

# DEMANDE D'EXAMEN AU CAS PAR CAS PROJET DE ZAE DES SEIGNEURS

## RÉPONSES AUX INTERROGATIONS DU PÔLE AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE

Suite au dépôt du dossier d'étude au cas par cas du projet de la Zone d'Activités Économiques des Seigneurs sur la commune de Chatuzange-le-Goubet en date du 1<sup>er</sup> aout 2024, le pôle Autorité Environnementale a souhaité disposer de documents et informations supplémentaires pour permettre de clarifier et de faciliter l'instruction de la demande. Dans ce sens, une liste d'éléments à fournir et de questions a été transmise au porteur de projet le 05/08/2024. La présente note a pour objectif d'apporter à l'Autorité environnementale les réponses à ces demandes.

Cette note en réponse comporte des annexes qui complètent celles du cas par cas déposé le 1<sup>er</sup> aout 2024.

### 1 ENGAGEMENT DU MAÎTRE D'OUVRAGE

*Pouvez-vous nous transmettre un engagement signé du maître d'ouvrage qui veillera à mettre en œuvre (notamment en l'imposant dans les cahiers des charges) l'ensemble des mesures proposées dans l'étude de ruissellement (page 11) ainsi que dans la notice environnementale ?*

Une lettre d'engagement est jointe en annexe A de la présente note.

### 2 DOSSIER LOI SUR L'EAU

*Pouvez-vous nous transmettre (...) les principales pièces du dossier loi sur l'eau transmises à la DDT 26 ?*

Ces dernières sont jointes en annexe B de la présente note.

### 3 GESTION DES ACCÈS ET SORTIES VÉHICULES

*Pouvez-vous nous transmettre (...) des précisions quant à la gestion des accès et sorties (pour les véhicules au nord en lien avec le lotissement Sentiers fleuris ainsi que pour les poids lourds au sud) ?*

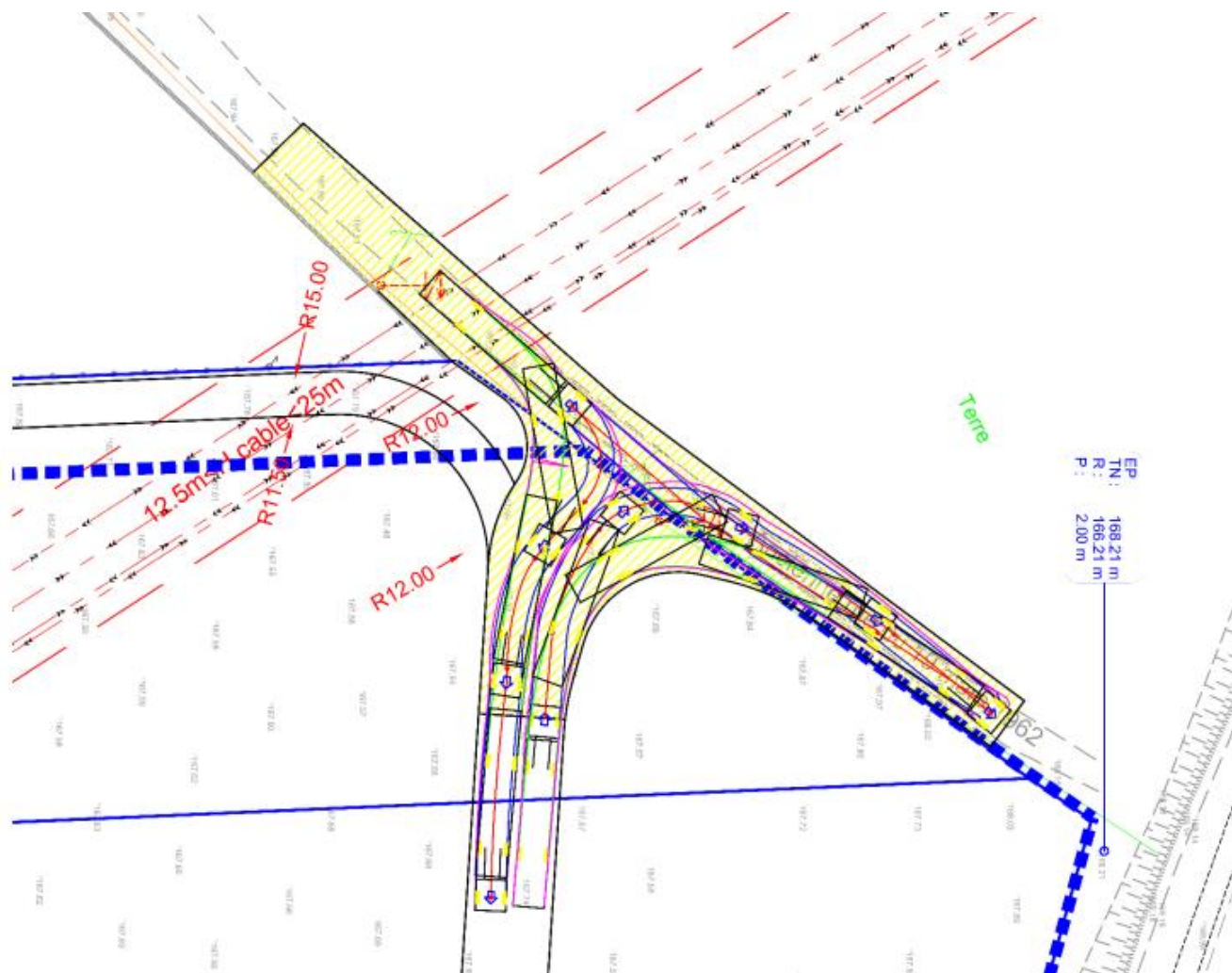
La seule liaison envisagée entre l'opération « Les Sentiers Fleuris » portée par la société S.A.S SOLEIL AMENAGEMENTS et l'opération « ZAE des Seigneurs » portée par la société DROME ARDECHE IMMOBILIER sera la voie de desserte des lots n° 27 à 31 de l'opération « Les Sentiers Fleuris ».

Les seuls flux issus de la desserte de ces lots seront autorisés à basculer sur les voies intérieures de la ZAE des Seigneurs. Des circulations piétonnes et cycles ponctuelles pourront être envisagées entre les deux programmes.

Une signalétique horizontale et verticale, ainsi que des aménagements pensés pour limiter les circulations sur les voies du lotissement d'habitation permettront de limiter au maximum les autres accès.

La desserte de ces lots n° 27 à 31 pourra tout à fait être pensée en double sens de circulation exclusivement depuis l'opération « Les Sentiers Fleuris » dans l'hypothèse où l'opération de zone d'activité venait à ne pas être réalisée pour quelque raison que ce soit.





Extrait des études de faisabilité du projet de ZAE : Principe de retournement d'un PL sur l'ancienne rue du 19 Mars 1962

## 4 PRISE EN COMPTE DE L'AVIS MRAE SUR L'ÉTUDE D'IMPACT DU PROJET SENTIERS FLEURIS

*Pouvez-vous nous transmettre (...) les éventuelles réponses que le maître d'ouvrage a pu apporter aux différentes recommandations émises par l'Autorité environnementale dans le cadre de l'avis n°2023-ARA-AP-1597 rendu sur le lotissement voisin des Sentiers Fleuris ainsi que la manière dont il en a tenu compte dans le projet de la ZAE des Seigneurs ? En effet, une attention particulière sera portée sur les sujets de stationnement (notamment souterrain compte tenu de la vulnérabilité de la nappe), de capacité de traitement des eaux usées, de gestion des eaux de ruissellements et enfin de nuisances sonores.*

Le mémoire en réponse aux recommandations émises par l'Autorité environnementale dans le cadre de l'avis n°2023-ARA-AP-1597 sur le lotissement Les Sentiers Fleuris est joint en annexe C de la présente note.

Le projet de ZAE des Seigneurs tient compte des recommandations émises pour le projet voisin de la manière suivante :

### 4.1 STATIONNEMENTS

Le Permis d'Aménager « ZAE des Seigneurs » prévoit uniquement le stationnement propre au Permis d'Aménager de ladite ZAE, à savoir la gestion des stationnements « visiteurs ». Ce stationnement n'a

donc pour objectif que de répondre aux besoins des « visiteurs ». Chaque porteur d'un projet sur l'un de ces lots devra, sous sa propre responsabilité, déclarer dans sa demande de Permis de Construire les besoins en stationnement qui lui sont propres. Le permis d'aménager prévoit ainsi 6 places de stationnement visiteurs en surface, aménagés au centre de l'opération.

Pour chaque lot à bâtir issu du projet de « ZAE des Seigneurs », chaque pétitionnaire sera tenu de respecter les prescriptions du PLU en matière de stationnement (CF – Futur article 12 du Règlement de lotissement du Permis d'Aménager).

La réalisation de sous-sols n'a pas été exclue sur ces lots, cependant, en cas de réalisation, elle devra respecter les prescriptions de l'étude de ruissellement réalisée sur la zone, et qui a reçu la validation des services de la DDT 26. L'avis de la DDT 26 sera annexé à l'arrêté autorisant le Permis d'Aménager. L'étude de ruissellement sera une pièce constitutive du dossier de demande de Permis d'Aménager.

Par ailleurs, la vulnérabilité de la nappe est liée au risque de pollution, en raison de la présence d'une discontinuité de l'horizon argileux qui ne permet pas d'assurer une protection de la ressource vis-à-vis de l'infiltration des eaux pluviales qui pourraient être polluées (page 116 de l'étude d'impact du projet des Sentiers Fleuris). Suivant l'étude hydrogéologique de la société AEE réalisée préalablement au dépôt de la demande de Permis d'Aménager et pour les besoins des investigations préliminaires menées, la nappe serait profonde sur ce secteur à plus de 16 m de profondeur par rapport au TN (terrain naturel) en période de hautes eaux. Par hypothèse, la nappe est réputée ne pas remonter au-delà de – 10,00m/TN. Il est rappelé qu'un sous-sol s'appuie à 3m de profondeur moyen par rapport au TN ; les sous-sols n'impacteront donc pas directement la nappe (écart minimum de 7,00m entre le niveau du sous-sol et le haut de nappe estimé), et ne sont donc pas de nature à générer des pollutions.

Néanmoins, les réponses seront à apporter par les preneurs de lots. L'étude hydrogéologique a été utilisée pour les besoins de rédaction du dossier loi sur l'eau, et sera fournie à tous les pétitionnaires de même que le dossier loi sur l'eau et l'étude de ruissellement tel qu'il est dit ci-dessus.

## 4.2 CAPACITÉ DE TRAITEMENT DES EAUX USÉES

Le planning de l'opération envisage une construction des bâtiments et donc une augmentation des besoins en assainissement à l'été 2027.

Valence Romans Agglomération envisage un planning d'extension et de mise à niveau de la STEP selon le calendrier suivant :

- Avril à août 2024 : étude de conception (AVP /PRO),
- Juillet à septembre 2024 : dossiers loi sur l'eau et études spécifiques,
- Fin 2024 : Dossiers de Consultation des Entreprises (DCE)
- Début des travaux au 2<sup>ème</sup> trimestre 2025.
- Réception prévue en 2026.

Les travaux de la STEU devraient donc être terminés lors de la finalisation du projet de ZAE des Seigneurs, et la station en mesure de gérer les nouveaux effluents de la ZAE. Étant ici précisé que la date à retenir est bien celle de la livraison des premiers bâtiments d'activité qui constituera la date de premier usage du réseau d'assainissement des eaux usées, et donc par conséquent, des équipements de la STEP.

En outre, le raccordement des futures constructions sur le réseau d'assainissement intercommunal fera l'objet d'un accord préalable, lors de l'instruction des permis de construire de chaque lot. L'acceptation d'apports complémentaires sur le réseau d'eaux usées, s'effectuera ainsi sous le contrôle d'admissibilité par la Valence Romans Agglomération – Services assainissement.

Une première demande de Permis d'Aménager pour la « ZAE des Seigneurs » a été effectuée en date du 26/04/2024. Une demande de pièces manquantes / insuffisantes a été reçue. Ladite demande de



Permis d'Aménager va faire l'objet d'une procédure de retrait, au profit d'une nouvelle demande de Permis d'Aménager prévue pour la fin octobre 2024.

Lors de l'instruction de cette première demande de PA, un avis du service de VALENCE ROMANS AGGLO (VRA) - Assainissement « FAVORABLE AVEC RÉSERVES » a été émis. Cet avis est joint aux présentes (Annexe D).

Ce dernier précise, entre autres points, la réalisation d'une extension du réseau d'assainissement communal par le Nord, depuis l'ancienne rue du 19 Mars 1962. Cette extension sera réalisée sous maîtrise d'ouvrage Publique (VRA) au plus tard fin du troisième trimestre 2025. Cette date est compatible avec le planning prévisionnel donné ci-dessus, et notamment avec la date d'occupation des premiers locaux d'activité.

Enfin, depuis la réponse donnée aux prescriptions de la MRAe suite à l'étude d'impact portant sur le dossier « Les Sentiers Fleuris », il a été porté à la connaissance des Maîtres d'Ouvrage que les travaux de la STEP de ROMANS-SUR-ISERE étaient engagés.

Malgré ces précautions et ces avis favorables préalables au nouveau dépôt d'une demande de Permis d'Aménager sur le projet de la ZAE, en cas de refus des services, il pourra être proposé un ajustement du phasage de réalisation des constructions projetées, en adéquation avec la finalisation des travaux de la STEU. Ces adaptations de planning seront intégrées dans les « Promesses Unilatérales de Vente » (PUV) signées avec les clients sous forme de « Conditions suspensives au bénéfice de l'Acquéreur » (client). Ainsi, la délivrance d'un Permis de Construire autorisant le projet de construction, et notamment le rejet des effluents dudit bâtiment au réseau d'assainissement communal sera un prérequis indispensable avant la signature de l'acte authentique de vente.

Ainsi, l'Acquéreur et le lotisseur seront « protégés » de tout risque de refus, et pourront ajuster facilement le planning de délivrance des Permis de Construire sur ce projet.

### 4.3 GESTION DES EAUX DE RUISSELLEMENT

La présente opération est située dans le périmètre plus large d'une étude de ruissellement établie en avril 2024 par le Cabinet DAVID et validée par la cellule risque de la DDT de la Drôme. Cette étude de ruissellement porte sur l'ensemble de la zone constructible du secteur conformément aux prescriptions du PLU, soit la totalité de la zone 1AUb portant le lotissement d'habitations « Les Sentiers Fleuris » et la totalité de la zone 1AUyC portant la ZAE des Seigneurs et sur un bassin versant captif général de 97 566 m<sup>2</sup> environ. Suite à cette étude de ruissellement et de risque, la crue de référence retenue pour la gestion des eaux pluviales du secteur est la crue centennale.

Le projet de ZAE intègre les prescriptions de l'étude de ruissellement suivantes :

- Les eaux pluviales de voirie et parking, des toitures et autres zones imperméabilisées seront infiltrées dans les sols conformément aux prescriptions de gestion des eaux pluviales et en accord avec le rapport géotechnique établi sur le secteur. La crue de projet retenue après aménagement et construction est la crue centennale ;
- Les eaux pluviales de ruissellement des lots privés seront gérées par tranchées drainantes privatives au lot ;
- Les sous-sols seront autorisés. Néanmoins, le niveau d'accès à la rampe du sous-sol sera situé à 30 cm au-dessus du niveau de la voie de desserte du lot au droit de l'accès au dit lot et à l'opposé du sens principal des écoulements d'eau de ruissellement sur la parcelle. Les sous-sols seront en cuvelage étanche et les systèmes électriques des dits sous-sols seront protégés des eaux ;
- Les clôtures par mur sont proscrites afin d'éviter les barrages d'eau sur la crue centennale. Seules les clôtures par grillage ou grille à claire voie sont autorisées. Certaines sont en outre prises en charge par l'aménageur.

L'ensemble de ces prescriptions est intégré au sein du dossier Loi sur l'Eau des Seigneurs propre au projet de la « ZAE des Seigneurs » qui est actuellement en cours d'instruction par les services de la DDT 26.

Lors de l'instruction de la première demande de PA effectuée, un avis « FAVORABLE » de la Direction Départementale des Territoires – Pôle Risques a été émis. Cet avis est joint aux présentes (Annexe E).

#### 4.4 NUISANCES SONORES

##### PHASE CHANTIER

Afin de limiter les nuisances pour les riverains, et notamment le bruit, il est prévu la mise en place d'un chantier vert ou une démarché équivalente.

##### PHASE CONCEPTION DU PROJET

La constitution même d'un **front bâti** entre la RD532c qui supporte un trafic important, et le futur lotissement d'habitations « les Sentiers Fleuris » puis les riverains existants à l'arrière, participera à limiter fortement la diffusion du bruit généré par la circulation de cette voirie vers ces habitations.

Le permis d'aménager prévoit des **liaisons douces** accompagnant les franges paysagères, en lien avec les liaisons douces du lotissement d'habitations voisin « les Sentiers Fleuris ». Le développement de ces liaisons participera à la limitation de l'utilisation des voitures, et donc des nuisances générées par ces dernières.

Les points d'**accès véhicules** sont limités afin de réduire les espaces impactés par le trafic : la définition d'une entrée et d'une sortie automobile de l'ensemble permettra de contrôler les trajets et donc de limiter les nuisances. Les voiries internes au projet de ZAE des Seigneurs seront limitées à 50 km/h, limitant ainsi la génération de bruit par la circulation. En outre, le projet de zone d'activité sera desservi par des flux distincts de ceux du futur lotissement des Sentiers Fleuris, évitant ainsi les circulations induites par la ZAE à l'intérieur du lotissement d'habitations.

Sur le moyen et long terme, le **développement du covoiturage et des véhicules électriques** permettra de réduire les émissions et nuisances sonores liées au trafic automobile.

Pour finir, la **végétalisation** importante entre le lotissement les Sentiers Fleuris et la ZAE des Seigneurs, prise en charge par l'aménageur, participera également à l'effet diversion généré par le bruissement des feuilles vis-à-vis de la pollution sonore existante

##### PHASE AMÉNAGÉE (LOTS PRIVÉS) :

L'hôtel, assimilable à des logements selon la réglementation en matière de bruit, fera l'objet d'un **isolement acoustique**, assurant ainsi un confort d'usage du site d'un point de vue sonore.

## ANNEXES

- **Annexe A** : Courrier d'engagement du MOA dans la mise en œuvre des mesures
- **Annexe B** : Principales pièces du dossier loi sur l'eau
- **Annexe C** : mémoire en réponse à l'avis de la MRAE sur l'étude d'impact du projet de lotissement les Sentiers Fleuris
- **Annexe D** : avis de VALENCE ROMANS AGGLO (VRA) Assainissement, suite au dépôt d'un Permis d'Aménager n° 1 sur la « ZAE des Seigneurs » (PA en cours de retrait)
- **Annexe E** : avis de la Direction Départementale des Territoires – Pôle Risques, suite au dépôt d'un Permis d'Aménager n° 1 sur la « ZAE des Seigneurs » (PA en cours de retrait)