



PRÉFET DE LA REGION RHONE-ALPES

Autorité environnementale
Préfet de région

**« Projet de viabilisation d'opérations immobilières
concernant l'opération La Bayot 2 »**

**présenté par SAS VALGREEN
sur la commune de Valence
(Drôme)**

**Avis de l'Autorité environnementale
sur les dossiers de permis d'aménager
PA0263621300002 et PA0263621300003
présentant le projet et comprenant l'étude d'impact**

**Avis n° 2014-1157
n° 2014-1158**

émis le 17 JUIL. 2014 - n° 888

DREAL RHONE-ALPES / Service CAEDD
5, Place Jules Ferry
69453 Lyon cedex 06

<http://www.rhone-alpes.developpement-durable.gouv.fr>

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 Rhône-Alpes / Service Connaissance, Autorité Environnementale, Développement Durable, pour le compte de Monsieur le Préfet de la région Rhône-Alpes, Autorité environnementale pour le projet concerné.

Le projet de viabilisation d'opérations immobilières concernant l'opération La Bayot 2, situé sur la commune de Valence (Drôme) et présenté par la SAS VALGREEN, est soumis à l'avis de l'Autorité environnementale conformément aux articles L.122-1 et suivants, et R. 122-1 et suivants du code de l'environnement. Cet avis concerne les deux permis d'aménager PA0263621300002 et PA0263621300003, faisant l'objet d'une étude d'impact commune.

L'Autorité environnementale a été saisie pour avis le 26 mai 2014 par la Ville de Valence. Les dossiers de permis d'aménager du projet, comprenant notamment une étude d'impact datée de mars 2014, a été reçu complet. Cette saisine étant conforme à l'article R. 122-7 du code de l'environnement, il en a été accusé réception le 16 juin 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 13 juin 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.

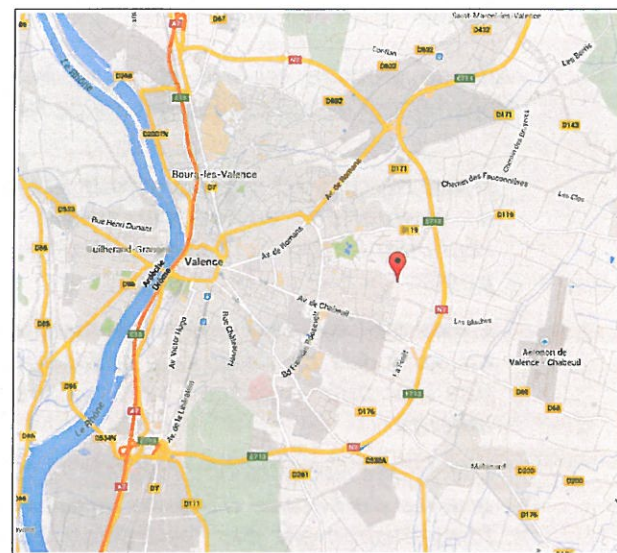
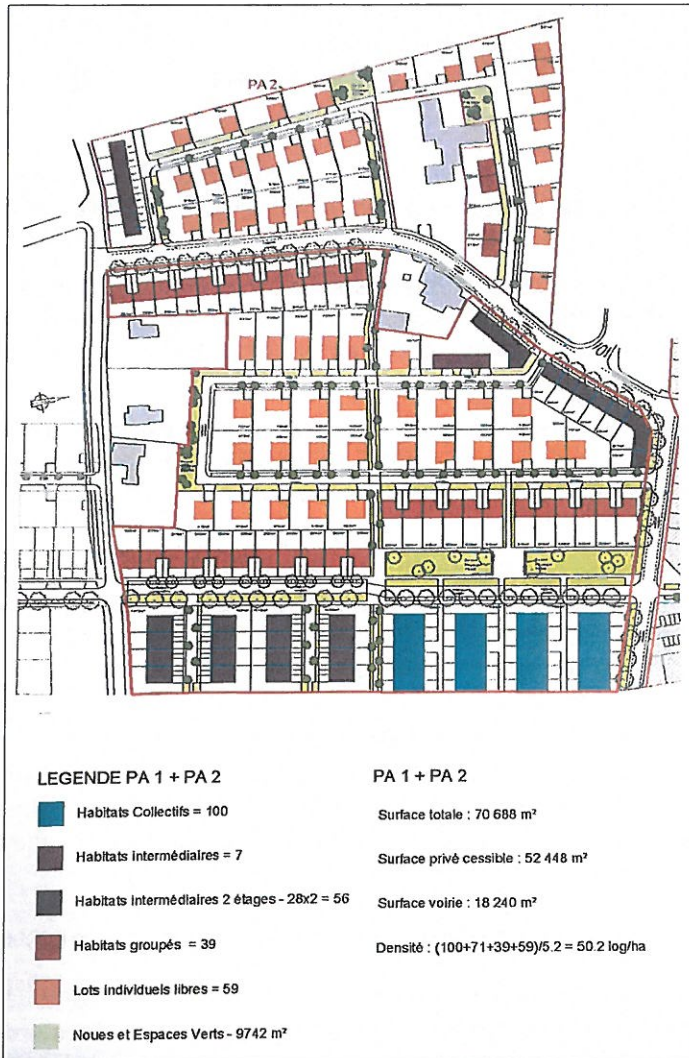
En application de l'article R. 122-7 (II) de ce même code, le présent avis devra également être mis en ligne :

- 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, rubrique « Autorité environnementale » ;
- et sur le site Internet de l'autorité chargée de le recueillir, lorsque cette dernière dispose d'un tel site.

Avis détaillé

1) Analyse du contexte du projet

La ville de Valence a initié une démarche de développement urbain globale, transversale et durable, appelée « Projet urbain ». Cette démarche vise à coordonner ce projet (traduction spatiale d'une politique de développement globale) et les différentes politiques d'aménagement. Dans le cadre de son projet urbain et de l'évolution de son Plan Local d'Urbanisme (PLU), la ville de Valence a développé des orientations d'aménagement et de programmation pour le secteur Est de Valence. Notamment pour le quartier de la Bayot II qui s'inscrit dans le développement urbain de ce secteur.



Localisation du projet

Plan du Projet

Le projet porté sur le site de la Bayot II concerne la viabilisation d'opérations immobilières sur une surface d'environ 7 hectares. A terme ces aménagements permettront la construction de 261 logements répartis entre habitat collectif (100 logements), habitat intermédiaire (63 logements), habitat groupé (39 logements) et habitat individuel (59 lots libres). Le projet développe sur son emprise 1 hectare d'espace vert et 1,8 hectares de voiries. L'aménagement de ce site fait l'objet actuel de deux permis d'aménager distincts et séparés par une voirie publique. Le permis d'aménager évoque aussi une tranche future de 172 logements située au nord, mais ne faisant pas l'objet de l'étude d'impact actuelle.

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

Le dossier d'étude d'impact de ce projet est un document de 200 pages, daté de Mars 2014. Il comporte :

- un résumé non technique
- une description du projet
- un état initial de l'environnement,
- une analyse des effets du projet sur l'environnement ou la santé humaine
- une analyse des effets cumulés
- une esquisse des principales solutions de substitution et raisons pour lesquelles le projet présenté a été retenu
- un exposé de la compatibilité du projet avec les plans, schémas et programmes
- des mesures proportionnées envisagées pour éviter, réduire et compenser les effets négatifs
- une présentation des principales modalités de suivi des mesures et du suivi de leurs effets sur l'environnement ou la santé humaine
- une présentation des méthodes utilisées
- des annexes

Il est noté que les enjeux et les impacts n'ont pas été hiérarchisés.

L'analyse des effets cumulés avec d'autres projets connus est faite pour l'ensemble des six projets identifiés, mais ne sont pas identifiés par projet. Le dossier ne présente pas de solutions ou de mesures concernant les effets cumulés recensés.

Les modalités de suivi des mesures sont proposées seulement pour les ouvrages de gestion des eaux pluviales.

2.1 État initial de l'environnement

Ce chapitre est globalement bien traité et l'ensemble des thématiques ont été abordées et présentées. L'Autorité environnementale formule toutefois trois remarques :

Servitudes d'Utilité Publique

Le chapitre 4.4.4 en page 61 indique que « *le site n'est pas concerné [par] des servitudes d'utilité publique.* ». Cette affirmation est erronée. Le chapitre devra être complété des deux informations suivantes concernant la servitude du captage de « Thabor » et la servitude de protection radio-électrique de l'aérodrome de « Valence-Chabeuil ».

L'étude d'impact présente une incohérence concernant les servitudes instaurées par l'arrêté préfectoral n° 1268 du 4 avril 2005 relatif au périmètre de protection sanitaire des captages de Thabor. Le chapitre 4.4.4 ne le mentionne pas alors que le site d'étude est situé dans le périmètre éloigné, que la servitude est présentée en chapitre 4.3.4.2 et que le texte de l'arrêté est annexé à l'étude d'impact.

Il faut signaler également que le projet est en grande partie situé dans l'emprise de la zone de protection radio-électrique de l'aérodrome de « Valence-Chabeuil ». Même si l'impact de cette zone de protection contre les perturbations électromagnétiques est probablement faible, il conviendra de consulter la DGAC, Ministère en charge des Transports, 21 avenue Jules Isaac, 13617 Aix-en-Provence.

Qualité de l'air

Les informations du chapitre 4.1.7.1 sur l'observation de la qualité locale de l'air ne sont pas à jour. L'arrêté inter-préfectoral 2011-004 du 5 janvier 2011 introduit un abaissement des seuils pour les particules et l'intégration de la pollution liée au trafic routier afin de mieux prendre en compte l'exposition de la population. Il permet également de s'adapter aux nouveaux enjeux et à la réglementation européenne et d'être en adéquation avec le Décret national n° 2010-1250 du 21 octobre 2010 relatif à la qualité de l'air. Seuls deux niveaux de procédures sont retenues : le niveau d'information et de recommandation et le niveau d'alerte. Les informations sont disponibles sur le site www.air-rhonealpes.fr.

Risque industriel

Il conviendrait de détailler le dispositif de zonage de risque industriel. De préciser les différentes Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) du secteur relevant du dispositif SEVESO (notamment société Compagnie de Distribution d'Hydrocarbure) et de situer le périmètre du site d'étude vis-à-vis de cette réglementation.

Par ailleurs, le projet est situé à 160 mètres de la canalisation de transport d'hydrocarbures exploitées par la société SPMR (branche B1) ainsi que dans la zone de dangers très graves liée à cette canalisation en cas d'accident. Dans le cadre de sa Déclaration d'Intention de Commencement de Travaux le maître d'ouvrage, conformément à la législation devra prendre l'attache de la société exploitante, afin que celle-ci précise la localisation de son ouvrage et exprime ses recommandations.

2.2 Description et justification du projet

Le projet fait l'objet d'une bonne présentation et dispose d'atouts concernant les caractéristiques de sa forme urbaine (cf. 3.3 et 3.4 de cet avis). La lecture du document montre une discordance sur la superficie du projet annoncée à :

- 5 hectares en page 3
- 8 hectares en page 70
- 7 ha en page 81.

Le chapitre 7 en p.81 présente la justification du projet. Cette dernière s'appuie sur le projet de développement de la Ville et n'évoque que deux variantes : celle de la continuité agricole et celle de l'urbanisation du site. Elle ne présente pas de justification du parti d'aménagement en terme de variantes étudiées, de choix de localisation des formes urbaines interne aux secteurs, d'organisation des espaces au sein du site ou de variabilité des densités. En cela, l'étude d'impact ne satisfait pas les obligations de l'article L.122-3 du code de l'environnement qui dispose que « *l'étude d'impact expose également une esquisse des principales solutions de substitution qui ont été examinées par le maître d'ouvrage et une indication des principales raisons de son choix, eu égard aux effets sur l'environnement ou la santé humaine* ». Il est toutefois noter qu'au sein de la présentation des mesures prise pour éviter, réduire et compenser les effets négatifs du projet sur l'environnement (chapitre 9), un certain nombre de justifications de solution et de localisation sont apportées. Le résumé non technique apporte aussi quelques précisions (pages 10 et 11).

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

L'analyse réalisée par l'étude d'impact montre que le site concerné par le projet ne présente pas d'enjeu de préservation environnementale prioritaire « L'intérêt écologique du site réside principalement dans la présence d'espèces protégées et patrimoniales à proximité. Les habitats

présents sont relativement communs et pour la plupart artificialisés » (p.35). Il s'agit d'un espace agricole en continuité de l'urbanisation existante de Valence.

3.1 Lutte contre la prolifération de l'Aedes Albopictus

Le projet d'aménagement du site déploie un réseau de noues et bassins paysagers. Leurs fonctions hydraulique, esthétique et biologique sont identifiées (p.11, p.92 et p.95). Le moustique *Aedes albopictus* (« moustique tigre ») est capable de transmettre, dans certaines conditions, les maladies de la dengue et du chikungunya. Cette espèce est implantée dans la Drôme. Le département a été inscrit dans l'arrêté ministériel du 31 janvier 2013 modifiant l'arrêté du 26 août 2008 « *fixant la liste des départements où le moustique constitue une menace pour la santé de la population* ». L'arrêté préfectoral du 30 avril 2013 relatif à « *la mise en œuvre du plan national dans le département de la Drôme* » concerne la commune de Valence. Aussi il est important de supprimer les eaux stagnantes permettant la reproduction du moustique à proximité des habitations. C'est pourquoi, les noues et bassins paysagers devront développer suffisamment de capacités drainantes et faire l'objet d'entretiens adaptés et réguliers.

3.2 Nuisances sonores

En page 52 certaines mentions de la réglementation sonore concernant les émergences autorisées sont à modifier. Les termes correctifs varient de 0 à 6 selon la durée cumulée d'apparition du bruit particulier (article R.1334-33 du code de santé publique) et non pas de 0 à 9.

L'évaluation des effets temporaires des nuisances sonores et des vibrations générées par la phase de travaux est très succincte et peu recevable. Le niveau et la période des émergences n'ont pas été définis. La durée des travaux n'est pas indiquée. La population concernée est peu précisée. La minimisation par localisation des séquences de nuisance en journée lors de jours ouvrables ne peut concerner qu'une partie des habitants, dont la proportion n'est pas connue. Il est toutefois noté que ces effets ont été identifiés par le pétitionnaire et font l'objet d'une mesure de réduction par l'introduction de clauses au sein du dossier de consultation des entreprises de construction relatives aux caractéristiques des engins et matériels de construction.

Enfin il serait utile de préciser les mesures relatives aux impacts permanents concernant les nuisances sonores, au regard de l'arrêté du 30 mai 1996 cité dans l'étude, et de son article 6 concernant la détermination de l'isolement acoustique minimal des bâtiments d'habitation contre les bruits de transports terrestres. Cela notamment pour les bâtiments positionnés à l'Est du site en contact avec le tracé du futur barreau routier. Il est relevé que le maître d'ouvrage s'engage à isoler phoniquement l'ensemble des bâtiments et à respecter la réglementation en vigueur.

3.3 Densité et forme urbaine

Le projet développe des formes urbaines présentant une diversité des habitats mixant les constructions par de l'habitat individuel, de l'habitat intermédiaire et des opérations de petits collectifs. L'étude d'impact mentionne en page 16 une densité du projet à 50 logements / hectare. Ce niveau de densité est obtenue en excluant du calcul les surfaces des voiries internes au projet (1,8 ha). La densité nette du projet incluant ses voiries et ne prenant pas en compte la voie communale de Bayot correspond à 37,3 logt/ha.

L'Orientement d'Aménagement et de Programmation n°11 du Plan Local d'Urbanisme de Valence prévoit 441 à 539 logements en partie Ouest de la future voie. Le projet présente 261 logements complétés en phase future par une opération de 172 logements en partie nord (cf. plan graphique des dossiers de permis d'aménager). Le chiffre de 433 logements est donc en fourchette basse et légèrement inférieur au minimum prévu par l'OAP n°11. Ces deux ensembles présenteront une densité moyenne de 41,6 logement/hectare.

3.4 Mixité sociale

Le projet développe une mixité sociale par une diversité des types et des tailles de logements (p.16). L'habitat individuel représente 23 % du parc de logement du projet actuel. La phase de réalisation future abaisse le taux de logement individuel de l'opération à 13 %. Le Programme Local de l'Habitat 2013-2018 (PLH), sur la commune de Valence prévoit un objectif de création de 70 % de logements collectifs, de 23 % d'individuels groupés et de 7 % de logements individuels. Le projet actuel ne va pas dans le sens des objectifs du PLH pour la Commune, qui devra identifier dans ses autres opérations de constructions neuves des programmes lui permettant d'atteindre les objectifs de son PLH.

La mixité sociale s'obtient aussi par une production de logements locatifs sociaux. Les objectifs du PLH pour la commune de Valence sont de 25 % minimum de production de logements locatifs sociaux par rapport à la construction neuve. Pour ce site il s'agirait de 65 logements. Dans un objectif de développement durable il est nécessaire d'identifier des logements locatifs sociaux dans cette opération et son extension, afin de garantir la mixité sociale de ce futur quartier et d'autre part de répondre à l'ensemble des besoins des habitants.

3.5 Déplacements

Le projet déploie des axes de circulation douce qui auraient gagnés à être mieux mis en avant et présentés dans l'étude d'impact. Leurs connections aux réseaux extérieurs de l'agglomération aurait été indiquées.

L'opération demeure toutefois située loin des centralités, ce qui va contribuer à augmenter les déplacements en véhicule particulière si l'offre de transport en commun n'évolue pas.

3.6 Protection de la ressource en eau

Les besoins en eau doivent être mieux appréciés dans la mesure où le projet est en phase opérationnelle (permis d'aménager). Le contenu du projet développe une fonction exclusivement résidentielle. L'évaluation de la population accueillie est déjà connue et se trouve annoncée en page 70 à hauteur de 653 habitants.

Par ailleurs, le projet devra faire l'objet d'un dossier de déclaration « Loi sur l'Eau » au titre des articles L.214-1 à 6 du code de l'Environnement en application de la rubrique 2.1.5.0 « Rejet des eaux pluviales » annexée à l'article R.214-1 du même code.

En conclusion

La structure de l'étude d'impact est réglementaire, mais elle nécessite d'être complétée, en tant que de besoin, sur les points évoqués : protection de la ressource en eau et gestion des noues et bassins, nuisances sonores, justification du choix vis-à-vis de la prise en compte de l'environnement.

Pour le préfet de la région, par délégation,
Pour la directrice de la DREAL
et par délégation
Le chef du service CAEDD

Gilles PIROUX