voir notamment le projet de schéma régional de cohérence écologique (SRCE), et surtout le rapport de présentation et le zonage du plan local d'urbanisme (PLUih) évoquant une continuité écologique en limite Sud et une zone humide à proximité Sud-Est de la ZAC ;
- au point II.2, le projet d'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) qui concerne la Communauté d'agglomération de Villefranche-sur-Saône (CAVIL) ;
- au point IB, les risques de mouvement de terrain (voir point 3.2.2 ci-après) ;
- au point IX, les données relatives au logement et au programme local de l'habitat (le PLUih de la CAVIL vaut désormais PLH). En particulier, cette partie ne fait pas état du ralentissement de la production de logements sur le périmètre de la CAVIL sur les 3 dernières années. Outre la baisse du marché de l'immobilier, le taux de vacances du logement est passé de moins de 5 % (chiffre repris p.21 de l'étude d'impact) à 8% sur la commune Gleizé, juste derrière Villefranche-sur-Saône, dont le taux atteint 10% (2400 logements vacants sur la CAVIL, dont 800 le sont depuis plus de 2 ans).

### **2.2. Description et justification du projet**

Compte-tenu de l'état d'avancement du dossier (cf. point 1.2), la description du projet a été précisée depuis l'étude d'impact initiale de 2010. Le plan d'aménagement de la zone (p.38) pourrait utilement être actualisé en conséquence, notamment en ce qui concerne les espaces verts et le secteur prévu pour la maison de quartier. On rappellera que certaines caractéristiques du projet ont évolué depuis le premier avis de l'Autorité environnementale du 05/01/2011, essentiellement : la surface du projet, le nombre total de logements et, de ce fait, la densité associée (voir points 1.1 et 2.3). La répartition des typologies de logements semble en revanche avoir réduit la part d'habitat groupé ou jumelé (38 % contre 52 % dans l'étude d'impact initiale) au profit de l'habitat individuel pur (32 % contre 18 % prévus en 2010).

En revanche, l'étude d'impact ne présente toujours pas de l'explication du projet et des choix retenus en partie

2 « *Présentation du projet* ». **Un complément sur ce point s'avère d'autant plus nécessaire** que :

- le besoin de logements et le souci de compléter l'offre de logements actuelle, évoqués dans la note de présentation du dossier de DUP (p.3 et 7), ne font pas état de la baisse du marché de l'immobilier et de la forte hausse des logements vacants observés ces dernières années sur la commune (cf. point 2.1) ;
- s'agissant des solutions de substitutions au projet retenu, les choix en matière de surface de la ZAC, de nombre et de répartition des logements et de certains principes d'aménagement ont évolué depuis le dossier de création de la ZAC.

### **2.3. Compatibilité du projet avec les documents cadres**

L'analyse de la compatibilité du projet avec les documents-cadres est insérée dans l'analyse des effets du projet sur l'environnement (partie 3 de l'étude).

S'agissant des documents d'urbanisme (partie 3, point VIII), l'avis de l'Autorité environnementale du 05/01/11 soulignait la nécessité de revoir à la hausse, dans le dossier de création de ZAC, la densité des logements prévus afin d'assurer la compatibilité de ce projet avec les documents de rang supérieur, et en particulier avec le SCoT du Beaujolais et le PLH. Dans le cadre du contrôle de légalité, la délibération d'approbation du dossier de création de ZAC avait fait l'objet d'un recours gracieux, le 07/02/2011, pour ce même motif de non-respect des densités minimales prévues par le SCoT et le PLH. Prenant en compte cette incompatibilité, la densité brute moyenne sur le périmètre de l'opération est passée d'à peine 14 logements à l'hectare (ha), dans le dossier de création, à 15 logements à l'ha dans le présent dossier (150 logements sur 10 ha), atteignant ainsi le seuil minimum de 15 logements à l'ha lui assurant la compatibilité avec ces documents.

Le PLUiH de la CAVIL inscrit quant à lui les 3 secteurs de la ZAC des Charmilles en zones à urbaniser à vocation résidentielle (AUda, Auf, AUac) et immédiatement urbanisables, à condition de respecter l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) correspondante. En l'espèce, on relèvera toutefois que le plan général des travaux (intégré au dossier de DUP) présente un découpage du terrain qui ne prend pas complètement en compte l'OAP n°7 (et non pas n°5) du PLUiH, relative au site de la ZAC, notamment pour ce qui concerne le positionnement des voiries secondaires et de l'espace vert central.

S'agissant des autres documents-cadres mentionnés à l'article R. 122-7 du code de l'environnement, l'étude d'impact aurait pu utilement être actualisée afin d'évoquer l'articulation avec ces documents au-delà du seul SDAGE Rhône-Méditerranée (plans déchets, projet de SRCE...).

## **3) Prise en compte de l'environnement par le projet**

### **3.1. Aspect formel**

L'étude d'impact doit présenter les principales modalités de suivi des mesures prévues et de suivi des effets attendus. La partie 6 correspondante était vide dans l'étude d'impact de 2010. En l'espèce, le complément qui y est apporté dans son actualisation de 2013 se limite à l'estimation du coût de 2 mesures (assainissement des eaux pluviales et aménagement paysager) et à quelques phrases trop générales pour faire office de présentation du suivi des mesures et de leurs effets (p.54). Cette partie 6 devra donc être enrichie notamment en raison de l'état d'avancement du projet. Ces compléments seront à intégrer à l'étude d'impact, ainsi qu'à la décision de l'autorité compétente conformément à l'article R. 122-14 du code de l'environnement (mesures et dispositif de suivi).

### **3.2. Approche thématique**

#### **3.2.1. Consommation d'espaces**

Comme évoqué au point 2.3 ci-avant, la densité de logements prévues par cette opération a été légèrement relevée au niveau du seuil minimum requis par le PLH et le SCoT et évoqué dans l'avis de l'Autorité environnementale du 05/01/11, soit 15 logements par ha (densité moyenne brute).

#### **3.2.2. Risques naturels**

Le site de la ZAC est situé hors zone inondable, les zones d'aléas (relevés p.12 de l'étude) correspondent bien à l'étude de GéoPlus de 2010. Il convient de relever que suite à la définition de ces zones, un plan de prévention des risques naturels (PPRN) est à l'étude (mais non prescrit à ce stade).

Les risques de mouvement de terrain ont été pris en compte. Cependant l'étude d'impact ne fait pas état de la cartographie de la susceptibilité aux mouvements de terrain (étude BRGM) qui a fait l'objet d'un porter à connaissance complémentaire dans le cadre de la dernière révision du PLUiH.

### 3.2.3. Absence de complément sur les nuisances sonores et la gestion des eaux

Par rapport aux observations émises dans l'avis de l'Autorité environnementale du 05/01/2011 :

- L'analyse du bruit autour de la zone ne prend toujours pas en compte la présence des locaux du Conseil général en charge de l'entretien des routes ;
- L'analyse concernant la gestion des eaux est inchangée et n'apporte pas davantage d'éléments chiffrés sur la capacité résiduelle de la station d'épuration et le nombre d'équivalents habitants projetés sur la ZAC permettraient de mieux comprendre cette analyse.

Pour le préfet de la région, par délégation,  
la directrice régionale

Pour la directrice de la DREAL  
et par délégation  
La responsable de l'unité  
Évaluation Environnementale

**Nicole CARRIÉ**

