

P.L.U.

Mise en compatibilité du PLU
Déclaration d'Utilité Publique

Commune de
SAINT-JUST CHALEYSSIN

1. Notice explicative

Complétant le rapport de présentation

Projet en date du 12 juillet 2025



St Just Chaleyssin



SOMMAIRE

PREAMBULE	<u>45</u>
A / PROJET ET MISE EN COMPATIBILITE DU PLU.....	<u>78</u>
1. DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU.....	<u>78</u>
1.1. LE CONTEXTE DU PROJET.....	<u>78</u>
1.1.1. Description et enjeux du projet.....	<u>78</u>
1.1.2. Situation du projet et localisation au regard du territoire.....	<u>1044</u>
1.2. LE PROJET.....	<u>1516</u>
1.3. LA JUSTIFICATION DU PROJET ET DE SON INTERET GENERAL.....	<u>1920</u>
1.3.1. Un projet qui permettra de recentrer l'urbanisation de la commune sur le centre-village et d'en faire un lieu de vie et d'échange.....	<u>2024</u>
1.3.2. Un projet qui appuie la volonté de la Municipalité de diversifier son parc et d'accueillir ainsi de nouveaux habitants assurant ainsi le maintien d'une croissance démographique modérée.....	<u>2122</u>
1.4. LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU.....	<u>2324</u>
1.4.1. Le Plan Local d'Urbanisme de Saint-Just Chaleyssin.....	<u>2324</u>
1.4.2. Evolutions réglementaires.....	<u>2627</u>
1.4.3. Modification de l'orientation d'aménagement et de programmation n° 1 sur le secteur du centre-bourg.....	<u>2930</u>
1.4.5. Incidences du projet sur les orientations générales du PLU.....	<u>3536</u>
1.4.6. Conséquences de la mise en compatibilité du PLU.....	<u>3637</u>
B/ EVALUATION DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT	<u>3738</u>
2. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	<u>3738</u>
2.1. LE CONTEXTE DU PROJET.....	<u>3738</u>
2.1.1. DES ESPACES D'INVENTAIRE.....	<u>3738</u>
2.1.2. DES ESPACES CONTRACTUELS DE GESTION ÉCOLOGIQUE.....	<u>3940</u>
2.1.3. AUTRES ESPACES RÉGLEMENTÉS.....	<u>4142</u>
2.1.4. LES ZONES HUMIDES.....	<u>4142</u>
2.1.5. CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES.....	<u>4344</u>
2.2. ETAT INITIAL ÉCOLOGIQUE DU SITE.....	<u>4445</u>
2.2.1. LES DIFFÉRENTS TYPES D'HABITAT.....	<u>4445</u>
2.2.2. LES HABITATS ET LA FLORE.....	<u>4546</u>
2.2.3. LA FAUNE.....	<u>5253</u>
3. EVALUATION DES INCIDENCES DU PROJET ET PRESENTATION DES MESURES ENVISAGÉES	<u>5556</u>
3.1. INCIDENCES DU PROJET SUR LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PLU.....	<u>5556</u>
3.1.1. Evolution de l'environnement sans mise en œuvre de la déclaration de projet.....	<u>5556</u>
3.1.1. Evolution de la superficie des zones.....	<u>5556</u>
3.1.2. Incidences de la déclaration de projet en matière de consommation d'espaces.....	<u>5657</u>
3.2. EVALUATION DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT (PRESERVATION ET MISE EN VALEUR).....	<u>5758</u>
3.2.1. Effets potentiels des orientations de la déclaration de projet vis-à-vis des sites d'importance communautaire (Natura 2000).....	<u>5758</u>
3.2.2. Positionnement du site au regard des milieux naturels stratégiques (périmètres d'inventaires, zones humides,...).....	<u>5758</u>
3.2.3. Incidences sur l'occupation des sols et les enjeux écologiques.....	<u>5859</u>

3.2.4. Positionnement du site au regard des fonctionnalités biologiques (trames verte et bleue et corridors)	~~61~~ ~~60~~
3.2.5. Gestion des eaux, protection de la ressource et assainissement.....	61
3.2.6. Prise en compte des risques naturels, technologiques et autres nuisances	~~65~~ ~~64~~
3.2.7. Incidences sur la gestion des déchets	~~66~~ ~~65~~
3.2.8. Incidences sur la qualité de l'air, l'énergie et le climat	66
3.2.9. Incidences sur le paysage et le patrimoine	~~67~~ ~~66~~
3.2.10. Compatibilité du projet avec les documents de rangs supérieurs.....	~~68~~ ~~67~~
3.3. PRESENTATION DES MESURES ENVISAGEES POUR EVITER, REDUIRE ET ACCOMPAGNER, LES CONSEQUENCES DOMMAGEABLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT	69
3.3.1. Mesures en phase travaux	69
3.3.2. Mesures en phase exploitation.....	78
3.3.3. Analyse des impacts résiduels	80

PREAMBULE

Le contexte réglementaire

La commune de Saint-Just Chaleyssin dispose d'un Plan Local d'Urbanisme depuis l'approbation de son élaboration le 25 mars 2016. Il a fait l'objet d'une première révision approuvée par délibération du Conseil municipal en date du 3 mars 2023.

Dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durables de 2023, la Municipalité fait le choix d'arrêter la création de nouveaux logements dans ses hameaux (fort du bilan des dix dernières années et des incidences sur les voiries et réseaux en particulier) et recentrer son urbanisation sur le bourg. Ainsi, plus de 80 % de la nouvelle production de logements à horizon fin 2032 est fléchée sur une opération d'ensemble en centre-village, en direction de l'Ouest et du parc Moudru, principalement sur un ancien siège d'exploitation agricole actuellement désaffecté. Ce parti d'aménagement vise à stopper la dispersion de l'habitat sur le territoire, protéger l'environnement naturel et paysager de la commune, re-centrer dans des endroits stratégiques les zones artificialisées, préserver les sites les plus sensibles aux aléas naturels et aux risques technologiques et assurer un développement urbain cohérent dans le centre-village. La Municipalité souhaite recentrer les capacités d'accueil sur le cœur de village pour bénéficier de la proximité immédiate des équipements, services et commerces en y proposant un cadre de vie privilégié.

La priorité a donc été donnée, jusqu'à fin 2032 à la requalification du centre-bourg et à l'aménagement d'un foncier de 3 hectares (OA1). A noter que ce tènement présente des terrains déjà bâtis et artificialisés. L'aménagement de ce foncier sera une extension immédiate du centre-village existant. Cet aménagement viendra conforter la centralité et appuyer ce nouveau quartier aux réseaux, commerces et services existants sans consommation supplémentaire sur les espaces agricoles, naturels et forestiers en extension de l'enveloppe urbaine.

La plus grande partie de ce secteur a été classé en zone AU stricte au PLU (secteurs a et b au Nord de l'OA1). En effet, le PLU révisé conditionne l'ouverture à l'urbanisation de cette zone à la réalisation des équipements publics nécessaires à son aménagement et à la sécurisation de la rue du 8 mai 1945. Actuellement, le réseau public d'assainissement dysfonctionne et des travaux sont nécessaires pour augmenter ses capacités en limitant les eaux parasites, mais probablement aussi en réalisant un second réseau de transit pour rejoindre la station d'épuration Danone. Concernant les déplacements piétons le long de la rue du 8 mai et des arrêts de bus, des travaux d'aménagement sont nécessaires conjointement à la mise en œuvre du projet de centre-bourg.

Les études d'avant-projet réalisées en 2023 et 2024 sur la zone AU de 1,9 hectare ont conduit les élus à définir précisément l'aménagement et le programme. Le projet se développerait sur 1,7 hectare suivant les principes de mise en œuvre opérationnelle retenue, hors foncier occupé par le centre technique municipal à court terme, si ce n'est la connexion viaire.

Le document d'urbanisme opposable ne permet pas le projet. La Municipalité de Saint-Just Chaleyssin s'est engagée à lever les conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone et a signé une concession d'aménagement avec la Société d'Aménagement du Rhône aux Alpes (SARA Aménagement). Cette Société Publique Local a en charge la réalisation opérationnelle du projet (maîtrise foncière, obtention des autorisations, mise en œuvre des travaux, ventes des terrains aménagés aux promoteurs). Néanmoins, les travaux sont conditionnés à la maîtrise du foncier et les négociations amiables avec les propriétaires semblent échouer. Par conséquent, il convient de mener une procédure de déclaration d'utilité publique pour la réalisation du projet, valant mise en compatibilité du document d'urbanisme.

Le cadre législatif

La procédure de déclaration d'utilité publique est menée conformément aux dispositions du code de l'expropriation.

L'enquête est effectuée dans les conditions prévues par les articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants du code de l'environnement.

Conformément aux dispositions des articles L.153-54 à L.153-59 et R.153-13 à R.153-14, R.153-20 à R.153-22 du code de l'urbanisme, la présente enquête portera également sur la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Just Chaleyssin.

L'enquête parcellaire, quant à elle, portant sur les emprises exactes du projet et l'identification des propriétaires des parcelles concernées en tout ou partie, sera menée conjointement.

Il est à noter que le projet n'est pas soumis à concertation obligatoire au sens des articles L.121-8 à L.121-16 du code de l'environnement et des articles L.103-2 et R103-1 du code de l'urbanisme.

La procédure est soumise à examen au cas par cas en application des articles R.104-33 à R.104-37 du code de l'urbanisme. Une demande d'avis conforme est ainsi sollicitée auprès de l'Autorité environnementale sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale.

A / PROJET ET MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

1. DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

1.1. LE CONTEXTE DU PROJET

1.1.1. Description et enjeux du projet

La commune de Saint-Just Chaleyssin s'est engagée dans une démarche de maîtrise de son développement urbain et de confortement de son centre-bourg autour d'une polarité d'équipements et services de proximité. Elle souhaite en effet recentrer son développement urbain pour les 10 prochaines années sur un foncier situé en dent creuse de l'enveloppe bâti, dans la continuité directe du centre-bourg, et de limiter ainsi toute consommation foncière sur les espaces agricoles naturels et forestiers. Dans le contexte actuel de sobriété foncière visant un objectif de « zéro artificialisation nette » (ZAN) des sols à horizon 2050, l'ambition de ce PLU est de s'inscrire déjà dans cette trajectoire afin de protéger les atouts naturels et agricoles du territoire communal.

Cette opération d'ensemble vise la mise en œuvre d'un programme mixte de logements, équipements, commerces et services sur le secteur du centre bourg. Elle porte sur la valorisation des parcelles A n°518, 519 et 517 dit ferme Gallon, composé d'un terrain occupé par un ancien siège d'exploitation agricole et de terrains agricoles, lequel constitue une opportunité foncière unique pour permettre à la commune de Saint-Just Chaleyssin de réaliser l'opération d'extension de son centre bourg. En effet, ce terrain est situé en proximité immédiat du centre bourg, des équipements publics et des principaux axes de communication du village. De plus, une partie de la parcelle A1105 est intégrée au projet pour réaliser les aménagements de mise en sécurité des cheminements piétons, les propriétaires refusant de vendre à l'amiable la partie de leurs terrains touchée par le projet.

Le projet communal vise à poursuivre la diversification du parc de logements en proposant une offre complémentaire de logements pour tous, pas encore disponible sur la commune. Cette orientation générale correspond à la volonté de satisfaire les besoins de tous les profils de ménages pour maintenir les plus jeunes sur le territoire de Saint-Just Chaleyssin, mais aussi rapprocher les personnes âgées des commerces et services de proximité. Les programmes de construction comprendront des logements de catégories (accession et location en social et en privé) et types (caractéristiques, tailles et adaptés) différents, mais également une résidence seniors et intergénérationnelle afin de répondre aux besoins d'une catégorie de population en perte d'autonomie ou souhaitant profiter de services de proximité.

Le projet d'aménagement comporte également des aménagements publics avec :

- l'aménagement d'une coulée verte et d'une liaison en mode doux reliant le pôle de service de la commune au parc Moudru,
- la création d'une place publique,
- l'intégration de cheminements doux en site propre sur l'ensemble du projet avec la requalification de la rue 8 mai 1945 pour améliorer la sécurité et le niveau de service offert aux différents usagers.

Une étude pré-opérationnelle a été réalisée et a donné lieu à la validation d'un plan guide par la Municipalité en octobre 2020. Celui-ci a été précisé par des études de projet complémentaires menées dès 2023 et en 2024. Le parti pris d'aménagement défini au plan guide général, au CPAUPE et dans les fiches de lot est décliné en orientation d'aménagement et de programmation (OAP) dite sectorielle.

Le site projet est actuellement classé en zone AU stricte du PLU opposable dans l'attente de lever les dernières réserves liées à la desserte réseau, à la sécurisation piétonnes des abords du site et à la maîtrise foncière du site. Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Saint-Just Chaleyssin ne permet pas la mise en œuvre du projet en l'état.

Pour mener à bien ce projet, la Commune de Saint-Just Chaleyssin a décidé par la délibération du 5 mars 2021, de confier l'aménagement du site à la Société Publique Locale d'Aménagement (SPLA) Société d'Aménagement du Rhône aux Alpes (SARA Aménagement) par un contrat de concession d'aménagement. Ce contrat confère à SARA Aménagement la capacité à déposer le dossier de déclaration d'utilité publique à son initiative et d'assurer toute la procédure d'expropriation pour le compte de la commune de Saint Just Chaleyssin.

A ce jour, le terrain d'assiette nécessaire à la réalisation du projet n'a pas pu être acquis à l'amiable. SARA Aménagement se voit dans l'obligation de recourir à la présente procédure de Déclaration d'Utilité Publique, dans le but d'acquérir, le cas échéant par voie d'expropriation, toutes les parcelles nécessaires à la réalisation du projet.

Ainsi, le conseil communal de Saint-Just Chaleyssin a décidé la mise en œuvre effective de la procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP), en vue de l'acquisition de l'ensemble des terrains privés nécessaires au projet d'extension du centre-bourg, et a confié à SARA Aménagement la réalisation du dépôt du dossier de Déclaration d'Utilité Publique en tant que requérant.

Au regard de l'intérêt général de ce projet, qui rejoint la priorité donnée par la Municipalité en 2023 pour le développement urbain du territoire à horizon 10 ans, une mise en compatibilité du document d'urbanisme doit être réalisée pour faire évoluer les dispositions du PLU afin de permettre la réalisation de l'opération dans le cadre d'une procédure de DUP. Le dossier qui sera soumis à enquête publique portera à la fois sur l'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité du document d'urbanisme qui en est la conséquence. Il s'agit donc dans ce cas d'une déclaration d'utilité publique valant mise en compatibilité du document d'urbanisme.

La présente notice explicative liée à la Mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU), précise les objectifs poursuivis après avoir présenté le projet d'aménagement.

Le secteur d'extension du centre-bourg est classé en zone à urbaniser stricte "zone AU", zone destinée à être ouverte à l'urbanisation, c'est-à-dire non constructible en l'état au PLU, avec des dispositions réglementaires et une orientation d'aménagement et de programmation dite sectorielle à préciser pour son ouverture à la construction.

L'évolution du PLU prévue par la DUP portant Mise en Compatibilité du PLU précise les conditions d'ouverture à l'urbanisation de cette zone, qui devient la zone à urbaniser "zone AUa", qui fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation n°1 (AUa_{OA1}).

L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur permettra la réalisation d'une opération d'ensemble proposant un habitat diversifié et intégré dans son environnement urbain, paysager et environnemental, complété par l'implantation en pied d'immeuble de commerces supplémentaires. Le programme, à terme, d'environ 85 logements et une résidence adaptée pour des seniors de 22 unités d'hébergement ou logements, affirme la volonté d'une mixité intergénérationnelle et sociale. Il vise la création d'une résidence pour seniors (comprenant environ 18 logements et 22 d'unités d'hébergement ou logements), des logements de typologies résidentielles variées, et d'une mixité sociale avec la création d'au moins 24 logements aidés (logements sociaux ou baux réels solidaires), complété par une offre nouvelle de commerces et d'équipements.

Il est précisé que ce projet est compatible avec les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Nord Isère.

1.1.2. Situation du projet et localisation au regard du territoire

Localisée dans le département de l'Isère, Saint-Just Chaleyssin se positionne en limite avec le département voisin du Rhône et appartient au territoire de **Collines Isère Nord Communauté** (ex Communauté de Communes des Collines du Nord Dauphiné) qui regroupe 10 communes.

Le territoire communal prend place à proximité de trois grands pôles urbains que représentent Vienne, Bourgoin Jallieu et Lyon. Positionnée au sein des balmes viennoises, Saint-Just Chaleyssin s'étend sur une superficie de **1 342 hectares** et est entourée par le territoire des communes :

- de Valencin au Nord et à l'Est,
- de Luzinay à l'Ouest,
- de Septème au Sud-Ouest,
- d'Oytier Saint-Oblas au Sud-Est.

Le territoire communal se situe à l'écart des grands axes de communication (autoroute A 7, autoroute A 43 et autoroute A 46, la RN 7 et la RD 306 ou RD 1006) qui empruntent :

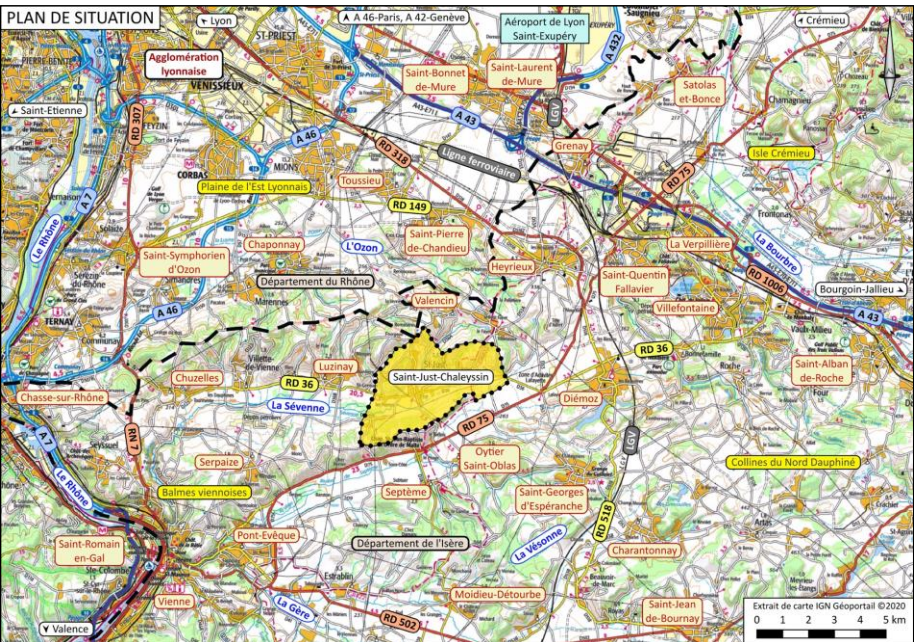
- à l'Ouest la vallée du Rhône (axe Lyon / Méditerranée), et,
- au Nord la plaine de l'Est lyonnais qui débouche ensuite sur l'axe de la vallée de la Bourbre (axe Lyon / Bourgoin-Jallieu / les Alpes).

Toutefois, Saint-Just Chaleyssin se localise à proximité de la RD 75 qui assure les échanges entre Vienne au Sud-Ouest et Bourg-en-Bresse au Nord. Cette infrastructure permet également de rejoindre Saint-Quentin-Fallavier (notamment le diffuseur de l'autoroute A 43) et Crémieu.

Saint-Just Chaleyssin bénéficie d'une très bonne desserte à partir de ces axes de circulation grâce à la RD 36 qui emprunte la vallée de la Sévenne et se raccorde :

- à l'Ouest à la RN 7, à relative proximité du diffuseur de Communay,
- au Nord-Est, à la RD 518 et à la RD 1006.

Cette route départementale (RD 36) constitue un axe structurant de la commune de Saint-Just Chaleyssin et traverse le territoire selon une orientation Ouest / Est.



Le site de la DUP prend place dans la continuité Ouest du centre-bourg de Saint-Just Chaleyssin, de l'autre côté de la rue du 8 mai 1945 sur laquelle est greffée le noyau ancien de la commune. Un équipement de loisirs (l'espace Michel Fourel et la Maison pour tous) et son parc (le parc Moudru) sont implantés à moins de 300 mètres de la mairie, à l'Ouest, le long de la rue du Bicentenaire. Le projet porte sur les quelques parcelles libres qui séparent cet équipement du centre-village.

L'unité foncière de l'ancienne ferme Gallon, appartenant à un unique propriétaire, est constituée par les parcelles cadastrées section A n°518, 519 et 517. Elle forme un tènement immobilier composé d'un terrain occupé par un ancien siège d'exploitation agricole (2040 m²) et de terrains agricoles, actuellement en friche.

Le projet consiste à réaliser une **opération d'aménagement et de construction de logements** sur un tènement d'environ 1,7 hectare globalement inscrit, au PLU opposable, sur la zone AU d'extension du centre-bourg, avec la création d'environ 85 logements (dont au moins 24 logements aidés) et une vingtaine d'unités d'hébergement destinées à des seniors.

De plus, une partie de la parcelle A 1105 est intégrée au projet pour réaliser les aménagements de mise en sécurité des cheminements piétons le long de la rue du 8 mai 1945. Il est à noter que cette emprise de 93 m² correspond à une partie de l'emplacement réservé n° 5 inscrit au PLU dans le cadre de sa révision approuvée le 3 mars 2023.

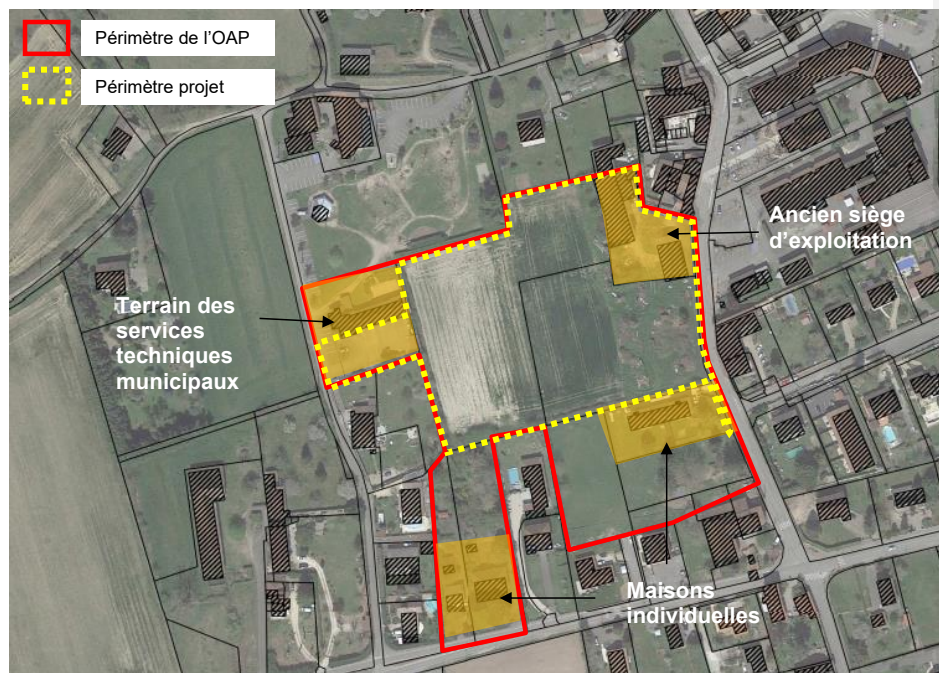
Éléments de contexte

- Équipements publics
- Stationnement public existant
- Commerces
- Zone d'activités
- Voirie à requalifier (RD36 et RD36A)
- Contours du secteur d'OAP
- Cours d'eau (la Sévenne)
- Périmètre de la DUP

N

100 mètres

Carte de localisation du secteur d'OAP 1 et périmètre projet (DUP)



Ancien site d'exploitation (Rue du 8 mai 1945)
Local technique municipal



1.2. LE PROJET

Le projet correspond au lancement d'une première phase d'un projet d'aménagement d'ensemble de plus grande superficie. Il porte sur la quasi-totalité de la zone AU du PLU opposable, excluant le foncier actuellement occupé par les services techniques municipaux. Il comprend des parcelles agricoles partiellement occupées par un ancien siège agricole dans sa partie Nord Est, ainsi qu'une bande de terrain située au Sud des terrains des services techniques municipaux.

Le projet d'ensemble concerne une assiette de 1,7 hectare et comprend :

- La construction d'environ **85 logements**, dont au moins 24 logements aidés, **ainsi que 22 en hébergement ou logements séniors**, complété par une offre nouvelle de commerces et d'équipements, répartis sur **4 lots A, B, C et D** (2 lots à l'Est de l'opération côté Rue du 8 mai 1945 et 2 lots à l'Ouest du site).
- Une **mixité des formes urbaines** compatibles avec la densité recherchée : maisons individuelles groupées, habitat intermédiaire, habitat collectif, le tout contenu dans des volumétries R+2+A maximum.

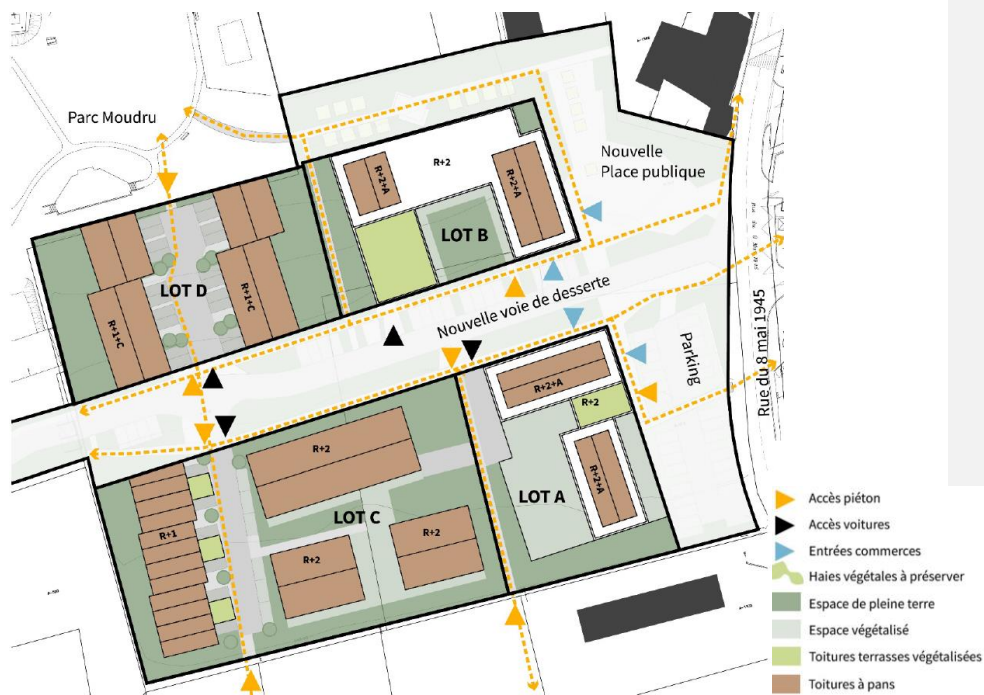
L'aménagement d'une **voirie nouvelle interne structurante**, réalisée au sein de l'opération reliant la rue du 8 mai 1945 et la rue du Bicentenaire, comprenant des espaces pour les piétons, des espaces verts arborés et des haies plantées, ainsi que des places de stationnement visiteurs, c'est-à-dire ouvertes au public, au nombre de 18. Cette voie constitue l'épine dorsale de l'opération à partir de laquelle la desserte des lots s'organise.

Les lots A et B ont un accès directement depuis cette voirie principale. Deux **voies secondaires en impasse permettent l'accès aux lots C et D au Nord et au Sud**. Elles sont traitées en zone partagée avec les liaisons douces qui se prolongent vers le parc Moudru au Nord et le Sud de l'opération (sous-secteurs c et d).

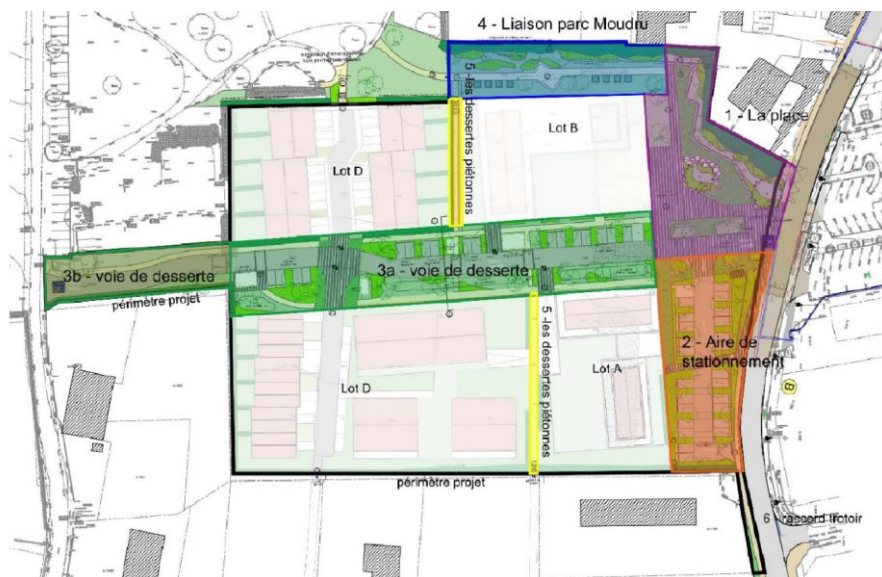
- Le projet prévoit également la création d'environ 25 places sur une **aire de stationnement** au Sud-Est du projet.
- Une **place publique** est aménagée à l'entrée du projet au droit de la Rue du 8 Mai 1945. Elle permet de faire la transition et d'ouvrir l'accès au parc Moudru au Nord. Un cheminement piéton est prévu à travers cet espace, il permettra **la liaison avec le parc** au centre-bourg.
- Le projet développe des espaces dédiés aux **modes doux** soit deux trottoirs le long de la voie principale longés par des espaces plantés généreux. Des **venelles piétonnes** complètent ce maillage modes doux entre les lots B et D et les lots A et D et permettent de relier à pied les opérations prévues au Sud du périmètre projet.
- La création d'**espaces collectifs ouverts aux piétons et cycles intégrant des traitements paysagers** représentant environ 5 600 m² au total des aménagements (espaces verts et espaces dédiés aux déplacements des piétons et cycles internes à l'opération, hors lots privés) ; des niveaux de végétation variés seront proposés : plantes herbacées, arbustes, arbres.

Le projet envisagé se donne comme objectif de conserver les deux platanes existants. De la même manière, pour préserver la biodiversité en place sur le terrain, les haies vives existantes en limite Sud et Ouest-devront être préservées, en dehors des ouvertures réalisées pour permettre les passages piétons.

Plan de composition des lots à titre d'illustration



Description des espaces publics du projet



Plan de composition des espaces publics



LÉGENDE PLANTATIONS

- state arbustive
- state arbustive
- state herbacée
- arbre existant: conservé
- arbre planté

LÉGENDE REVETEMENTS DE SOLS

- Pavé béton joint minéral
- Pavé béton joint herbeux
- Sable stabilisé (lent végétal)
- Enrobé gris clair
- Pavé joint herbeux
- Revêtement perméable type Nidagravel
- Béton désactivé

1.3. LA JUSTIFICATION DU PROJET ET DE SON INTERET GENERAL

La zone concernée par le projet est située au cœur du village, dans la continuité Ouest du centre-village et son urbanisation doit permettre d'amorcer l'extension du centre bourg. Elle constitue un espace de développement immédiatement mobilisable puisque ce projet d'ensemble est sous maîtrise d'ouvrage publique.

Ce projet vise notamment à :

- maintenir les efforts de la Municipalité de diversification du parc de logements où prédominent encore très largement la maison individuelle de grande taille,
- répondre à l'objectif du PLU de recentrer l'urbanisation de la commune sur le centre-village pour en faire un lieu de vie et d'échange, avec une offre commerciale et de service complémentaire en lien avec la centralité villageoise,
- sécuriser la rue du 8 mai 1945 entre son intersection avec la RD 36 et le pôle de service de commune (Mairie, groupe scolaire, médiathèque), notamment pour les déplacements piétons,
- fluidifier les déplacements automobiles et piétons sur le village en créant une nouvelle voirie structurantes qui traverse le site et de nouveaux cheminements doux entre le bourg et le parc Moudru.

Concernant la gestion des eaux usées, il est à noter que le réseau public d'assainissement collectif des eaux usées de la rue du 8 mai est saturé. Des études techniques en cours conduiraient à supprimer les eaux parasites du réseau pour augmenter sa capacité actuelle. A ce stade des études, il est nécessaire de créer un nouveau réseau d'environ 900 ml traversant le terrain des services techniques pour passer sous la route du Bicentenaire, la RD36 puis le chemin du marais tel que mis en avant par l'étude « Extension du centre-bourg » présentée dans les annexes sanitaires du PLU en pièce 5.2.c. La rue du 8 mai fera l'objet de travaux d'aménagement dans le cadre de la mise en œuvre du projet de centre-bourg afin de sécuriser les déplacements piétons notamment, ainsi que les arrêts de bus.

Cette opération d'aménagement participe donc à structurer et conforter le centre village et répondra aux objectifs de la commune en matière de développement de l'habitat et de valorisation des déplacements à l'échelle du territoire, tels qu'énoncés au projet d'aménagement et de développement durables du plan local d'urbanisme.

Sur ces bases, le dossier du projet de Mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme est présenté afin de permettre l'opération par l'ouverture à l'urbanisation du foncier nécessaire à la réalisation des aménagements et la construction du programme de logements et d'hébergements seniors avec des locaux pour des commerces et services de proximité, sur une assiette foncière d'environ 1,7 hectare.

1.3.1. Un projet qui permettra de recentrer l'urbanisation de la commune sur le centre-village et d'en faire un lieu de vie et d'échange

Lors de la révision de son PLU en 2023, la Municipalité a décidé de flécher les futurs nouveaux logements sur le centre-village uniquement, de stopper la dispersion de l'habitat et ainsi de fixer des limites claires à son développement urbain. Cet objectif rejoint les objectifs de la loi Climat et Résilience et ses ambitions de sobriété foncière.

Le projet affiche la création d'environ 107 logements dont 22 unités d'hébergement sur un périmètre de 1,7 hectare au global soit une densité moyenne de 63 logements par hectare hors logements fléchés seniors (hébergement). Les partis pris d'aménagement détaillent les densités moyennes sur les 4 îlots définis. Des densités plus fortes sur les deux îlots situés le long de la rue du 8 mai 1945 permettront de structurer cette rue centrale. Ces collectifs accueilleront en pied d'immeuble des commerces et services qui apporteront une animation commerciale à proximité des équipements publics et de l'armature commerciale existante. Cette intensification urbaine contribuera à requalifier les abords Ouest de cette rue et à lui donner un caractère plus urbain. Les deux îlots situés en deuxième rideau seront occupés par des logements dits intermédiaires et individuels groupés. Ces densités moins élevées permettront une transition plus harmonieuse avec les hauteurs environnantes.

Le travail sur la forme urbaine est important et doit permettre de maintenir une trame verte sur chacun des îlots. Les espaces extérieurs seront plantés. Ils permettront de gérer de façon qualitative les interfaces paysagères avec les riverains (et notamment les co-visibilités possibles) et participeront à la qualité paysagère globale de l'opération.

De nombreux espaces publics conviviaux, à proximité des différents lieux de vie de la commune, seront le support de cheminements apaisés pour les piétons et les cycles. Ainsi, un réseau de cheminements doux prendra appui sur ces différents aménagements paysagers afin de connecter l'opération aux quartiers résidentiels alentours. Une coulée verte sera aménagée en bordure Nord de l'opération et permettra de relier le centre village au parc Moudru aujourd'hui isolé. L'amélioration des liaisons piétonnes dans le centre ancien (trottoirs et passages plus confortables) favorisera un meilleur accès aux équipements collectifs existants et à venir.

De la même manière la nouvelle voie de desserte qui traversera le périmètre projet d'Est en Ouest (de la rue du 8 mai 1945 à la rue du Bicentenaire) permet d'améliorer le maillage routier et la fluidité de la circulation sur le village. Le projet prévoit l'élargissement de la rue du 8 mai 1945 pour l'aménagement de trottoirs et d'une placette piétonne.

Ainsi, ce projet et cette nouvelle offre de logements et commerces sur le village permettra d'en faire un véritable lieu de vie et d'échange. Le soin donné aux espaces publics participe à la qualité urbaine et paysagère globale du centre bourg. Les nombreux cheminements doux et lieux de convivialité participent eux aussi à la qualité de vie trouvée sur la commune.

1.3.2. Un projet qui appuie la volonté de la Municipalité de diversifier son parc et d'accueillir ainsi de nouveaux habitants assurant ainsi le maintien d'une croissance démographique modérée

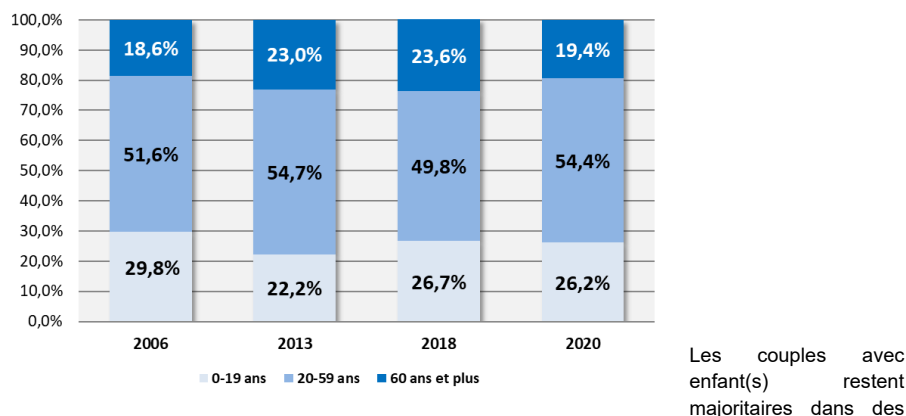
Dans son PLU révisé, la Municipalité affiche sa volonté de ralentir son rythme de croissance à la fois en matière de création de nouveaux logements et d'accueil de nouveaux habitants. **Dans son PADD, la commune se donne l'objectif de créer 120 nouveaux logements hors résidence Séniors à horizon fin 2032.**

Le projet, objet de la présente procédure, permet la mise en œuvre d'environ 85 nouveaux logements et 22 unités d'hébergement ou logements séniors. Il est à noter que le PLU a différé certains secteurs présentant des capacités significatives afin d'ajuster si besoin la sortie des logements dans le cas où l'opération du centre-bourg serait différée. Ainsi, cette programmation, de 85 logements + les 22 unités d'hébergements ou logements dits séniors, s'inscrit dans les orientations générales du PADD et en compatibilité avec les prescriptions du SCoT Nord Isère au regard du statut particulier de la commune de Saint-Just Chaleyssin offrant tous les équipements publics, commerces et services à ses habitants et ceux des communes alentours.

Le projet s'inscrit dans une logique de mixité sociale et intergénérationnelle. Cette mixité des formes et des statuts permettra de compléter l'offre actuelle et d'aider à une plus grande mobilité résidentielle sur la commune. La Municipalité souhaite proposer à terme un parc de logements variés pouvant répondre aux besoins de différent profil de ménages.

Au dernier recensement officiel de l'INSEE de 2020, la commune compte près de 2 700 habitants. Elle poursuit sa croissance de façon modérée avec un taux de croissance annuelle de 1,7 % depuis 2018. Le rythme de croissance est quasi identique au taux relevé sur la période 2013 à 2018. Sur ces deux dernières années, la structure par âge de la population a évolué au bénéfice des 20-59 ans. A l'inverse, la part des plus de 60 ans diminue.

Evolution de la structure par âge de la population à Saint-Just Chaleyssin entre 2006 et 2020



La mise en œuvre partielle du projet de développement de la commune permet le maintien de cette croissance démographique et la diversification apportée au parc de logement contribue au rajeunissement des habitants dans les années à venir et à fluidifier leur parcours résidentiel sur le territoire.

Le profil du parc résidentiel présente en 2020 encore des déséquilibres avec un habitat individuel prédominant :

Composition du parc en 2020 (données INSEE)

1 040 résidences principales composent le parc de logements en 2020.

Typologie de logements : prédominance de la **maison individuelle** (90,4 % du parc de logements contre 90,7 % en 2014). L'habitat collectif représente moins de 9 % des logements. Les derniers chiffres montrent une évolution croissante des logements collectifs, notamment sur la période 2016 à 2020 (source registre communal des PC). Ces données soulignent en revanche la part faible des logements groupés parmi les logements produits récemment.

Statut d'occupation : une majorité de **propriétaires occupants** (81,5 % du parc).

Offre locative néanmoins présente (public/privé) : **183 logements en 2020**, soit 17,6 % des résidences principales. La mobilité résidentielle chez les locataires est assez faible (ancienneté moyenne d'emménagement de 10 ans sur une mobilité globale sur la commune d'environ 20 années).

Parc social : 64 logements locatifs sociaux ; au 1er janvier 2020, le répertoire du parc locatif social (RPLS), alimenté par les bailleurs sociaux, fait état de **71 logements locatifs sociaux** sur Saint-Just Chaleyssin. La commune indique totaliser en 2021 **79 logements locatifs sociaux**.

Le projet porte sur la création d'environ **85 logements**, dont au moins **24 logements aidés** (sur la base de 10 logements en locatif social et de 14 logements en BRS, bail réel solidaire), **ainsi que 22 en hébergement ou logements séniors**, complété par une offre nouvelle de commerces et d'équipements.

Il est à noter que la programmation initiale d'une "résidence séniors" de 40 unités d'hébergement a été revue à la baisse sur les unités d'hébergement pour permettre d'offrir un programme plus mixte (hébergements et logements) – ce qui pourra permettre de proposer une composition sociale plus tournée vers l'intergénérationnel. Le terme "résidence intergénérationnelle" paraît donc plus approprié.

Cette nouvelle offre de logements permettra :

- D'augmenter la part de logements collectifs et intermédiaires sur la commune,
- De participer à l'effort de production de logements aidés et ainsi faciliter le parcours résidentiel de certains ménages,
- D'apporter une réponse adaptée en matière d'hébergement face à la part élevée de personnes âgées, même si l'on observe ces dernières années une baisse de la tranche d'âges supérieure dans le profil de la population. Le vieillissement de la population et son accompagnement pour un maintien sur son territoire d'origine est un des axes de proposition du projet d'aménagement de l'extension du centre-bourg. Le projet prévoit la création d'une résidence de personnes âgées afin de répondre à ce besoin d'accueil.

Ainsi, apparaît clairement le besoin d'adapter l'offre en logements à la répartition de la population et à son évolution.

*Le projet modifiera la composition actuelle du parc avec une part croissante de logements collectifs et intermédiaires permettant ainsi un **rééquilibrage du parc**. Parmi ces nouveaux logements, une offre nouvelle de logements locatifs sociaux et en accession sociale complètera le parc actuel.*

1.4. LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

L'évolution du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Just Chaleyssin porte sur le secteur du centre-bourg ; elle est rendue nécessaire pour permettre la réalisation de l'opération d'aménagement d'ensemble décrite précédemment.

Les nouveaux logements réalisés permettront de mettre en œuvre une partie du projet de développement de la commune tel que défini dans son PADD en 2023. Le PLU révisé met l'accent sur la maîtrise du développement urbain en fléchant les futurs nouveaux logements sur le centre village uniquement, soit sur l'OAP n° 1. Le présent projet de modification du PLU consiste à débloquer la quasi totalité de la zone AU de l'OA1 (à l'exclusion du secteur du centre technique municipal). Cet aménagement permettra d'amorcer le confortement du centre-village en complétant l'offre de logements, de commerces et de services sur le bourg. La programmation s'inscrit dans un projet urbain qualitatif avec des espaces publics généreux qui apporteront des réponses en matière d'amélioration des mobilités douces et permettront de faire le lien par les modes doux entre le village et l'équipement socioculturel de la Maison pour tous et du parc Moudru, déconnecté aujourd'hui du centre.

Le secteur d'implantation de l'opération se situe en zone AU (dite à urbaniser) inscrite lors de la révision n° 1 du PLU approuvée le 3 mars 2023.

L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur est menée par le biais d'une Déclaration d'Utilité Publique portant Mise en Compatibilité du Plan Local d'Urbanisme pour cette opération d'intérêt général.

1.4.1. Le Plan Local d'Urbanisme de Saint-Just Chaleyssin

Saint-Just Chaleyssin a approuvé son Plan Local d'Urbanisme par délibération en date du 25 mars 2016. Il a fait l'objet d'une révision générale approuvée le 3 mars 2023. Ce document traduit réglementairement les projets de développement souhaités pour la commune.

Le présent projet porté par la commune s'inscrit dans les orientations définies au PLU. En effet, le secteur est visé par le PADD, projet d'aménagement et de développement durables, pour le développement de la commune et l'extension du centre village. L'ouverture à l'urbanisation du secteur d'extension du bourg répond à l'objectif d'un apport progressif et maîtrisé de population à l'échelle communale ; elle est justifiée par la promotion d'une offre de logements diversifiée en cohérence avec un accueil raisonné de population nouvelle.

Conjointement à la présente procédure de mise en compatibilité du PLU, une procédure de modification n° 1 du PLU est engagée pour assurer durablement la maîtrise de la production de logements sur le territoire communal. En effet, la Municipalité vise à mettre en œuvre ce projet de centre-bourg prioritairement à d'autres secteurs sur lesquels il existe un potentiel de densification ou de renouvellement urbain. Le projet de modification poursuit cet objectif en différant la mobilisation à moyen terme des secteurs d'attente de projet (PAPAG) définis au PLU de 2023.

Compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) Nord Isère

La commune de Saint-Just Chaleyssin est désignée parmi les « **villages** » du territoire, caractérisés par un rôle structurant de l'espace rural et de maintien du « caractère villageois ».

A horizon 2030, le document prévoit ainsi pour la commune de Saint-Just Chaleyssin, un objectif maximal de construction **de 6 logements par an pour 1000 habitants** en moyenne,

soit un objectif plafond de **14,5 logements par an en moyenne**, la commune comptant 2 421 habitants en 2013 (population légale 2013, INSEE), hors hébergements, mais aussi hors logements sociaux supplémentaires à l'objectif de 10 %. Dans son PADD, la commune affiche l'objectif d'une programmation globale d'environ 120 nouveaux logements, hors résidence Séniors qui pourrait comporter une quarantaine de logements et/ou d'unités d'hébergement, d'ici 2032. Elle fixe également des limites claires à son développement urbain en recentrant son urbanisation à venir sur le village. Une OAP n°1 définit les conditions d'urbanisation d'aménagement de ce secteur situé dans le prolongement du centre-bourg.

Sur les aspects qualitatifs attendus, le projet du centre-bourg prévoit les aménagements qui permettront en particulier :

- une qualité urbaine écologique (pré-verdissement, préservation des deux platanes en limite Est, traitement paysager des limites à l'intérieur de l'opération et en limite Nord au contact notamment avec le Parc Moudru, aménagement d'un espace public paysager sur la partie Est du projet le long de la rue du 8 mai 1945, qualité environnementale des logements, l'organisation du bâti, la qualité architecturale à travers le choix des matériaux, le traitement des clôtures et des toitures...) ;
- une présence végétale renforcée à travers la création de nombreux espaces végétalisés, un choix d'espèces adaptées aux sols et au climat, une palette végétale diversifiée pour aider au maintien d'un écosystème, remplacement des haies monospécifiques par des haies variées ;
- une prise en compte du cycle de l'eau en limitant les possibilités d'imperméabilisation des sols (exigences en matière de surfaces éco-aménageables et surfaces de pleine terre) et en s'engageant pour une gestion alternative des eaux pluviales ;
- la gestion des biodéchets dans la collecte générale des ordures ménagères ;
- une maîtrise des risques et des nuisances (minimiser le bruit, agir sur la qualité de l'air, mettre en place un éclairage raisonné...) ;
- des déplacements alternatifs à la voiture par la mise en place d'une trame modes doux à l'intérieur de l'opération, distincte de la chaussée le long de la voie structurante Est-Ouest et de la voie secondaire qui rejoint le parc Moudru au Nord et le sud du périmètre projet.

Concernant le développement résidentiel, les densités moyennes visées sont de l'ordre de 20 logements à l'hectare minimum, en mobilisant les formes urbaines variées de type individuel, intermédiaire et collectif.

Considérant la totalité de l'opération d'ensemble portant sur 1,7 hectare pour la réalisation de 107 logements y compris les 22 unités d'hébergements ou logements séniors, le ratio moyen s'établit à environ 63 logements à l'hectare. Ainsi, le projet d'aménagement prévoit la répartition de ces 85 logements + 22 unités d'hébergement ou logements séniors sur 4 lots privatifs avec une part importante accordée aux logements collectifs (77 %), quelques logements intermédiaires (18 %) et 6 maisons individuelles uniquement (5 %). Les densités les plus élevées de l'opération sont positionnées le long de la rue du 8 mai, l'artère principale qui traverse le bourg. Il est à rappeler que si cette densité semble élevée, c'est parce qu'elle valorise les espaces publics aménagés de qualité en majorant la hauteur des constructions dans le cadre de ce projet en cœur de bourg et palie à l'étalement urbain observé lors de ces dernières décennies.

Enfin, en prévoyant 10 logements locatifs sociaux + 14 logements en BRS (bail réel solidaire), sur les 85 logements (hors hébergements) de l'opération d'ensemble, le projet dépasse l'objectif de production de logements « solidaires » du SCOT fixé à 10 % de logements locatifs sociaux sur le total de l'enveloppe communale de logements à construire. Un deuxième secteur de mixité sociale inscrit au document graphique poursuivra le dépassement de l'objectif. Ainsi, la servitude fixée sur ce secteur à hauteur de 10 logements locatifs sociaux est maintenue. La programmation d'au moins 14 logements

en BRS, bail réel solidaire, permet d'être non comptabilisée dans le volume de logements alloués conformément aux prescriptions du SCoT Nord Isère.

1.4.2. Evolutions réglementaires

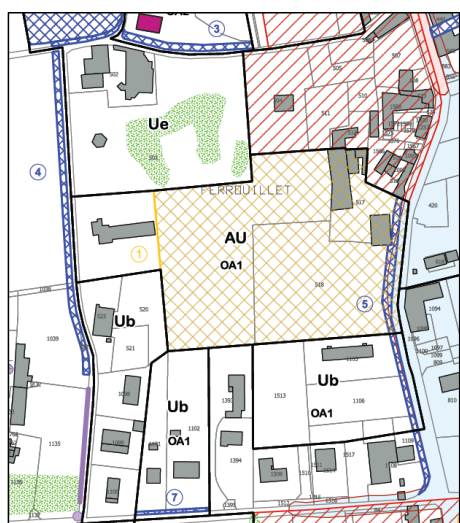
La mise en compatibilité du document d'urbanisme opposable de Saint-Just Chaleyssin consiste à ouvrir à l'urbanisation une partie de la zone nécessaire au projet d'extension du centre-bourg pour permettre la réalisation du programme de logements, et, à articuler ce projet avec le tissu bâti environnant.

Cette mise en compatibilité porte sur la modification de l'OAP n° 1, du plan de zonage (document graphique du règlement) et du règlement écrit.

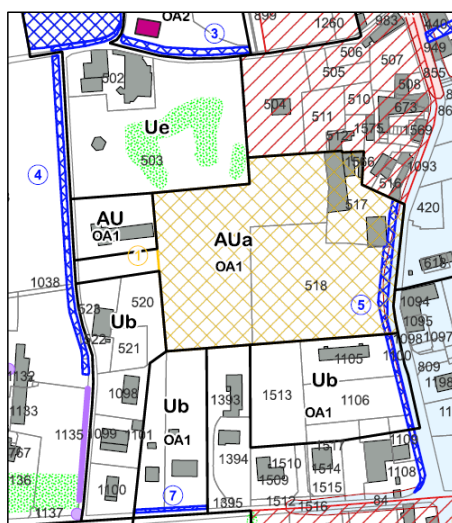
Au plan de zonage, la zone AU d'extension du centre-bourg (voir pièces 4.2 du dossier) est classée pour partie en zone AUa. Seule une partie de l'emprise des services techniques municipaux est maintenue en zone AU stricte. De plus, la zone AUa intègre en limite Est un emplacement réservé ER n° 5, prolongé sur les parcelles 1005 et 1006 pour 93 m² environ.

Un secteur AUa_{OA1} est défini pour application des principes de l'OrientatIon d'Aménagement et de Programmation d'extension du centre-bourg. Il couvre l'opération d'aménagement d'ensemble développée par SARA Aménagement.

A l'issue de la procédure de Déclaration d'Utilité Publique portant mise en compatibilité du PLU, les plans au 1/5000^{ème} et au 1/2500^{ème} du zonage seront modifiés conformément à l'extrait joint au présent dossier (voir pièce 4.2 du dossier) et remplacé.



Extrait du plan de zonage du PLU opposable avant (pièce 4.2.b)



Extrait du plan de zonage à l'issue de la procédure de déclaration d'utilité publique portant mise en compatibilité (pièce 4.2.b)

L'emplacement réservé n° 5 est destiné à l'aménagement de la rue du 8 mai 1945. En effet, les travaux prévoient le réaménagement global de la Rue du 8 mai 1945 (création d'un nouveau trottoir, l'accès au futur quartier résidentiel, le déplacement de l'arrêt de bus...). Depuis la Rue du 8 mai 1945, un parc de 25 places de stationnement sera perceptible derrière une maçonnerie habillée avec un parement pierre. Ainsi les flux seront contenus et séparés. Cet aménagement est essentiel pour sécuriser les déplacements piétons, les accès à l'opération et végétaliser les abords de cette rue qui traverse le bourg.

Au plan de zonage, plusieurs **éléments graphiques de portée réglementaire** sont dessinés.

En adéquation avec les objectifs de **mixité sociale**, la mise en compatibilité maintient sur le périmètre du secteur AUaOA un secteur de mixité sociale (SMS n°1) pour la réalisation de 10 logements locatifs sociaux.

Le règlement écrit précise : « **Dans le secteur de servitude de mixité sociale n° 1**, les aménagements et constructions devront respecter la servitude liée au programme de logements à réaliser conformément au tableau inséré aux documents graphiques du Règlement (pièce 4.2) lors de l'ouverture à l'urbanisation de la zone dans le cadre d'une procédure d'évolution du PLU.



Servitude de Mixité Sociale

N° SMS	Zonage PLU	Logements locatif ou en accession financés par des prêts aidés (ou conventionnés) par l'Etat
1	AUa	10
2	Ub	14

La définition d'une zone AUa permet de développer un **règlement écrit adapté aux objectifs urbains, paysagers et environnementaux** (voir pièce 4.1 du dossier) poursuivis dans le cadre de l'aménagement de ce secteur ; il s'inscrit dans le cadre formel du PLU opposable :

- Définitions.
- Dispositions générales applicables à toutes les zones ;
- Dispositions par zone, **articles 1 à 9** avec le nouveau chapitre AUa ;

Les articles du règlement de la zone AUa fixent les règles opposables pour les parcelles couvertes par le secteur OAP 1, AUaOA1 mentionné plus haut.

La vocation de la zone AUa est principalement dédiée au développement du centre-bourg, aménagée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, les **articles 1 et 2** du règlement sont formulés dans ce sens. La zone peut accueillir des habitations ou hébergement et sous conditions des locaux à sous-destination d'artisanat, de commerces de détail, d'activités de services avec accueil d'une clientèle, de restaurant, de bureau et d'établissements d'action sociale.

L'article 3 renvoie à la servitude de mixité sociale n° 1 liée au programme de logements sociaux à réaliser.

L'article 4 précise les règles d'implantation des constructions conformément à l'orientation d'aménagement et de programmation n° 1. L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de la surface de l'opération d'ensemble afin de maintenir des espaces pleine terre généreux et réaliser des espaces libres, des cheminements doux... La hauteur maximale des constructions est fixée à 14 mètres

à l'égout de toit (R+2+attique maxi) permettant ainsi la réalisation de logements collectifs conformément au projet d'ensemble.

L'implantation des constructions se fera soit en limite de référence des voies (existantes ou à créer) soit avec un recul minimal de 3 mètres. L'implantation par rapport aux limites séparatives respectera un recul tel que décrit à l'**article 4.5** afin notamment de conserver les haies existantes.

L'**article 5** de la zone AUa précise l'aspect général de la construction (façade, toiture, clôtures...) et l'aménagement des abords.

Dans l'objectif d'assurer un confort d'usage et limiter l'imperméabilisation des sols, l'**article 6** du règlement fixe les exigences de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables pour :

- Les espaces libres
- Les aires de stationnement
- Les programmes de logements et de la résidence Séniors ou Maison intergénérationnelle.

Concernant le stationnement, l'**article 7** fixe les exigences pour le stationnement des automobiles et des cycles. Au regard de la densité, les logements en collectif ou intermédiaire offriront des stationnements en sous-sol pour majeure partie. Concernant la règle fixant le nombre de places par logement, une dérogation est donnée pour la résidence séniors qu'il s'agisse d'hébergements ou de logements au nombre de 22 au total où le nombre de places pourra être adapté au regard des besoins du projet (les résidents et le personnel le cas échéant).

L'**article 8** rappelle les conditions d'accès générales à l'opération par les voies publiques ou privées. Le projet affiche à travers les principes de l'OAP des ambitions fortes en matière de déplacements des piétons et cycles en particulier et de qualité paysagère.

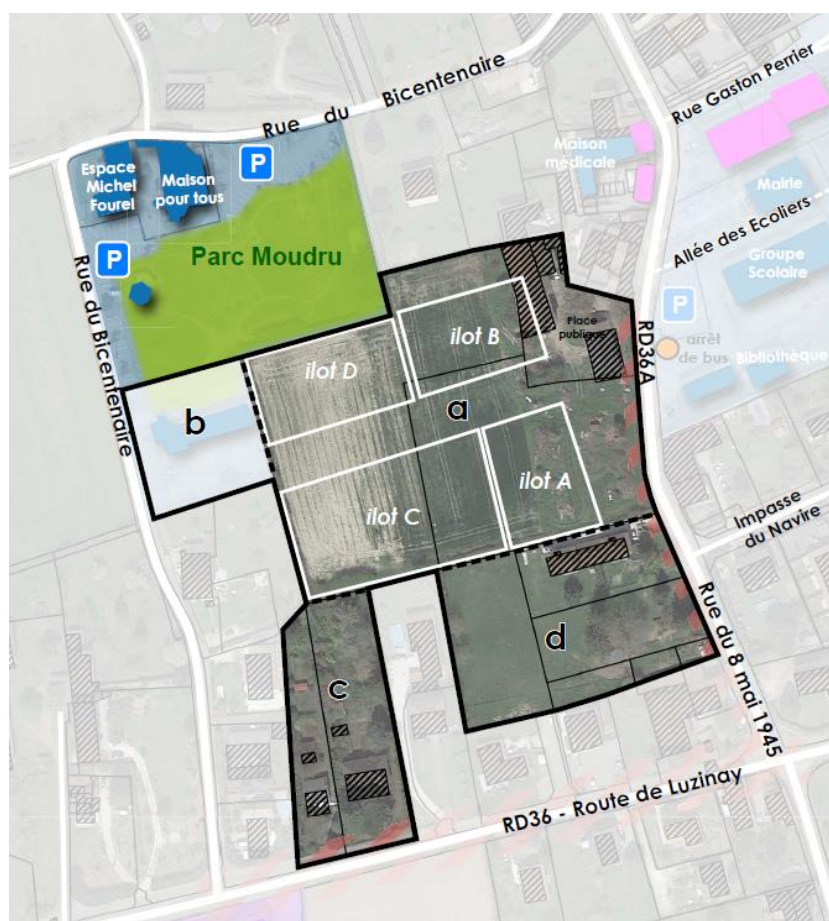
L'**article 9** introduit des exigences de gestion des eaux pluviales, répondant aux enjeux du site (phénomène de ruissellement des eaux pluviales), ainsi qu'en d'obligation de raccordement pour toute construction nouvelle aux réseaux de communications électronique très haut débit (THD), notamment à la fibre.

1.4.3. Modification de l'orientation d'aménagement et de programmation n° 1 sur le secteur du centre-bourg

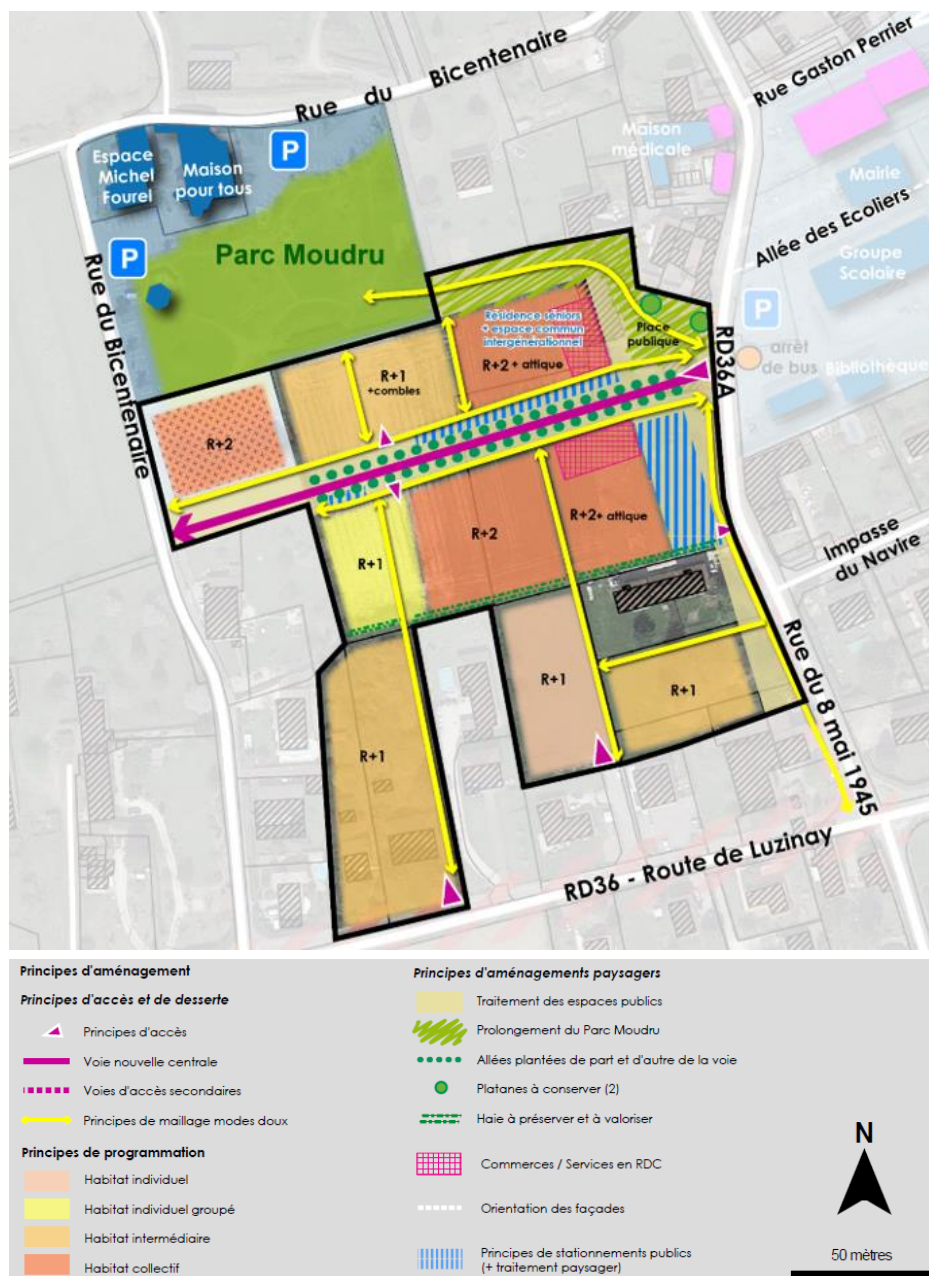
Pour fixer les orientations d'aménagement et de programmation retenues par la Municipalité dans le cadre des études, la mise en compatibilité du PLU modifie le secteur OAP n° 1 sur l'emprise de l'opération d'aménagement (partie de la zone AU stricte) et développe dans l'OAP, un ensemble de principes (voir pièce 3 du dossier) avec lequel le projet devra être compatible.

Au sein du périmètre de l'OAP 1 plusieurs sous-secteurs ont été définis lors de la révision du PLU : sous-secteurs a, b, c et d. Cette sectorisation est maintenue dans le cadre de la mise en compatibilité mais les principes d'aménagement et de programmation à l'intérieur des sous-secteurs a et b sont modifiés en cohérence avec les études menées dans le cadre de la mise en œuvre du projet porté par SARA Aménagement pour l'extension du centre-bourg. La principale évolution concerne le sous-secteur b dont l'ouverture à l'urbanisation pour un programme de logements est différée à la prochaine révision du PLU. Seule la voie de maillage reste liée au présent projet.

Schéma des sous-secteurs opérationnels de l'OAP



Le schéma d'ensemble de l'OAP d'extension du centre-bourg



Les **orientations d'aménagement** développent des dispositions pour :

- Le confortement du quartier résidentiel du centre-bourg, précisant :
 - les principes d'aménagement de la voirie pour améliorer les liaisons avec les quartiers voisins et pour favoriser les modes actifs (ou modes doux) à l'appui de documents graphiques opposables (plan de localisation et profils en travers) ;
 - les principes de stationnements publics (en linéaire ou sous forme d'aire aménagée) ;
 - les différentes typologies urbaines et les implantations commerciales (et services), à l'appui d'un schéma de répartition sur chaque îlot accompagné par des principes d'orientation des façades ;
 - les espaces libres diversifiés pour créer une ambiance de "quartier jardin", à l'appui d'un schéma de répartition des espaces libres singuliers (espaces publics, espaces verts communs...).
- La création d'une coulée verte en bordure Nord de l'opération pour relier le centre village et le parc Moudru, à l'appui d'un schéma précisant la localisation ;
- La restauration de la biodiversité à l'échelle locale, précisant :
 - le remplacement des haies existantes monospécifiques par des haies diversifiées telles que repérées au schéma opposable ;
 - les principes de végétalisation des voies nouvelles ;
 - la préservation des arbres existants, tels que repérés au schéma opposable.

Les **orientations de programmation** développent des dispositions pour :

- Un parc de logements diversifié pour consolider la vocation résidentielle du village, précisant le programme à réaliser au sein du secteur d'OAP, en termes de formes urbaines, de granulométrie et de mixité sociale, à l'appui d'un schéma de localisation opposable ;
- Une offre nouvelle en commerce et service, en complément de l'offre existante, visant à conforter le bourg comme lieu de vie et d'échanges ;
- La gestion mixte des besoins en stationnement véhicules légers et cycles par sous-secteur et pour l'ensemble.

Les **orientations en matière de développement durable** précisent les attentes en matière de gestion de l'eau (eaux pluviales, eaux usées, eau potable), de gestion de l'énergie (habitat bioclimatique et basse consommation d'énergie), de performances environnementales générales (limitation des émissions GES, imperméabilisation minimale, consommation de l'eau, déchets, biodiversité) et les ambitions de la commune en matière de développement des communications numériques. Ces orientations sont accompagnées par les enjeux d'insertion paysagères.

S'agissant plus particulièrement de la répartition des logements sur l'OAP n° 1 dans sa globalité, étant rappelé que seuls les sous-secteurs a et b sont concernés par la programmation de constructions (le sous-secteur d étant uniquement pour l'ER n° 5), les tableaux ci-dessous visent à faciliter la compréhension des évolutions entre le PLU opposable de mars 2023 et le projet de Mise en compatibilité du PLU, mais aussi à prendre en compte les projets ayant fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme récente sur les sous-secteurs c et d et qui présentent un programme final moins dense qu'initialement prévu à la révision du PLU.

Répartition OAP1 au PLU opposable (mars 2023)	Total logements	dont locatif social	dont BRS	dont logements séniors
Sous-secteur a				
Ilot A	90 à 100	10		40
Ilot B				
Ilots C et D				
Sous-secteur b	18			
Sous-secteurs c et d	15 à 20			
TOTAL logements et hébergements	105 à 120			
Répartition OAP1 au projet de Mise en compatibilité du PLU	Total logements	dont locatif social	dont BRS	Hébergts / logements séniors
Sous-secteur a / concerné par la Mise en compatibilité				
Ilot A	20	10	14	
Ilot B	18			22
Ilot C	29			
Ilot D	18			
Total sous-secteur a	85			22
Sous-secteur b	0			
Sous-secteurs c et d	12			
TOTAL logements	97			
TOTAL logements et hébergements	119			

NB : « unités d'hébergements » vaut « unités d'hébergements ou logements séniors »

Il ressort une augmentation du nombre total des logements et hébergements, restant mineure vis-à-vis de la fourchette haute du PLU opposable, directement liée à la prise en compte de la part des unités d'hébergement. Il est à noter que le volume de logements, y compris les logements aidés, reste cohérent avec la programmation de 2023, avec le choix de reporter le programme de logements sur le foncier occupé par les services techniques qui devront être déplacés au préalable, mais aussi de mener une procédure de modification du PLU conjointement pour différer la production de logements sur les secteurs d'attente de projet définis au PLU de 2023.

1.4.4. Evolution des superficies des zones

La mise en compatibilité du PLU de Saint-Just Chaleyssin par déclaration d'utilité publique concerne le classement de 1,7 hectare issu de la zone AU, en zone AUa, zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation sur le secteur d'extension du centre-bourg pour la réalisation de l'opération d'aménagement d'ensemble et la construction de logements. La surface de 0,2 hectare correspondant au foncier bâti supportant le centre technique est maintenue en zone AU. L'ouverture à l'urbanisation concerne donc près de 90 % de la zone AU.

TABLEAU DES SUPERFICIES

Comparaison des surfaces du PLU révisé et de la MEC			
PLU révisé 2023 SIG		Projet Mise en compatibilité PLU SIG	
Ua	5,2	Ua	5,2
Ub	15,6	Ub	15,6
Uh (gestion du bâti existant)	59,6	Uh (gestion du bâti existant)	59,6
Total zones U (habitat)	80,4	Total zones U (habitat)	80,4
AU _{OA1}	1,9	AU _{OA1}	0,2
		AUa _{OA1}	1,7
Total à urbaniser (vocation habitat)	1,9	Total à urbaniser (vocation habitat)	1,9
Total Habitat	82,3	Total Habitat	82,3
Ue	5,3	Ue	5,3
Ne	1,6	Ne	1,6
Total zones U (équipements)	6,9	Total zones U (équipements)	6,9
Total zones à urbaniser (équipements)	0,0	Total zones à urbaniser (équipements)	0,0
Total Equipement	6,9	Total Equipement	6,9
Ui	13,9	Ui	13,9
Uia	5,1	Uia	5,1
Uic	0,6	Uic	0,6
Ai	1,1	Ai	1,1
Total zones U (activités)	20,7	Total zones U (activités)	20,7
AU	0,4	AU	0,4
Total à urbaniser (vocation activités)	0,4	Total à urbaniser (vocation activités)	0,4
Total Activités	21,0	Total Activités	21,0
TOTAL ZONES URBAINES	110,2	TOTAL ZONES URBAINES	110,2
A	874,8	A	874,8
An	20,9	An	20,9
TOTAL ZONES AGRICOLES	895,7	TOTAL ZONES AGRICOLES	895,7
N	397,4	N	397,4
TOTAL ZONES NATURELLES	397,4	TOTAL ZONES NATURELLES	397,4
TOTAL COMMUNE	1403,3	TOTAL COMMUNE	1403,3

1.4.5. Incidences du projet sur les orientations générales du PLU

La présente déclaration d'utilité publique portant mise en compatibilité du PLU permettra d'amorcer l'aménagement du centre-bourg et son extension en direction de l'ouest et du parc Moudru. La Municipalité a inscrit lors de la révision de son PLU en 2023, son intention de recentrer son urbanisation sur le bourg. Les orientations générales du PLU s'articulent autour de cet axe fort et du projet d'extension du centre-bourg qui vise à accueillir plus de 80 % de la nouvelle production de logements à horizon fin 2032. Ce projet permet le passage en phase opérationnelle des objectifs du PLU. La présente procédure n'a pas d'incidence sur les orientations générales du PLU, en particulier du PADD.

Ainsi, le projet s'inscrit dans la continuité des orientations générales du PADD de 2023, et notamment les orientations 1, 3 et 7. Le PADD arrête en particulier l'orientation suivante :

➤ **conforter le centre-village comme lieu de vie et d'échanges autour d'une polarité renforcée d'équipements et services de proximité, et inscrit dans un écran vert**

- **assurer d'ici à fin 2032 (période 2023-2032, soit 10 ans à partir de l'approbation de la révision, la production d'environ 120 logements, hors résidence Séniors qui pourrait compter une quarantaine d'hébergements ou de logements supplémentaires, soit une centaine de ménages accueillie au sein d'une opération d'ensemble (définie à partir de l'ancien siège d'exploitation agricole désaffecté et du secteur compris à l'Ouest de la rue du 8 mai 1945 et au Nord de la route du Concordat).**

Cet objectif de développement est cohérent avec les capacités d'accueil, organisé et recentré sur le cœur de Village pour bénéficier de la proximité immédiate des équipements, services et commerces, assumant l'objectif d'un cadre de vie privilégié.

Le projet défini et retranscrit au PLU pour la partie Nord de l'OAP 1 est en cohérence avec les orientations générales du PADD. Il participe à la diversification de l'offre et conforte les estimations théoriques de mars 2023 en les précisant de par la prise en compte des programmes ou projets déjà autorisés. Le volume global de logements pour le PLU mis en compatibilité est de 129 logements, y compris les 22 unités d'hébergement ou logements.

Il est également compatible avec les prescriptions du SCoT Nord Isère étant souligné que les logements fléchés en BRS (14) n'entrent pas dans le décompte du SCoT puisque dépassant l'objectif de 10 % fixé pour les Villages, ni les unités d'hébergements (22). Les logements retenus pour la compatibilité avec le SCoT sont au nombre de 114 (104+10 locatifs), à comparer aux 118, nombre plafond.

	Logements accession	Logements locatif social	Logements BRS	Hébergts / logements séniors
Cohérence avec les orientations du PADD	120	logements	hors résidence	Séniors 40
Compatibilité SCoT Nord Isère				
OAP 1	61	10	14	22
Autres secteurs d'OAP à plus long terme (cf parcelles AUH Mod PLU)	(23)		1	
Dents creuses identifiés en densification diffuse :	8			
Total	69	10	15	22
Total PLU après Mise en compatibilité et Modification	94			22
Il est précisé que la Modification du PLU menée conjointement sera approuvée par délibération du Conseil municipal au préalable de la Mise en compatibilité.				

1.4.6. Conséquences de la mise en compatibilité du PLU

La mise en compatibilité porte sur l'évolution de trois pièces opposables du PLU :

- Les documents graphiques du Règlement au 1/5 000ème et au 1/2 500ème ;
- Le règlement écrit avec l'ajout d'un chapitre zone AUa ;
- Les orientations d'aménagement et de programmation avec la précision des principes inscrits de l'OAP n° 1 en lien avec le projet.

A l'issue de la procédure de Déclaration d'Utilité Publique portant mise en compatibilité du PLU, les documents graphiques du Règlement seront remplacés, tout comme le règlement écrit (complété par un nouveau chapitre et la mise à jour des définitions) et les orientations d'aménagement et de programmation (intégrant les évolutions de l'introduction et de l'OAP n° 1).

La présente notice explicative complètera le rapport de présentation pour notamment justifier des choix et évaluer les incidences sur l'environnement.

B/ EVALUATION DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Une procédure de demande d'examen au cas par cas / auto-évaluation environnementale est menée afin de confirmer que le projet n'a pas d'incidences notables sur l'environnement.

2. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

INDDIGO – Novembre 2023

2.1. LE CONTEXTE DU PROJET

2.1.1. DES ESPACES D'INVENTAIRE

Une Zone Naturelle d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique est l'identification scientifique d'un secteur du territoire national particulièrement intéressant sur le plan écologique. L'ensemble de ces secteurs constitue l'inventaire des espaces naturels exceptionnels ou représentatifs du patrimoine naturel. Deux types de ZNIEFF se distinguent :

- ✓ Les ZNIEFF de type I recensent les secteurs de très grande richesse patrimoniale (milieux rares ou très représentatifs, espèces protégées ...) et sont souvent de superficie limitée.
- ✓ Les ZNIEFF de type II définissent les ensembles naturels homogènes dont la richesse écologique est remarquable. Elles sont souvent de superficie assez importante et peuvent intégrer des ZNIEFF de type I.

Ces zones d'inventaire ne bénéficient pas de protection réglementaire proprement dites mais permettent d'éclairer les décisions publiques ou privées et obligent à en tenir compte dans tous les projets : application de la séquence ERC (Eviter Réduire Compenser), précautions lors des travaux (période de travaux, ne pas blesser d'arbres, éviter de laisser des sols nus, semer avec des mélanges locaux, planter des espèces ligneuses locales, ...).

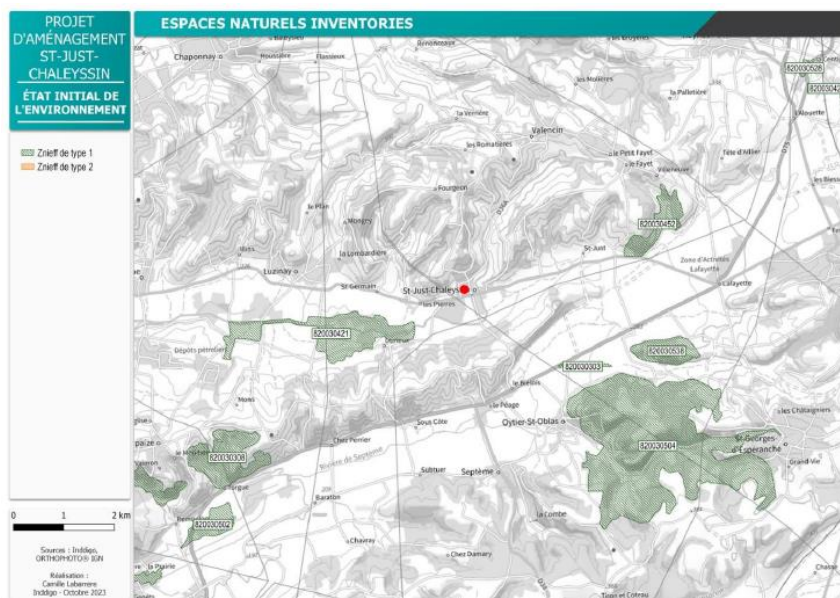
Deux ZNIEFF sont identifiées dans un rayon de 3 km autour du projet en plus d'une en limite de ce périmètre :

Tableau 1 : ZNIEFF présentes dans un rayon de 3 km autour du projet

Identifiant	Nom	Surface	Distance vis-à-vis de la zone d'étude
ZNIEFF 1 n°820030421	Zone bocagère relique de la Sévenne	150,56 ha	1,17 km
ZNIEFF 1 n°820030303	Prairie humide du torrent de St-Oblas	8 ha	2,4 km
ZNIEFF 1 n°820030504	Pelouses et vergers du ruisseau de Charentonge	700 ha	3,13 km

Ces espaces sont identifiés pour la mise en valeur des habitats et des espèces de milieux humides : ruisseaux, prairies humides, anciens boisements et friches humides.

Le site du projet n'a pas de caractère humide, ni d'un point de vue biologique (pas d'espèce végétale inféodée aux zones humides), ni d'un point de vue pédologique et ne portera pas atteinte à ces espaces compte tenu de la distance.



ZNIEFF à proximité du site du projet (source : Géoportail.fr)

2.1.2. DES ESPACES CONTRACTUELS DE GESTION ÉCOLOGIQUE

Le réseau Natura 2000 est un contrat européen visant à assurer une survie à long terme d'espèces et habitats particulièrement menacés et à forts enjeux de conservation. Il existe deux directives : la Directive Oiseaux et la Directive Habitats.

Aucun site Natura2000 n'est présent à proximité dans un rayon de 3km autour de la zone d'étude, le plus proche étant la ZSC (Directive Habitat, Faune, Flore) de l'Isle de Crémieu (FR8201727) à 15.5 km au Nord-Est du projet.

Les habitats naturels ayant justifiés la désignation du site Natura 2000 sont :

- 6110 - Pelouses rupicoles calcaires ou basiphiles de l'Alyso-Sedion albi
- 6120 - Pelouses calcaires de sables xériques
- 6210 - Pelouses sèches semi-naturelles et faciès d'embuissonnement sur calcaires (Festuco-Brometalia)
- 7210 - Marais calcaires à Cladium mariscus et espèces du Caricion davallianae
- 7220 - Sources pétrifiantes avec formation de tuf (Cratoneurion)
- 8240 - Pavements calcaires
- 9180 - Forêts de pentes, éboulis ou ravins du Tilio-Acerion
- 91E0 - Forêts alluviales à Alnus glutinosa et Fraxinus excelsior (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae)

Compte tenu de sa distance avec le projet, l'absence de connexion terrestre ou aquatique et de la typologie des habitats prioritaires, le projet n'aura pas d'impact sur ce site Natura 2000.

Aucun habitat naturel référencé n'est concerné par l'opération.

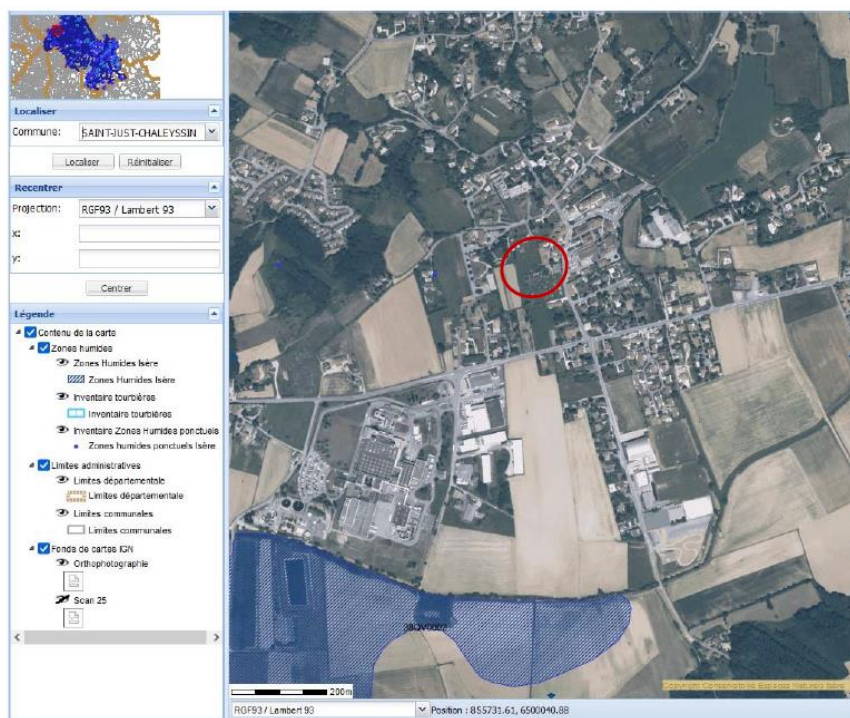
En raison de la distance avec le projet, l'absence de connexion terrestre ou aquatique et de la typologie des habitats prioritaires, l'enjeu sur ce périmètre réglementaire est Nul.

2.1.3. AUTRES ESPACES RÉGLEMENTÉS

Aucun autre zonage de protection ou d'inventaire n'a été identifié dans un rayon de 3 km autour du projet. Les arrêtés de protection de biotope (APB), Parc nationaux et régionaux, réserves naturelles nationales et régionales et des zones de mesures compensatoires sont situés au-delà de ce périmètre.

2.1.4. LES ZONES HUMIDES

Sont considérés comme zones humides, tous les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre, de façon permanente ou temporaire. La végétation, quand elle existe y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année. La Loi sur l'Eau affirme le principe selon lequel l'eau fait partie du patrimoine commun. L'assèchement, l'imperméabilisation, la mise en eau, les remblaiements de zones humides ou de marais font l'objet d'une autorisation ou déclaration selon la surface impactée.



Extraction de la base de données d'inventaires des zones humides d'Isère

Aucun habitat recensé au sein de la zone d'étude n'est considéré comme une zone humide. D'après l'inventaire départemental (CEN38), plusieurs zones humides sont identifiées dans un rayon de 3 km mais aucune ne se situe à proximité immédiate de la zone d'étude. La zone humide la plus proche est située au Sud et correspond à la Plaine alluviale de la Sévenne.

En raison de la distance entre le projet et les cours d'eau et zones humides, l'enjeu sur ces zones est Nul.

2.1.5. CONTINUITES ECOLOGIQUES

Le projet s'inscrit dans le cadre d'une densification urbaine, dans un secteur relativement rural et peu densément peuplé. Des bâtiments collectifs ou semi-collectifs seront construits sur des terrains actuellement très peu construits : une vieille ferme est présente au Nord-Est, ainsi qu'un abri (hangar) ouvert sur les 4 faces. Le reste des terrains se compose d'une parcelle cultivée en blé dur d'hiver ou en colza et d'une friche.

Le secteur est identifié comme zone urbanisée par le SRCE AURA. Il n'identifie aucun corridor d'importance régionale sur la commune de Saint-Just Chaleyssin. Cependant, deux réservoirs de biodiversité sont recensés aux extrémités Est et Ouest du territoire correspondant aux deux ZNIEFF qui sont protégées au PLU. Le SCOT du Nord-Isère, quant à lui, identifie la Sévenne comme un continuum hydrographique à préserver.

Une partie de la périphérie des terrains concernés par l'opération est clôturée avec un grillage et/ou un soubassement béton (partie Ouest notamment), ce qui limite le transit terrestre des espèces. Néanmoins plusieurs points de passage subsistent et, par exemple, le Renard roux (*Vulpes vulpes*) est régulièrement observé sur site (témoignages corroborés par la présence de nombreuses crottes).

La friche, certaines haies présentes en bordure, les branchages stockés, les ronciers et arbres fruitiers présents (prunes, noix, ...) sont des habitats intéressants pour l'accomplissement du cycle biologique de nombreuses espèces faunistiques (reptiles, mammifères, oiseaux, insectes). De plus la vieille ferme en pisé est particulièrement favorable aux chiroptères et oiseaux (rapaces, Moineau domestique, etc.).

Ainsi, la position en cœur de village limite les échanges depuis et vers l'extérieur des terrains mais les caractéristiques des habitats (surtout en partie Est) font de l'ensemble des terrains un petit réservoir de biodiversité connecté à un corridor écologique plutôt discontinu.

Compte tenu du potentiel d'accueil d'espèces animales par les habitats présents, essentiellement sur la moitié Est des terrains concernés par le projet, ce dernier supprimera un petit réservoir de biodiversité et aura donc un impact sur les continuités écologiques locales. Des mesures spécifiques seront donc mises en place.

2.2. ETAT INITIAL ECOLOGIQUE DU SITE

2.2.1. LES DIFFERENTS TYPES D'HABITAT



2.2.2. LES HABITATS ET LA FLORE

Bâtis



Extérieurs de la ferme (source : Inddigo, octobre 2023)

L'essentiel des enjeux sur le bâti concerne la ferme en pisé située au Nord-Est des parcelles du projet. Elle se compose d'une habitation et de plusieurs zones de stockages, greniers, caves, etc. Les façades de ce bâtiment sont criblées de trous et de fissures favorables pour de nombreuses espèces animales et notamment les oiseaux (Moineau domestique observé), les chiroptères et les reptiles. L'intérieur de l'habitation est accessible par la faune volante puisque des carreaux sont cassés sur certaines fenêtres au Sud.



Nid d'Hirondelle rustique au-dessus de l'entrée d'une zone de stockage de matériel agricole (source : Inddigo, octobre 2023)

Pour les chauves-souris, cette investigation serait aussi essentielle car elle permettrait de rechercher des traces de présence et devrait être enrichie d'un inventaire acoustique complet, à plusieurs périodes de l'année, pour juger de l'utilisation du site par ces espèces protégées. En effet, la zone de friche (cf. partie suivante) est sans nul doute favorable à la chasse d'insectes.

Le hangar ne présente pas d'enjeu particulier pour la faune. En revanche, la petite annexe accolée à la ferme propose une fois de plus de nombreuses cachettes pour plusieurs groupes faunistiques.



Hangar et annexe (source : Inddigo, octobre 2023)

Il faut noter aussi que de manière générale les abords du site sont très encombrés d'objets abandonnés, qui peuvent constituer des pièges pour la faune ou présenter un danger pour l'environnement (produits phytosanitaires, huile de vidange, pneu, bidons plastiques divers, etc.). La végétation colonise les abords des bâtiments. Ainsi on retrouve notamment les espèces suivantes :

FLORE	
ARBRES	
<i>Fraxinus excelsior</i>	Frêne commun
<i>Juglans regia</i>	Noyer commun
<i>Ficus carica</i>	Figuier
<i>Prunus domestica</i>	Prunier
<i>Acer negundo</i>	Erable negundo (EEE)
ARBUSTES	
<i>Euonymus europaeus</i>	Fusain d'Europe
GRIMPANTES	
<i>Hedera helix</i>	Lierre
<i>Rubus fruticosus</i>	Ronce

EEE = Espèce Exotique Envahissante

L'enjeu écologique sur la partie bâtie est fort considérant le potentiel d'accueil pour un nombre important d'espèces, dont des espèces protégées.

Le pisé utilisé pour la construction des murs, crée de multiples cavités et fissures. Les zones de stockages, la paille encore présente, les multiples recoins sont propices à l'accomplissement de tout ou partie du cycle biologique de nombreuses espèces animales (gîte temporaire ou permanent, nidification, alimentation, reproduction, etc.).

La quiétude des lieux à la suite de son abandon à certainement favorisé leur présence et leur abondance.

Friche et Bois mort

La zone en friche possède une diversité d'habitats très intéressante pour la faune. Tout d'abord, si l'on part de l'entrée de la ferme, on constate la présence de deux platanes. Ces arbres sont souvent utilisés par les chiroptères pour gîter. L'un des deux platanes présente d'ailleurs des cavités visibles depuis le chemin d'accès de la ferme.

Les zones embroussaillées de ronces présentes sur une bonne partie de la zone de friche sont très utilisées par les petits mammifères tels que les Hérissons d'Europe, pour se cacher, se reproduire, etc. Elles sont également utilisées par certaines espèces d'oiseaux, avec en plus des fonctions d'alimentation non négligeables. Les tas de bois mort sont également intéressants pour les petits mammifères mais aussi pour certains reptiles qui pourraient s'y cacher, ainsi que des insectes xylophages. De manière globale, la friche est une zone de chasse idéale pour de nombreux prédateurs (oiseaux, mammifères, reptiles)



Platane à cavités et tas de bois mort (source : Inddigo, octobre 2023)



Deux vues sur la partie en friche (source : Inddigo, octobre 2023)

FLORE	
ARBRES	
<i>Fraxinus excelsior</i>	Frêne commun
<i>Juglans regia</i>	Noyer commun
<i>Ficus carica</i>	Figuier
<i>Prunus domestica</i>	Prunier
<i>Platanus × acerifolia</i>	Platane
ARBUSTES	
<i>Cornus mas</i>	Cornouiller mâle
<i>Cornus sanguinea</i>	Cornouiller sanguin
<i>Rosa sp.</i>	Rosiers
<i>Corylus avellana</i>	Noisetier commun
<i>Crataegus monogyna</i>	Aubépine monogyne
HERBACEES	
<i>Urtica dioica</i>	Grande ortie
GRIMPANTES	
<i>Clematis sp.</i>	Clématite
<i>Hedera helix</i>	Lierre
<i>Rubus fruticosus</i>	Ronce
<i>Parthenocissus quinquefolia</i>	Vigne vierge (EEE)

L'enjeu écologique sur la partie friche et bois mort est fort considérant le potentiel d'accueil pour un nombre important d'espèces.

Culture

La zone cultivée ne présente pas d'enjeu particulier du point de vue des habitats et de leur utilisation pour la faune, hormis l'espace qu'il leur est accessible et les potentialités pour la chasse. En effet, des crottes de Renard roux ont été trouvées le long de la parcelle à l'Ouest. L'espèce utilise possiblement cet espace pour trouver de la nourriture. Il en est de même pour les rapaces potentiellement présents (Effraie des clochers et Faucon crécerelle).



Parcelle cultivée (source : Inddigo, octobre 2023)

Haies

Les haies présentes autour de la parcelle cultivée n'ont pas toutes la même valeur écologique. Celle implantée le plus au Nord-Ouest est une haie monospécifique de Laurier cerise (EEE) plantée sur la parcelle voisine (hors zone projet) et supplantant un soubassement béton. Ce soubassement est problématique car il bloque le transit de la faune terrestre. Au Nord-Est, un simple grillage sépare la parcelle cultivée de la maison voisine.

Sur la partie Ouest et Sud, les essences sont plus diversifiées et en majorité locales. L'agriculteur exploitant la parcelle de culture les a très sévèrement taillées mais s'agissant de plantes rustiques, elles devraient réussir à repousser. La détermination des essences en partie Sud est rendue difficile par cette taille.



Vue vers le Nord, avec à gauche la haie de Laurier cerise + soubassement béton et à droite la partie en grillage simple (source : Inddigo, octobre 2023)



Zoom sur la haie Nord-Ouest de Laurier cerise et sur la haie Ouest (source : Inddigo, octobre 2023)



Haie Sud et crottes de Renard roux (source : Inddigo, octobre 2023)

Ces haies, notamment dans leurs parties les plus denses, sont une source d'alimentation pour la faune, un habitat potentiel pour la reproduction et un corridor écologique qui reste peu fonctionnel du fait des nombreuses contraintes (grillages, murets, etc.). Des nombreuses crottes de Renard roux trouvées sur les bords de la parcelle cultivée (cf. partie précédente) et sur les bandes enherbées témoignent tout de même du passage régulier sur site par l'espèce et donc d'une certaine perméabilité écologique.

FLORE	
ARBRES	
<i>Juglans regia</i>	Noyer commun
<i>Ficus carica</i>	Figuier
ARBUSTES	
<i>Prunus laurocerasus</i>	Laurier cerise (EEE)
<i>Acer campestre</i>	Erable champêtre
<i>Crataegus monogyna</i>	Aubépine monogyne
<i>Cornus mas</i>	Cornouiller mâle
<i>Prunus spinosa</i>	Prunellier
<i>Corylus avellana</i>	Noisetier commun
GRIMPANTES	
<i>Clematis vitalba</i>	Clématite des haies
<i>Rubus fruticosus</i>	Ronce
<i>Vitis vinifera</i>	Vigne

L'enjeu sur les haies multi spécifiques plantées d'essences indigènes est modéré. Le système racinaire sera a minima à préserver dans le projet. Les fondations des bâtiments devront respecter une distance minimale de 5 mètres avec celles-ci.

Les haies de Laurier cerise sont un modèle à proscrire dans le futur projet. Le soubassement béton pourrait être revu pour améliorer la transparence écologique.

2.2.3. LA FAUNE

Le passage sur site a été réalisé en octobre 2023. Ainsi, il est faiblement représentatif de la diversité faunistique qui peut utiliser le site. De plus, les relevés qui ont été effectués n'ont pas de valeur d'inventaire écologique puisque le passage de l'écologue n'avait vocation qu'à cerner les enjeux. Néanmoins plusieurs espèces ont été observées, des indices de présence ont été relevés et des potentiels fort d'utilisation du site ont été cernés.

Avifaune

La plupart des espèces ou indices a été vue au niveau du bâti et des haies. A noter que les 4 espèces sont protégées.

OISEAUX			
Nom latin	Nom vernaculaire	Obs/indice/potentiel	Lieu
<i>Passer domesticus</i>	Moineau domestique	Observé	Bâti ferme
<i>Hirundo rustica</i>	Hirondelle rustique	Nid	Bâti ferme
<i>Tyto alba</i>	Effraie des clochers	Potentiel (témoignage à confirmer par inventaire)	Bâti ferme et annexe + chasse dans la friche et la parcelle cultivée
<i>Falco tinnunculus</i>	Faucon crécerelle	Plume	Chasse dans la friche et la parcelle cultivée

Mammifère

MAMMIFERES			
Nom latin	Nom vernaculaire	Obs/indice/potentiel	Lieu
Chiroptères (tous protégés)		Potentiel (témoignage à confirmer par inventaire)	Bâti ferme et annexe
/	Martre des pins ou Fouine	Crottes	Bâti ferme et annexe, friche
<i>Erinaceus europaeus</i>	Hérisson d'Europe (protégé)	Potentiel	Friche et haie
<i>Vulpes vulpes</i>	Renard roux	Crottes	Friche, culture et haie

Autre Faune

La friche présente un intérêt fort pour les invertébrés (insectes, etc.) et les zones de bois mort peuvent être utilisés par les reptiles, insectes et les mammifères.

En conclusion, le site présente un intérêt écologique fort au niveau de la partie est (bâti + friche), moyen au niveau des haies et faible au niveau de la parcelle cultivée. Le projet envisagé actuellement aura un impact non négligeable sur la biodiversité présente, avec une destruction totale ou quasi-totale de certains habitats (dans la ferme et la friche notamment).

Une attention sera à porter lors des travaux aux espèces exotiques envahissantes (EEE) déjà présentes sur site.

Des inventaires complets ont été réalisés l'année 2024 et 2025 pour couvrir les inventaires sur toutes les saisons de l'année notamment pour les **oiseaux**, les **chiroptères** et les **mammifères**, ainsi que des inventaires **reptiles** et **insectes**.

Suite à ce diagnostic, des mesures ERC (Eviter, Réduire, Accompagner) sont prises en compte et intégrées au projet tel que décrit en paragraphe 3.3
Elles ont fait l'objet d'un échange avec la DREAL où elles ont été présentées et complétées.

3. EVALUATION DES INCIDENCES DU PROJET ET PRESENTATION DES MESURES ENVISAGEES

L'organisation de l'évaluation des incidences de la déclaration d'utilité publique sur le PLU n'a pas été organisée volontairement totalement "en miroir" par rapport à l'état initial de l'environnement en raison de la transversalité des différentes thématiques qui sont prises en considération simultanément dans le cadre de la Déclaration d'Utilité Publique emportant mise en compatibilité du PLU.

En effet, dans un premier temps, il apparaît opportun de présenter les perspectives d'évolution du PLU et de l'environnement qui découleront de l'application du nouveau document d'urbanisme en lien avec les modalités de mises en œuvre de la DUP.

Une fois les perspectives d'évolution du territoire posées en terme environnemental, cette évaluation présente effectivement les thématiques spécifiques relevant des autres enjeux identifiés sur le site dans le cadre du diagnostic préalable.

3.1. INCIDENCES DU PROJET SUR LES ORIENTATIONS GENERALES DU PLU

3.1.1. Evolution de l'environnement sans mise en œuvre de la déclaration de projet

Le site de projet « Extension du centre-bourg » se positionne dans la continuité du bourg figurant actuellement au PLU de Saint-Just Chaleyssin, classé en zone Ua du document d'urbanisme. Le site projet a été classé en zone AU stricte (zone à urbaniser) lors de la dernière révision du PLU.

Ainsi, les parcelles couvertes par la DUP constituent le prolongement de l'enveloppe urbaine. En appui de la Rue du 8 mai 1945, le PLU a réservé un emplacement (ER 5) qui élargi la rue, dans sa traversée du bourg, pour créer un trottoir, un arrêt de bus et une alvéole bus à l'Ouest de cet axe (736 m²).

Le site projet est constitué de terres non imperméabilisées mais difficilement exploitable par la profession agricole car enclavé entre un équipement public au Nord, une zone résidentielle au Sud et le Village à l'Est. Le site ne présente pas d'enjeu majeur au regard des milieux naturels en raison de leur positionnement en limite d'urbanisation.

Ainsi, la DUP permet de mobiliser des espaces agro-naturels déjà fortement influencés par la proximité urbaine, ce qui est cohérent avec le projet de développement urbain inscrit au PADD depuis plusieurs années par la commune de Saint-Just Chaleyssin. Le projet engendrera une consommation d'espaces naturels ou agricoles de 1,45 hectare. Il n'y a pas d'espaces forestiers sur les parcelles du projet.

3.1.1. Evolution de la superficie des zones

La mise en compatibilité du PLU de Saint-Just Chaleyssin par déclaration d'utilité publique concerne le classement de 1,7 hectare de la zone AU en zone AUa ouverte à l'urbanisation et permettant l'aménagement de l'opération d'ensemble et de logements « Extension du centre-bourg ».

La superficie de l'ER 5 est inchangé dans le cadre de la présente procédure.

3.1.2. Incidences de la déclaration de projet en matière de consommation d'espaces

3.1.2.1. Evaluation des incidences prévisibles sur l'environnement de la déclaration de projet

Le projet s'inscrit en cohérence avec l'enveloppe urbaine actuelle et future figurant au PLU de Saint-Just Chaleyssin. La zone d'emprise du projet se situe au centre de la commune et constitue une « dent creuse » de l'urbanisation du centre-bourg.

Le projet mobilise un tènement total de 1,7 hectare et engendrera par une consommation de 1,45 hectare de terrain agro-naturel représentant 0,1 % de la superficie communale.

Dans le cadre du projet d'extension du centre-bourg, il s'agit de privilégier la densification urbaine du centre par l'aménagement et la construction d'une dent creuse plutôt que de procéder à un étalement urbain de la commune de Saint-Just Chaleyssin via l'extension de l'enveloppe urbaine.

Ainsi, la présente Mise en compatibilité du PLU par procédure de DUP permet de mobiliser des espaces au contact direct de l'urbanisation existante et de ne pas consommer des espaces naturels à fort enjeu de conservation localisés en extension des enveloppes urbaines du centre-bourg de Saint-Just Chaleyssin. Le projet permet à la commune la mise en œuvre de l'orientation n° 1 de son PADD et « de stopper la dispersion de l'habitat et de fixer des limites claires à son développement urbain ».

3.1.2.2. Incidences du projet sur l'économie du PLU (évolution des surfaces des zones)

La présente déclaration d'utilité publique portant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Saint-Just Chaleyssin permettra de disposer de l'espace nécessaire au projet d'opération d'aménagement d'ensemble et de logements « Extension du centre-bourg ».

Au regard du PLU opposable, le projet occasionne la création localisée d'une zone d'urbanisation à vocation principale d'habitation (zone AUa de 1,7 hectare) au dépend de la zone AU (-1,7 hectare).

Cette modification du zonage reste modérée à l'échelle de la commune qui couvre une superficie totale de 1 403 hectares, et dont la zone AU représente 1,9 hectare au PLU opposable (0,2 hectare après évolution du PLU correspondant à une partie de la parcelle du centre technique communal).

Elle génère une diminution de 90 % des superficies de la zone AU au profit d'une zone AUa ; ce secteur est, en effet, le site retenu pour l'extension du centre-bourg, cœur du PADD et donc du PLU.

Cette mise en compatibilité crée la zone AUa dont le nouveau chapitre inséré dans la partie écrite du Règlement.

Le secteur AUa_{OA} identifie le fait que cette zone fasse l'objet conjointement au Règlement d'une orientation d'aménagement et de programmation » (OAP Extension du centre-bourg) ».

Ainsi, la présente déclaration d'utilité publique n'est donc pas de nature à occasionner une incidence sur l'économie générale du document d'urbanisme.

3.2. EVALUATION DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT (PRESERVATION ET MISE EN VALEUR)

3.2.1. Effets potentiels des orientations de la déclaration de projet vis-à-vis des sites d'importance communautaire (Natura 2000)

Aucune zone Natura 2000 ne se trouve dans le territoire concerné par le PLU de Saint-Just Chaleyssin. La zone Natura 2000 la plus proche étant la ZSC (Directive Habitat, Faune, Flore) de l'Isle de Crémieu à 15.5 km du projet. Aucun habitat naturel référencé n'est concerné par l'opération.

En raison de la distance avec le projet, l'absence de connexion terrestre ou aquatique et de l'absence d'habitats référencés, le projet n'aura pas d'incidence sur les zones Natura 2000.

3.2.2. Positionnement du site au regard des milieux naturels stratégiques (périmètres d'inventaires, zones humides,...)

Aucun parc national ne se trouve dans le territoire concerné par le PLU. Le projet n'aura pas d'incidence sur les parcs nationaux.

Aucune réserve naturelle ou périmètre de protection autour d'une réserve ne se trouve dans le territoire concerné par le PLU de Saint-Just Chaleyssin. Le projet n'aura pas d'incidence sur les réserves naturelles ou leur périmètre de protection.

Aucun arrêté de protection de biotope, de géotope ou de zone prioritaire pour la biodiversité n'est présent dans le territoire concerné par le PLU de Saint-Just Chaleyssin. Le projet n'aura pas d'impact sur ces arrêtés ou les zones prioritaires pour la biodiversité.

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme comporte deux ZNIEFF de type I : Zone bocagère relique de la Sévenne (8200300421) et Combes du Fayet (820030452). Deux autres ZNIEFF sont présentes dans un rayon de 3 km autour du projet mais ne se trouvent pas sur le territoire de la commune. Il s'agit de deux ZNIEFF de type I : Prairie humide du torrent de St-Oblas (820030421) et Pelouses et vergers du ruisseau de Chanrentonge (820030504). Ces zones sont éloignées du projet. La première se trouve de l'autre côté d'une route départementale (RD36) séparant la commune de Saint-Just Chaleyssin en deux parties. La seconde se situe en limite est de la commune.

Aucun espace naturel sensible ne se trouve sur le territoire couvert par le plan local d'urbanisme de Saint-Just Chaleyssin. Le projet n'aura pas d'incidences sur les espaces naturels sensibles.

Le Plan Local d'Urbanisme a classé plusieurs espaces boisés durant son élaboration. Aucun espace boisé classé n'est inclus dans le périmètre du projet. Les espaces végétalisés permettront la création d'habitats favorables à la biodiversité locale. Cette zone pourra être empruntée par des espèces souhaitant traverser le centre de la commune pour rejoindre un autre espace naturel. De plus, le site s'implantera dans un contexte d'urbanisation importante où les continuités boisées sont relativement faibles. Divers aménagements des bâtiments et des espaces permettront le passage de la faune avifaune et chiroptère comme terrestre.

Le périmètre du Plan Local d'Urbanisme est concerné par la présence d'une zone humide identifiée par le conservatoire des espaces naturels (CEN) d'Isère : « La Sévenne » (587,89 hectares) et deux autres ont été identifiées dans le cadre du plan local d'urbanisme : les zones humides de « Fontanil » (0,15

hectare) et de « Saint-Just » (0,44 hectare). Ces trois zones humides sont relativement éloignées du projet. Par ailleurs, seule la zone humide de La Sévenne se trouve en aval hydraulique de la zone d'étude, les autres se situant en amont. La zone humide de la Sévenne est éloignée de la zone d'étude et se trouve au sud de la route de Luzinay (RD36). Elle est associée au cours d'eau la Sévenne qui traverse Saint-Just Chaleyssin en amont hydraulique avant d'alimenter la zone humide, en aval.

Au niveau de la zone d'emprise du projet, aucun habitat recensé au sein de la zone d'étude n'est considéré comme humide.

Le projet est éloigné des périmètres réglementaires et d'inventaires ainsi que des zones humides. Au sein de la commune de Saint-Just Chaleyssin, il constitue une dent creuse de l'urbanisme avec des habitats présentant un intérêt écologique pour le passage et le refuge de la faune et le développement de la flore. Par conséquent, le projet aura une incidence faible. Des préconisations seront prises pour défavorabiliser le bâti et protéger les secteurs d'intérêt à conserver avant les travaux. Pour favoriser le passage de la faune et le maintien de la biodiversité locale, le projet inclura des espaces végétalisés comprenant des espèces locales. Toutes ces mesures rendent les incidences du projet nulles.

3.2.3. Incidences sur l'occupation des sols et les enjeux écologiques

Les parcelles concernées par le projet correspondent à :

- 9 700 m² de surface cultivée ;
- 4 800 m² de friches ;
- 880 m² d'espaces bâtis.

La consommation d'espaces naturels ou agricoles est de 1,45 hectare. Il n'y a pas d'espaces forestiers sur les parcelles du projet. La zone d'emprise du projet se situe au centre de la commune de Saint-Just Chaleyssin. Elle constitue une dent creuse de l'urbanisation du centre-bourg.

Sur le site du projet, on dénombre 5 habitats à savoir : le bâti, la friche et le bois mort, la culture, la haie monospécifique, la haie multispécifique indigène. La localisation de ces habitats est présentée sur la cartographie suivante.

–Figure5 – Identification des habitats du site Inddigo –



Actuellement, les parcelles sur lesquelles s'implantent le projet comportent un bâtiment en pierre et pisé qui sera démoli, un champ régulièrement semé, un hangar ouvert et une portion de friche herbacée et arbustive, ainsi que des haies sur presque toute la périphérie du site. Ces éléments constituent des enjeux pour l'accueil d'espèces, la reproduction et l'alimentation de la faune. Le tableau ci-dessous résume les niveaux d'intérêt en fonction des habitats présents.

Tableau 1 – Intérêt écologique des habitats Inddigo

Nom de l'habitat	Intérêt écologique
Bâtis	Fort
Friches et bois mort	Fort
Culture	Faible
Haie monospécifique	Moyen
Haie multispécifique indigène	Moyen

Plusieurs espèces ou groupes d'espèces protégées sont potentiellement présents étant donné la typologie des habitats dans la zone d'emprise du projet. Il s'agit :

- Des chiroptères ;
- Du Hérisson d'Europe (*Erinaceus europaeus*).

Par ailleurs, plusieurs espèces exotiques envahissantes ont pu être recensée dans la zone d'emprise du projet. Il s'agit de :

- L'érable negundo (*Acer negundo*), dans l'habitat « Bâti » ;
- La vigne vierge (*Parthenocissus quinquefolia*), dans l'habitat « Friche et bois mort » ;
- Le laurier cerise (*Prunus laurocerasus*), dans l'habitat « Haies ».

L'analyse des impacts bruts est le suivant :

Nom vernaculaire	Nom scientifique	Enjeu réglementaire	Enjeu patrimonial	Comportement sur la zone d'étude	Enjeu patrimonial selon le comportement de l'espèce	Justifications des enjeux
Chardonneret élégant	<i>Carduelis carduelis</i>	Faible	Fort	Nicheur	Fort	Protégé en France Vulnérable sur la LRN et la LRB
Martinet noir	<i>Apus apus</i>	Faible	Modéré	Nicheur	Modéré	Protégé en France Quasi-menacé sur la LRN et la LRB
Roitelet huppé	<i>Regulus regulus</i>	Faible	Fort	Nicheur	Fort	Protégé en France Vulnérable sur la LRB
Serín cini	<i>Serinus serinus</i>	Faible	Fort	Nicheur	Fort	Protégé en France Vulnérable sur la LRN
Verdier d'Europe	<i>Chloris chloris</i>	Faible	Fort	Nicheur	Fort	Protégé en France Vulnérable sur la LRN et la LRB

Nom vernaculaire	Nom scientifique	Enjeux		Justifications
		Réglementaire	Patrimonial	
Reptiles avérés				
Lézard des murailles	<i>Podarcis muralis</i>	Fort	Faible	Protection nationale (art.2) et en annexe IV de la DHFF Espèce en préoccupation mineure au niveau mondial, européen, national et régional Espèce complémentaire ZNIEFF
Couleuvre verte et jaune	<i>Hierophis viridiflavus</i>	Fort	Faible	Protection nationale (art.2) et en annexe IV de la DHFF Espèce en préoccupation mineure au niveau mondial, européen, national et régional

Nom vernaculaire	Nom scientifique	Enjeu réglementaire	Enjeu patrimonial	Justifications des enjeux
Hérisson d'Europe	<i>Erinaceus europaeus</i>	Fort	Fort	Protégé au niveau national (art. 2) Quasi-menacé sur la LRN Présent en faible densité dans les parcs, jardins et les zones bocagères de la commune L'enjeu local de conservation est donc considéré comme fort.

Nom vernaculaire	Nom scientifique	Enjeu réglementaire	Enjeu patrimonial	Justifications des enjeux
Oreillard roux	<i>Plecotus auritus</i>	Modéré	Faible	Inscrit à l'annexe IV de la DHFF
Oreillard gris	<i>Plecotus austriacus</i>	Modéré	Modéré	Inscrit à l'annexe IV de la DHFF Espèce quasi-menacée sur la LRN
Murin à moustaches	<i>Myotis mystacinus</i>	Modéré	Faible	Inscrit à l'annexe IV de la DHFF
Noctule commune	<i>Nyctalus noctule</i>	Modéré	Fort	Inscrite à l'annexe IV de la DHFF Espèce vulnérable sur la LRN
Noctule de Leisler	<i>Nyctalus leisleri</i>	Modéré	Modéré	Inscrite à l'annexe IV de la DHFF Espèce quasi-menacée sur la LRN et la LRB
Vespère de Savi	<i>Hypugo savii</i>	Modéré	Modéré	Inscrit à l'annexe IV de la DHFF Déterminant de ZNIEFF en zone biogéographique "Plaine rhodanienne"
Pipistrelle de Kuhl	<i>Pipistrellus kuhli</i>	Modéré	Faible	Inscrit à l'annexe IV de la DHFF
Pipistrelle commune	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Modéré	Modéré	Inscrite à l'annexe IV de la DHFF Espèce quasi-menacée sur la LRN

Nom vernaculaire	Nom scientifique	Enjeux		Justifications
		Réglementaire	Patrimonial	
Coléoptères saproxyliques avérés				
Lucane cerf-volant	<i>Lucanus cervus</i>	Modéré	Modéré	Ann. II de la DHFF Espèces Quasi menacée à l'échelle européenne et régionale

Figure 4 : Synthèse des principaux enjeux relevés lors de l'inventaire 4 saisons (source : présentation PPT de la réunion DREAL du 23/05/2025)

L'ensemble du diagnostic complet du site est détaillé en annexe XXX au présent CERFA.

Le projet pourra entraîner un dérangement et un déplacement de la faune, notamment pendant sa phase de chantier. Une adaptation des chantiers en période moins dérangeante pour la faune est prévue et détaillée au paragraphe 3.3. Ce dérangement sera temporaire. En revanche, le projet entraînera la destruction totale ou quasi-totale de certains habitats (notamment le bâti et la friche notamment) cette destruction des habitats naturels sera permanente. Des mesures détaillées au paragraphe 3.3 sont détaillées pour recréer sur le projet des espaces permettant de retrouver au maximum les configurations écologiques détruites.

Lors de la phase d'exploitation du projet, un plan de gestion écologique du site sera rédigé. Il informera, notamment, sur l'entretien des espaces verts, qui auront une gestion différenciée en fonction de leur fréquentation.

3.2.4. Positionnement du site au regard des fonctionnalités biologiques (trames verte et bleue et corridors)

La zone couverte par le plan local d'urbanisme inclut une trame Bleue pour le cours d'eau de la Véga, identifiée par le SDAGE comme réservoir biologique et par le SRADDET comme un espace perméable relais linéaire de la trame bleue. On dénombre également 12 réservoirs de biodiversité. Le plus proche étant à 600 m au nord-est du projet d'aménagement.

La zone humide « La Sévenne » est identifiée comme une connexion biologique, en continuité avec d'autres milieux naturels.

Etant donnée l'éloignement entre ces zones et le projet, l'impact de celui-ci sera nul.

3.2.5. Gestion des eaux, protection de la ressource et assainissement

Eau potable

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme indique que pour les zones AU, « toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur. ». Ainsi les différents lots du projet seront rattachés au réseau de distribution de la commune.

Le projet entraînera une consommation d'eau potable supplémentaire de 13 780 m³.

La distribution d'eau potable est assurée par le Syndicat Intercommunal des Eaux (SIE) de Oytier-Chaponnay-Chaleyssin-Septème-Luzinay eau potable.

Par ailleurs, la zone d'emprise du projet ne se trouve pas dans un périmètre de protection rapprochée ou éloignée d'un captage d'eau potable.

Eaux pluviales

D'après le schéma directeur assainissement et gestion des eaux pluviales annexé au PLU, la zone d'emprise du projet se trouve sur le territoire de deux bassins versant pour les eaux pluviales. Le bassin versant 3 et le bassin versant 5.

Bassin versant	Surface bassin versant en ha	Perte moyenne bassin versant en m/m	Longueur hydraulique Bassin versant en m	Surface imperméabilisée en ha	Débit pointe décennale en m³/s	Mode de gestion des eaux pluviales	Ouvrage régulation	Milieu récepteur
Bassin versant n°3	21.9	0.10	933	4.2	0.97	Ruissellement / Collecteur	Non	Ø400 (BV10) et Bassin versant 10
Bassin versant n°5	11.5	0.06	865	4.9	1.62	Ruissellement / Collecteur	Non	Ø500 (BV14)

Actuellement, la commune de Saint-Just Chaleyssin gère ses eaux pluviales par l'intermédiaire de réseaux pluviaux et de fossés latéraux aux voiries. L'exutoire naturel de tous les bassins versants de la commune est la rivière Sévenne.

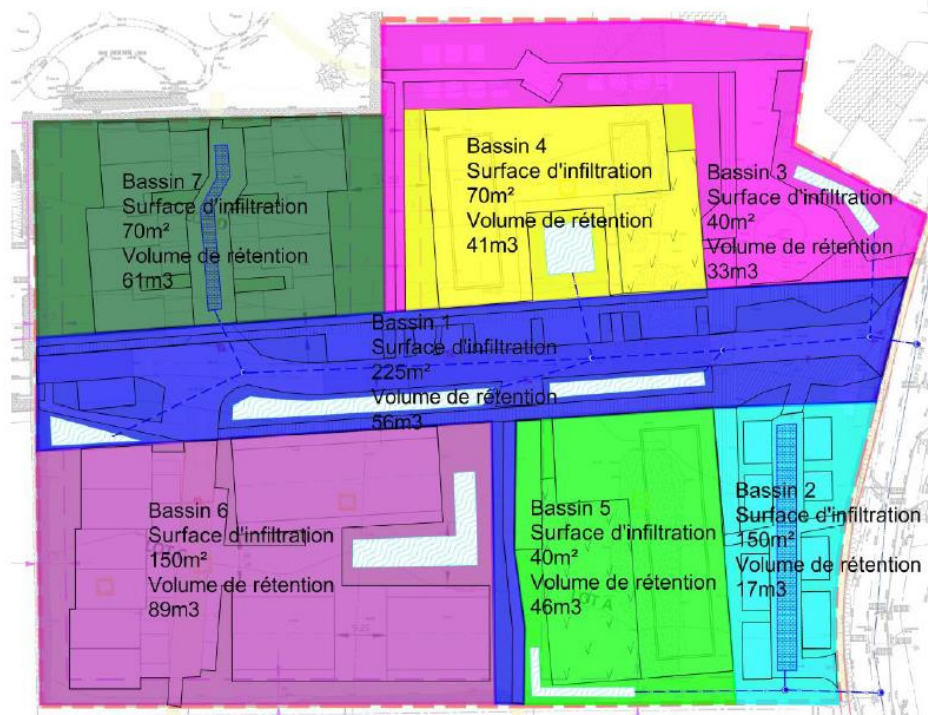
Le projet prévoit plusieurs modes de gestion des eaux pluviales à savoir l'infiltration, l'utilisation de bassins de rétention et deux raccordements sur le réseau public avec une régulation du débit à 15 l/s/h, au niveau de la rue du 8 Mai 1945. Ce réseau est en système séparatif et collecte uniquement les eaux pluviales.

L'infiltration permettra de limiter la redirection des eaux de pluie vers les réseaux d'évacuation, de limiter le ruissellement sur les surfaces polluées et d'alimenter le sous-sol en eau. L'infiltration aura lieu sur les surfaces perméables.

Les eaux pluviales de voirie et de toiture seront acheminées vers des bassins de collecte, de rétention et d'infiltration qui seront aérien, sous forme de noues paysagères. Elles contribueront à la qualité paysagère du site et au rafraîchissement à l'échelle du quartier. En fonction de la lame d'eau disponible, la richesse écologique des noues sera plus ou moins élevée. A l'échelle de l'emprise projet, il pourra être possible de créer des micro-bassins fonctionnant de façon gravitaire.

La récupération des eaux pluviales à des fins d'arrosage des espaces verts, d'entretien des espaces extérieurs ou pour les sanitaires pourra également être possible. Pour les lots A et B, qui possèdent un fort taux de surface de toitures, il sera privilégié la végétalisation des toitures plates pour limiter le ruissellement des eaux pluviales en toiture et favoriser l'infiltration pour la végétalisation. La période de retour prise en compte pour le dimensionnement des ouvrages est une occurrence de 30 ans, conformément au zonage PLU.

Extrait de l'Auto-évaluation – Inddigo – Figure 12 – Zonage des bassins versants pour la gestion des eaux pluviales



Le projet d'aménagement fera l'objet d'un dossier loi sur l'eau concernant la rubrique 2.1.5.0 pour la gestion des eaux pluviales.

Eaux usées et assainissement

Le projet se situe dans une zone d'assainissement collectif. D'après le règlement du PLU, en zone d'assainissement collectif, toute construction doit obligatoirement être raccordée au réseau d'assainissement conformément à l'article L.1331-1 du Code de la Santé Publique.

L'assainissement collectif de Saint-Just Chaleyssin se compose de réseaux unitaires et séparatifs de collecte des effluents et d'une station d'épuration. La collecte des eaux usées, l'entretien du réseau d'assainissement, des postes de relèvement et les déversoirs d'orage sur le réseau des eaux usées sont gérés par SOGEDO (Société de Gérance et de Distribution d'Eau). La gestion du réseau communal d'eaux pluviales est assurée par la Commune de Saint-Just Chaleyssin.

La station d'épuration appartient à l'industriel Danone, elle est implantée sur le territoire communal. Une convention de traitement des eaux usées lie Saint-Just Chaleyssin à Danone. Cette convention impose à la commune les contraintes suivantes :

- La collectivité doit tout mettre en œuvre pour séparer les eaux pluviales et les eaux parasites. Les eaux pluviales feront l'objet d'une collecte séparées qui sera dirigée vers le milieu naturel ; Les eaux usées de la collectivité ne doivent pas nuire à la valorisation des boues de la station d'épuration ;
- Ne doivent être raccordés à la station d'épuration que les eaux domestiques de la collectivité ;

- La collectivité devra réaliser à l'amont de la station d'épuration des mesures de débit et des analyses des eaux usées ;
- Pour un volume journalier maximum de 200 m³ d'eaux usées, la collectivité s'engage à rejeter dans la station d'épuration un flux de pollution journalier maximum de :

Extrait de l'Auto-évaluation – Inddigo – Figure 12 – Zonage des bassins versants pour la gestion des eaux pluviales

Paramètre	Valeurs limites proposées
DCO (kg/j)	150
DBO (kg/j)	75
MeST (kg/j)	50
NTK (kg/j)	16
Pt (kg/j)	2.2
Débit max	200

Le volume journalier traitable par la station d'épuration est revu à la hausse chaque année de manière à permettre la construction de 10 logements supplémentaires par an. Ce nombre peut ponctuellement être porté à 20 nouveaux logements.

Le projet entrainera la construction de 107 nouveaux logements sur une période de 5 ans. Le réseau de collecte des eaux usées sera raccordé au réseau de collecte de la commune de Saint-Just Chaleyssin au niveau de la Rue du Bicentenaire, afin de ne pas surcharger le réseau en centre-ville de la rue du 8 mai 1945. Les eaux usées seront traitées dans la station d'épuration de la société Danone qui gère les eaux usées du reste de la commune dans le secteur en assainissement collectif.

Le schéma directeur d'assainissement retient l'hypothèse de 3.5 EH/logements avec 1 EH = 60 g de DBO5/jour. Sur la base de ces informations, on peut estimer une augmentation d'environ 420 EH pour une augmentation de la charge polluante de 26 kg de DBO5/jour, soit un total de 576 kg de DBO5/jour. Les éléments communiqués par la société Danone en 2016 sont les suivants :

Extrait de l'Auto-évaluation – Inddigo – Tableau 3 – charge et capacité actuelle de la STEP danone

Paramètre	Valeur
Charge actuelle de la station	Charge actuelle entrante à la station : 550 kg de DBO5/jour (moyenne et pointe)
	Débit actuel entrant : 216 m ³ /jour (moyen et maximum) 70 873 m ³ en 2012 soit une moyenne de 194 m ³ /jour
Capacité actuelle de traitement	Charge polluante actuelle : 72 000 eq/hab
	Volume journalier en semaine de pointe : 2 000 m ³ /jour (temps sec et temps de pluie)
	Charge : 6 600kg de DBO5/jour
	Débit maximum admissible : 250 m ³ /h

La charge polluante totale sera inférieure à la capacité de traitement maximale de la station d'épuration. Par conséquent, le projet d'aménagement ne devrait pas entrainer une surcharge non supportée par rapport à la capacité de traitement de la station d'épuration de la société Danone.

Le projet devra respecter les principes du règlement d'assainissement communal.

3.2.6. Prise en compte des risques naturels, technologiques et autres nuisances

Tableau 4 : Classement sonore des voies routières (d'après l'Arrêté n°38-2022-04-15*00007 portant révision du classement sonore des infrastructures de transports terrestres du département de l'Isère)

Nom du tronçon	Débutant	Finissant	Tissu	Catégorie	Distance
D36	D36A	Montée de Gravetan	Tissu ouvert	4	30
D36A	D36	D53	Tissu ouvert	3	100
D36	D36B	Montée de Gravetan	Tissu ouvert	3	100

Le territoire de Saint-Just Chaleyssin n'est pas soumis à un plan de prévention des risques naturels ou technologiques. Le projet n'est pas soumis à des prescriptions spéciales concernant les secteurs de risques naturels.

Sites Basias et Basol

Deux ICPE se trouvent à environ 500 m autour du projet :

- GERVAIS DANONE France, soumis à autorisation depuis 1984 ;
- Station-service ELF, soumis à déclaration depuis 1972.

Aucun site BASOL n'est recensé dans le périmètre de la zone d'étude.

Transport de matière dangereuse

La commune est concernée par la présence de trois canalisations servant au transport d'hydrocarbure. Il s'agit de :

- La canalisation de transport d'hydrocarbures liquides, exploitée par la société Pipeline Méditerranée-Rhône ;
- La canalisation de transport d'hydrocarbure raffinés, exploitée par la société Total France ;
- La canalisation de transport d'hydrocarbures liquides, exploitée par la société TRAPIL.

Ces canalisations sont éloignées du projet. Par conséquent, le projet n'aura pas d'incidences sur le transport de matière dangereuse.

Bruit

L'emprise se trouve à proximité directe de trois tronçons routiers concernés par un classement sonore.

Le projet se trouvera à proximité immédiate d'un tronçon soumis à un classement sonore, le D36 (rue du 8 mai 1945). Néanmoins, les espaces végétalisés et l'isolation acoustique des bâtiments permettront de limiter ces nuisances et le trafic à l'intérieur du projet sera limité au minimum.

Des servitudes aéronautiques et aériennes ainsi que d'autres relatives aux ouvrages de transport et distribution d'électricité entourent le projet. Toutefois la hauteur du bâti et la localisation du projet font qu'il n'aura pas d'impact sur ces servitudes.

Par conséquent, le projet n'aura pas d'incidences sur les risques et les nuisances.

Servitudes aéronautiques et aériennes

Le secteur d'emprise du projet est soumis à deux servitudes aéronautiques et aériennes, à savoir :

- * T4 * Relations aériennes (Balisage pour la protection de la circulation aérienne) ;
- * T5 * Servitudes aéronautiques de dégagement.

La hauteur des constructions devra être inférieure à 509 m pour respecter cette servitude. Les bâtiments construits dans le cadre du projet n'auront pas une hauteur supérieure aux bâtiments alentours. Par conséquent, il n'y aura pas d'impact sur les servitudes aéronautiques et aériennes.

Servitudes relatives aux ouvrages de transport et distribution d'électricité

La commune de Saint-Just Chaleyssin est concernée par la servitude * I4 * Servitudes relatives aux ouvrages de transport et de distribution d'électricité. Le secteur d'emprise du projet est situé à 320 m au plus proche de la servitude. Le projet étant éloigné de cette servitude, il n'est pas de nature à l'impacter.

3.2.7. Incidences sur la gestion des déchets

Concernant les ordures ménagères, la commune de Saint-Just Chaleyssin est adhérente au Syndicat Mixte Nord Dauphiné. Les ordures collectées sont incinérées au SITOM Nord Isère à Bourgoin Jallieu. Le tri sélectif s'effectue en porte à porte multimatériaux (emballages et papiers en mélange) depuis 2014.

Les logements créés permettront d'accueillir entre 200 et 260 personnes supplémentaires dans la commune. Ce qui engendrera une consommation de déchets d'environ 67 t/an (50 t/an d'ordures ménagères et 17 t/an pour les recyclables) de déchets pour l'ensemble des 260 nouveaux résidents, d'après les données de collecte des ordures ménagères en 2014.

Dans le cadre du projet, les bacs de collecte des déchets seront des silos enterrés répartis sur deux points d'apport volontaire le long de la voie de circulation centrale du projet. Pour la gestion des déchets organiques sur site, le projet intégrera deux espaces de compostage collectif à destination des résidents, le long de l'axe centrale de circulation.

Le projet respectera le règlement de tri sélectif et de collecte des ordures ménagères de la commune et du Syndicat Mixte Nord Isère. Les déchets organiques seront gérés sur le site avec un système de compostage par lot. Les futurs résidents auront accès à l'ensemble des déchèteries du Syndicat Mixte. Par conséquent, le projet n'aura pas d'incidences sur la question des déchets.

3.2.8. Incidences sur la qualité de l'air, l'énergie et le climat

Le projet prévoit de favoriser des mobilités douces avec l'installation de place de parking visiteurs aux entrées et sorties du quartier et en permettant un accès facile et sécurisé au reste du centre-ville. Sur site, la vitesse sera limitée à 20 km/h.

Afin de favoriser la qualité de l'air locale, les essences allergènes seront proscrites de la palette végétale, de même que les haies monospécifiques, notamment de noisetier et de charme, qui constituent l'un des facteurs d'allergie et les essences arborées seront favoriser pour filtrer les particules d'air, comme des poussières.

Concernant les consommations énergétiques les bâtiments viseront une performance respectant la réglementation environnementale 2020 (RE2020). Les raccordements et branchements électriques s'effectueront en sous-sol.

L'éclairage extérieur sera dimensionné sur la base d'une étude d'éclairement permettant d'éclairer au plus juste le site pour garantir la sécurité, tout en respectant la biodiversité et en limitant les consommations énergétiques. L'éclairage sera 100 % LED et aura une programmation sur horloge crépusculaire.

Les aménagements extérieurs permettront de diminuer la présence d'îlots de chaleur urbains. Pour cela, il y sera installé de nombreux espaces verts, notamment des noues, pour favoriser l'évapotranspiration,

ainsi que des revêtements présentant un albédo fort tout en évitant l'éblouissement. Les espaces de détente seront ombragés et végétalisés. Les parkings seront également ombragés et végétalisés, avec un arbre disposé toutes les deux places, et le revêtement utilisé sera de couleur claire en nidagravel et gravillon avec un mélange terre-pierre.

Le confort d'hiver sera également pris en compte notamment :

- En évitant les effets locaux de vents dans la conception des espaces publics et en diminuant la vitesse des vents au sol par des plantations ;
- En privilégiant des arbres à feuilles caduques afin de bénéficier d'un ensoleillement maximum en hiver, notamment à proximité des logements pour ne pas impacter les apports solaires passifs.

Le projet permettra de limiter les consommations énergétiques en intégrant des mesures pour la conception des bâtiments et l'organisation des espaces extérieurs. Le projet veillera à la qualité de l'air en diminuant la vitesse des véhicules et en évitant les essences allergènes dans les espaces verts. Enfin, le confort bioclimatique, été comme hiver sera pris en compte dans l'organisation des espaces bâtis, des cheminements et des espaces verts. En conséquence, le projet n'aura pas d'incidence sur la qualité de l'air, l'énergie et le climat.

3.2.9. Incidences sur le paysage et le patrimoine

La commune compte un site inscrit au titre des monuments historiques, la Chapelle Saint-Just, à 2,9 km de la zone d'emprise du projet. Il n'y a pas de co-visibilité entre le projet et le site. Par conséquent, il n'y aura pas d'incidence sur ces derniers.

Le projet ne se situe pas à proximité de sites patrimoniaux ou remarquables. Par conséquent, il n'a pas d'incidence sur ces derniers.

Le projet ne se situe pas à proximité d'un monument historiques. Par conséquent, il n'a pas d'incidence sur les monuments historiques.

La commune de Saint-Just Chaleyssin se trouve près du cours d'eau de la Sévenne et est encadrée au nord et au sud par différentes lignes de reliefs. Le projet envisagé se situe dans le centre de Saint-Just Chaleyssin, au pied des coteaux nord de la commune. Le site est une dent creuse au cœur du village. La topographie du site est peu marquée. Les enjeux sont forts pour créer un nouveau quartier s'intégrant dans les paysages à proximité. La hauteur maximale des constructions est limitée à 14 m par rapport au terrain naturel. Ceci permettra de réaliser des bâtiments en R+1, R+2 ou R+2 avec attique. Les façades, fondations et toitures s'adapteront au bâti alentours pour s'intégrer avec les autres constructions du centre-ville.

Au sein de l'aménagement, les différents lots auront des alignements ou des retraits les uns par rapport aux autres et en fonction des limites de propriété et de la nouvelle place publique. Trois situations pourront être envisagées :

- L'alignement pour ordonner les lieux et rendre accessible les espaces et équipements recevant du public au rez-de-chaussée depuis l'espace public ;
- Le retrait, de 4,5 m pour conserver les haies existantes en bordure de site, permettre l'aménagement de jardin en rez-de-chaussée et garantir des espaces végétalisés le long des venelles piétonnes ;
- L'implantation libre avec ou sans retrait (en cas de retrait, celui-ci devra être supérieur ou égal à 3 m).

Des noues et des espaces végétalisés permettront la transition entre le reste de la ville et les futurs lots d'habitation. Le projet renforcera les mobilités douces avec des axes de circulation piétonne. Les surfaces végétalisées privilégieront des arbres, arbustes et plantes locales. La palette végétale des espaces verts et les lots privés sera choisie de façon à être cohérente entre ces deux zones.

Les branchements électriques et les réseaux de communications électroniques seront établis en souterrain.

Ainsi, le projet est éloigné des sites paysagers à enjeux et s'insère dans une dent creuse de l'urbanisation du centre-ville de Saint-Just Chaleyssin. Il respectera le bâti alentour en ayant une hauteur limitée, un retrait par rapport aux limites de lot et de propriété ainsi que des prescriptions pour les façades, les fondations et les toitures. Par conséquent, les incidences sur le contexte paysager et le patrimoine bâti sont nulles.

3.2.10.Compatibilité du projet avec les documents de rangs supérieurs

Les orientations intégrées au document d'urbanisme dans le cadre de la présente déclaration de projet respectent les dispositions édictées par :

- **Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Nord Isère**

La commune de Saint-Just Chaleyssin est désignée parmi les « villages » du territoire, caractérisés par un rôle structurant de l'espace rural et de maintien du « caractère rural ». Les « villages » veilleront à une « modération de leur développement résidentiel de façon à assurer le renouvellement de la population et le maintien des équipements, commerces et services de proximité ».

Sur les aspects qualitatifs attendus, le projet d'extension du centre-bourg prévoit les aménagements qui permettront en particulier :

- une qualité urbaine écologique (pré-verdissement, traitement paysager des limites à l'intérieur de l'opération et au contact des espaces agricoles, maintien des haies bocagères existantes dans le futur tissu urbain, qualité architecturale) ;
- une prise en compte du cycle de l'eau en limitant les possibilités d'imperméabilisation (exigences en matière de surfaces éco-aménageables et surfaces de pleine terre) ;
- une prévention des risques par l'aménagement d'ouvrages adaptés pour gérer les eaux pluviales et maîtriser les effets de ruissellement ;
- des déplacements alternatifs à la voiture par la mise en place d'une trame modes doux largement dimensionnée à l'intérieur de l'opération, distincte de la chaussée le long de la voie structurante Nord-Sud et de la voie secondaire qui traverse le site projet et au Nord de l'opération vers le parc Moudru.

- **Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Rhône Méditerranée (SDAGE) 2022-2027**

- pas d'incidence sur des zones humides inventoriées sur le territoire,
- gestion de l'assainissement conforme à la protection qualitative et quantitative des eaux, gestion optimale des eaux pluviales et pas d'implantation en zone inondable,
- pas d'incidences sur les périmètres de captage d'alimentation en eau potable.

D'après le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET), les enjeux de corridors écologiques se maintiennent à l'écart du secteur de projet.

3.3. PRESENTATION DES MESURES ENVISAGEES POUR EVITER, REDUIRE ET ACCOMPAGNER, LES CONSEQUENCES DOMMAGEABLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

Le site présente un intérêt écologique fort au niveau de la partie est (friche d'environ 4500 m² + bâti), moyen au niveau des haies et faible au niveau de la parcelle cultivée (environ 0,98 ha). Le projet envisagé actuellement aura un impact non négligeable sur la biodiversité présente, avec une destruction totale ou quasi-totale de certains habitats (dans la ferme et la friche notamment), dont des habitats d'espèces protégées.



Des inventaires complets ont été réalisés l'année 2024 et 2025 pour couvrir les inventaires sur toutes les saisons de l'année notamment pour les **oiseaux**, les **chiroptères** et les **mammifères**, ainsi que des inventaires **reptiles** et **insectes**.

Suite à ce diagnostic, des mesures ERC (Eviter, Réduire, Accompagner) sont prises en compte et intégrées au projet tel que décrit dans ce paragraphe. Elles ont fait l'objet d'un échange avec la DREAL où elles ont été présentées et complétées suite à leur analyse.

3.3.1. Mesures en phase travaux

Afin d'éviter et de réduire les impacts liés aux travaux prévus dans le cadre de ce projet, des mesures d'évitement et de réduction seront mises en œuvre afin d'assurer une biodiversité pérenne et viable au sein des deux périmètres d'étude et à proximité. Les paragraphes suivants présentent les modalités de mise en œuvre des mesures de suppression et d'atténuation des impacts au cours de la phase travaux du projet. L'ensemble des mesures permet de répondre aux objectifs précédemment cités.

La nomenclature utilisée ci-après est la suivante :

ME-t0 = mesure d'évitement (ME) en phase travaux (t) suivi du numéro de la mesure (0)

MR-t0 = mesures de réduction (MR) en phase travaux (t) suivi du numéro de la mesure (0)

■ ME-t1 - Eviter les travaux en période sensible pour la faune

Cette mesure concerne l'ensemble des groupes faunistiques. C'est une opération essentielle pour l'évitement de nombreux impacts sur la biodiversité locale. En effet, la prévision des travaux lors des périodes les moins sensibles pour la faune permettra d'une part d'éviter la destruction d'œufs, de larves ou de jeunes non volants (avifaune, chiroptères, reptiles) mais évitera également le dérangement global de la faune à des périodes sensibles comme la reproduction, l'hivernage ou l'hibernation.

Le tableau suivant synthétise les périodes sensibles pour les différents taxons à enjeux ainsi que les périodes auxquelles les travaux peuvent être réalisés tout en évitant les impacts sur ces groupes taxonomiques.

Synthèse des périodes sensibles et des périodes de travaux

Tableau 2 : Synthèse des périodes sensibles et des périodes de travaux

	Janvier	Février	Mars	Avril	Mai	Juin	Juillet	Août	Septembre	Octobre	Novembre	Décembre
Période sensible pour l'avi-faune												
Période sensible pour les chiroptères												
Période sensible pour les reptiles												
Période sensible pour le Lucane cerf-volant	période larvinaire (sous terre)					vol	re-pro		période larvinaire (sous terre)			
Abattages d'arbres et défrichement												
Démolition du bâti												
Travaux de terrassement suite au défrichement												

Période sensible liée à la reproduction des espèces

Période sensible liée à l'hibernation des espèces

Période d'hibernation en fonction des conditions saisonnières

Période durant laquelle ce type de travaux est possible

Le chantier doit se faire en continu pour éviter une colonisation de la faune durant la phase des travaux.

■ME-t2 - Eviter les travaux crépusculaires et nocturnes

L'absence de travaux nocturnes permettra d'éviter complètement le dérangement de la faune aux mœurs nocturnes (chiroptères, mammifères terrestres, avifaune nocturne, insectes). Cela réduira également le dérangement des espèces diurnes nichant ou trouvant refuges sur les zones de travaux ou à proximité (avifaune nicheuse, mammifères terrestres, insectes, reptiles). Cette mesure permet également d'éviter la création de barrières aux déplacements locaux et la réduction du domaine vital des espèces nocturnes.

Enfin, certains insectes étant attirés par les lumières artificielles, l'absence de travaux nocturnes permettra aussi d'éviter la perturbation des cortèges entomologiques nocturnes ainsi que la mortalité accidentelle de ceux-ci par épuisement autour des sources lumineuses ou par percussion avec les engins de chantier.

■ME-t3 - Eviter la destruction des milieux d'intérêt pour la faune

Les haies au sud et sur la moitié de la bordure ouest du site seront préservées, en reculant les constructions le plus possible.

Le balisage de la haie avant le démarrage de travaux sera réalisé par un écologue. Il s'agira alors de les délimiter à l'aide de piquets et de rubalise afin que le personnel de chantier puisse les identifier visuellement.

Les engins et le personnel de chantier ne devront en aucun cas circuler au sein des milieux mis en protection pendant toute la durée des travaux.

Un maximum d'arbres/arbustes sera conservé, avec possibilité de transplantation et de mise en jauge de certains sujets pour les réintégrer au projet final.

On note notamment la présence de cornouillers sanguins *Cornus sanguinea*, sureaux noirs *Sambucus nigra* et autres arbustes favorables à la biodiversité (source d'alimentation, zone de repos, secteur de reproduction, etc.).

Cette préservation permettra :

- de sauvegarder le patrimoine vivant déjà acclimaté aux conditions locales,
- d'économiser des frais de débroussaillage,
- de réduire la production de déchets verts et les frais de déchèterie.

Un diagnostic du potentiel de réemploi du matériel horticole/sauvage présent sur site devra être réalisé par une entreprise. Elle évaluera la garantie de reprise et les économies financières de la démarche de réemploi.

Elle pourra valoriser les végétaux en réemploi in situ et ex situ, voir la réutilisation et le recyclage des végétaux.

Elle pourra intervenir avant la phase de préparation du terrain à bâtir et/ou déconstruire et lors de la période de repos végétatif afin de garantir une reprise optimale des plants.

■ ME-t4 - Eviter l'abattage des arbres utilisables par les chiroptères et les coléoptères saproxylophages

Deux arbres gîtes utilisables à chiroptères ont été observés. Il s'agit d'arbres « habitat » à coléoptères saproxylophages.

Les travaux devront éviter l'abattage de ces arbres afin d'éviter le risque de mortalité accidentelle de chauves-souris/coléoptères saproxylophages mais également pour éviter la diminution des gîtes/habitats pour les espèces arboricoles.

Des protections des arbres permettront d'éviter des dommages accidentels lors de déplacements ou pendant l'utilisation des véhicules de chantier sur ces arbres à enjeux. Cela permettra donc d'éviter la mortalité accidentelle d'espèces et la perte d'habitats pour ces deux groupes taxonomiques.

Les protections physiques des arbres devront être mises en place avant le démarrage des travaux. Celles-ci doivent ainsi être prévues au marché de travaux, pour une mise en place par l'entreprise. Les différents types de protection sont détaillés ci-dessous :

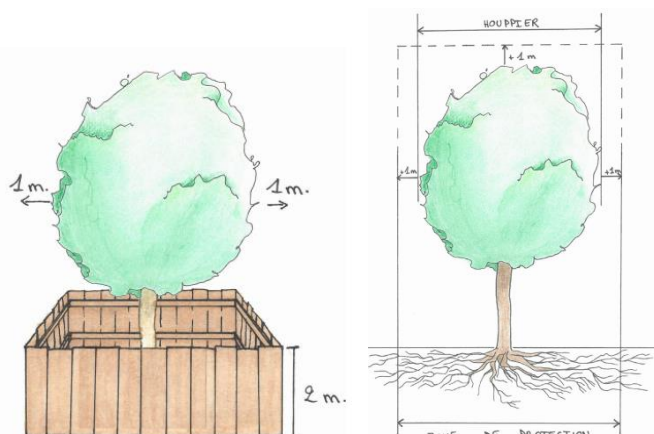


Figure 1 : Enceinte de protection individuelle Figure 2 : Définition de la zone de protection individuelle

(source : Orléans métropole, 2022)

> Protection individuelle : ce système de protection des arbres consiste à délimiter la zone de protection de l'arbre dispositif consiste à délimiter physiquement la zone de protection de l'arbre, grâce à un

barri rage fixe en bois ou en grille rigide et d'une hauteur de 2 mètres minimum (hauteur adaptable en fonction des cas).

> Protection du tronc : elle sera compos e d'une ceinture r alis e à l'aide de pneus ou de tuyaux souples plac e autour du tronc, compl t e par la pose de planches sur une hauteur minimale de 2 mètres. Attention, les planches ne devront pas être en contact direct avec le tronc de l'arbre, afin de ne pas le blesser. Toute protection qui risque d'abîmer l'arbre est à proscrire.

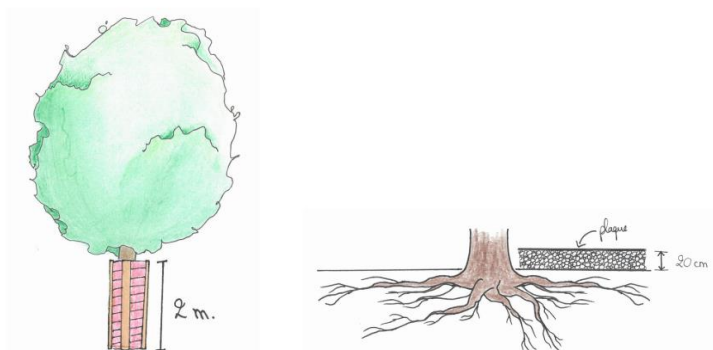


Figure 3 et 4 : Protection du tronc si la mise en place de l'enceinte de protection individuelle n'est pas possible et dispositif anti-compaction du sol comprend un lit de gravier de 20 cm recouvert d'une plaque métallique (source : Orléans métropole,

> Protection du sol (voir figure suivante) : dans l'éventualité d'une circulation nécessaire dans la zone de protection, un lit de gravier de 20 cm recouvert de plaques devra être mis en œuvre afin de limiter la compaction des sols et ainsi préserver les racines et le sol.

Ces dispositifs seront installés dès le début de chantier et devront être conservés en état jusqu'à la fin des travaux du secteur.

En complément de la mise en place de protections physiques des arbres, les mesures suivantes devront être respect es :

- le pied des arbres ne doit en aucun cas servir de zone de stockage,
- aucun produit toxique ou polluant (hydrocarbures, ciments, résines, sels, ...) ne doit être déversé au pied des arbres ou dans les autres espaces végétalisés,
- le pied des arbres ne doit pas servir de poubelle.

Les racines de diamètre supérieur à 5 cm devront être pr serv es autant que possible.

Des terrassements de type forage dirigé / fonçage peuvent être réalisés afin de préserver les racines maîtresses.

Les racines découvertes devront impérativement être prot g es du dessèchement avec de la paille ou de la toile humidifi e et les fouilles ne devront pas rester ouvertes trop longtemps.

Les tranch es seront rebouch es avec de la terre végétale de qualité ou avec les terres extraites sans être compact es. Dans le cas où un revêtement de surface nécessite un compactage, la mise en place d'un mélange terre-pierre est à prévoir.

Lors de l'installation de nouveaux réseaux à proximité des arbres, il pourra être envisagé de mettre en place un guide anti-racine pour protéger les réseaux vis-à-vis de celles-ci. La barrière form e par le guide devra arriver jusqu'à la surface du sol, descendre au minimum 20 cm plus profond que les réseaux et recouvrir le fond de la tranch e. Les guides anti-racine mis en place seront à faire apparaître ensuite sur les plans de récolement. La mise en place de ces guides ne dispense pas de respecter les mesures cit es ci-dessus.

■ME-t5 - Eviter la création d'habitats favorables au Crapaud calamite pendant les travaux

Lors de la phase de chantier, la création d'habitat favorable aux amphibiens notamment au crapaud calamite tel que les ornières ou toute autre zone en eau, devra être  vit e.

En effet, ces zones en eau devront faire l'objet d'un régalage de terre avant une colonisation des amphibiens. Toutes ornières devront être r gal es au fur et à mesure du chantier.

■ME-t6 - Vérification et mise à jour de la localisation des enjeux avant les travaux

La mise en œuvre opérationnelle du projet ne se faisant pas avant 2027, une mise à jour des inventaires et des mesures proposées sera éventuellement à réaliser avant les travaux.

Cela concerne notamment l'avifaune nicheuse, les chiroptères (gîtes), le Hérisson d'Europe *Erinaceus europaeus*, les reptiles, les coléoptères saproxylophages et la flore exotique envahissante.

■MR-t1 - Réduire le défrichement et le terrassement au strict nécessaire

Afin de réduire au maximum l'impact sur les habitats et sur les espèces, notamment le Hérisson d'Europe *Erinaceus europaeus*, les reptiles et les insectes, le projet sera étudié en amont afin de réduire la surface de milieux ou semi-naturels impactés.

Ces réductions permettront également de diminuer les risques de mortalité des espèces non volantes mais également la perte d'habitat et la réduction du domaine vital de nombreuses espèces.

Un travail sera donc fait en amont des travaux pour définir avec précision les zones de travaux, les chemins de circulation, la base vie et les zones de stockage.

■MR-t2 - Mettre en place des mesures écologiques de chantier

L'objectif de cette mesure est de réduire les impacts directs et indirects liés à l'utilisation des engins de chantier et aux travaux en générale. Cela se traduit par :

- Optimiser le nombre d'engins sur les chantiers,
- Sensibiliser du personnel aux éco-gestes,
- Mettre en place d'un protocole de gestion de pollutions accidentelles avec la mise à disposition de kits anti-pollution,
- Nettoyer les roues des engins de chantier avant leur arrivée sur le site pour éviter tout apport d'espèces exotiques envahissantes,

La mise en place de ces consignes et la sensibilisation de l'ensemble du personnel dès le démarrage des chantiers permettront de réduire les risques de mortalité d'espèces mais réduiront également de manière importante le dérangement de la faune en général.

Les objectifs généraux pour cette opération sont :

- Minimiser les nuisances du chantier (poussières, boues, bruits, livraisons et stationnement de véhicules...);
- Limiter les pollutions de proximité lors du chantier (sol, eau, air);
- Assurer le tri des déchets de chantier et une traçabilité maximale : Objectif de récupération de 100% des Bordereaux de Suivi des Déchets;
- Assurer la valorisation maximale des déchets de chantier : Objectif de valorisation de 70% de (en masse); Favoriser une conception réfléchie des bâtiments et des modes constructifs (éléments préfabriqués...) limitant la consommation de matière première et des déchets;
- Limiter les consommations d'eau et d'énergie liées au chantier et en assurer le suivi;
- Minimiser l'impact du chantier sur la faune et la flore existants;
- Communication/sensibilisation des intervenants.
- Protection rigoureuse des deux platanes à maintenir

Il est imposé la mise en place et le respect d'une charte chantier à faible nuisance :

- Mise en place par le maître d'œuvre,
- Signée par chaque entreprise, afin de créer les conditions favorables au déroulement d'un chantier respectueux de l'environnement (« Chantier vert ») au regard de la maîtrise des consommations, de la maîtrise des nuisances de chantier, de la gestion et du tri des déchets sur chantier.

■MR-t3 - Prévoir la création de refuges à reptiles et à Hérisson d'Europe

- Refuge à reptiles ou Hibernacula

Cette mesure sera décrite et suivie par un écologue.

- Refuges à Hérissons

Cette mesure sera décrite et suivie par un écologue.

■MR-t4 - Prévoir des mesures de gestion des espèces végétales exotiques envahissantes

Une vigilance particulière sera portée à la lutte contre les espèces végétales exotiques envahissantes (EVEE).

L'impact de ces espèces peut être considérable d'un point de vue économique et sanitaire à l'échelle d'un territoire et particulièrement dans les lieux très fréquentés.

La problématique de la gestion des plantes invasives, pour laquelle il n'y a pas de solution unique et idéale, doit donc être intégrée à l'amont du projet.

Il est nécessaire de mettre en œuvre des actions permettant dans un premier temps d'éliminer les espèces pour lesquelles des actions ciblées sont envisageables et de limiter leur prolifération dans un second temps.

Les EVEE inventoriées sur la zone d'étude sont toutes considérées comme étant « faciles » à gérer. En effet, aucune ne forme de grosses populations difficiles et coûteuses à éliminer. Des actions ciblées permettront de les détruire rapidement et ainsi d'éviter leur propagation.

Toutes ces espèces ont été identifiées dans la zone des travaux :

Nom scientifique	Nom français	Situation sur le secteur d'étude	Niveau de gestion sur le site d'étude
<i>Acer negundo</i>	Érable à feuilles de frêne	1 pied	Facile
<i>Ailanthus altissima</i>	Ailante glanduleux	1 pied	Facile
<i>Ambrosia artemisiifolia</i>	Ambrosie a feuilles d'Armoise	Espèce bien présente autour de la culture et de la friche, potentiel grainier du sol important	Facile
<i>Erigeron</i> sp	Vergerette	Nombreux plants	Facile
<i>Parthenocissus inserta</i>	Vigne-vierge commune	Espèce peu présente, seulement dans la haie qui sera conservée	Facile

Pour l'érable *negundo* et l'Ailante, un arrachage et dessouchage est préconisé pour éviter le drageonnement et la reprise.

Pour les lianes telles que la vigne-vierge, il existe actuellement peu de retour d'expériences sur les modalités de gestion. Nous préconisons un arrachage des surfaces aériennes et du système racinaire. Pour les espèces herbacées (*erigeron* sp.), un arrachage en veillant à retirer tout le système racinaire devra être réalisé avant la période de fructification (fin juin et juillet).

Pour toutes, les produits de cette extraction devront être évacués vers une plateforme dédiée.

Les actions mécaniques/manuelles menées sur les EVEE devront être réalisées dès début juillet. En effet, pour la majorité de ces espèces à maturation plutôt tardive, le début du mois de juillet devrait permettre d'éviter au maximum la période de fructification. En effet lorsque ces espèces sont en graines, les possibilités de dispersion et d'éventuelles germinations ultérieures sont accrues.

L'itinéraire technique de travail suivant est préconisé :

- Passage d'un écologue ou coordinateur environnement avant travaux pour compléter (si nécessaire) et marquer (rubalise et/ou marquage bombe) les espèces végétales exotiques envahissantes dans la zone de projet,
- Rédaction de fiches espèces végétales exotiques envahissantes présentes sur site en fonction des stades de colonisation et des travaux.

Un suivi permanent devra être assuré pendant la totalité de la durée des travaux pour gérer les surfaces contaminées. Ce suivi devra être réalisé sur les emprises des travaux, les plateformes et itinéraires d'accès temporaires. Bien que le suivi se focalise sur les espèces connues du site d'étude, une vigilance particulière sera portée à l'arrivée d'éventuelles nouvelles espèces. Pour se faire, le passage d'un botaniste/écologue devra être fait afin de vérifier l'absence d'espèces invasives quelle qu'elles soient. Dans le cas de présence de ces espèces, des mesures devront rapidement être prises pour maîtriser leur prolifération.

Certaines de ces espèces sont présentées dans le Guide d'identification et de gestion des Espèces Végétales Exotiques Envahissantes sur les chantiers de Travaux Publics. Il s'agit de fiches les présentant avec une description, les phases de développement, les habitats, le mode de reproduction et de propagation ainsi que des photos permettent leur identification, des informations sur les impacts et risques générés par l'espèce et des recommandations de gestion à mettre en œuvre en fonction du contexte.

Ce document concerne 3 espèces sur la zone de projet : Erable negundo, Ailante, Ambroisie à feuilles d'armoise.

De plus, un document a été rédigé en septembre 2020 par le groupe de travail EVEC de l'Union professionnelle du génie écologique (UPGE) pour la préconisation de rédaction des CCTP. Il précise des préconisations pour une meilleure prise en compte du risque de dissémination des espèces végétales exotiques envahissantes (EVEC) terrestres dans les projets de travaux.

Pour la non-dispersion, les points de vigilance sont listés : formation et sensibilisation du personnel, entrée et sortie d'engins et de matériels, déplacements des engins sur le site, apports de matériaux, exportation de déblais... Ils feront ensuite l'objet de consignes précises dans le CCTP des travaux.

Si de nouvelles espèces ou nouveaux foyers étaient repérés lors des travaux, des mesures devront rapidement être prises pour maîtriser leur prolifération.

■MR-t5 - Planter des haies et des bosquets arbustifs et arborés favorables à la biodiversité

Il est préconisé de compléter le réseau de corridors biologiques du secteur par la plantation de haies, de bosquets arbustifs et d'arbres.

Pour les arbres, il s'agira d'arbre tige en racines nues, en mottes ou en godets. Concernant les deux derniers types, la période de plantation est plus large (après février). Dans tous les cas, il faut veiller à ce que les plants ne soient pas exposés au vent et au soleil lors du stockage et du transport.

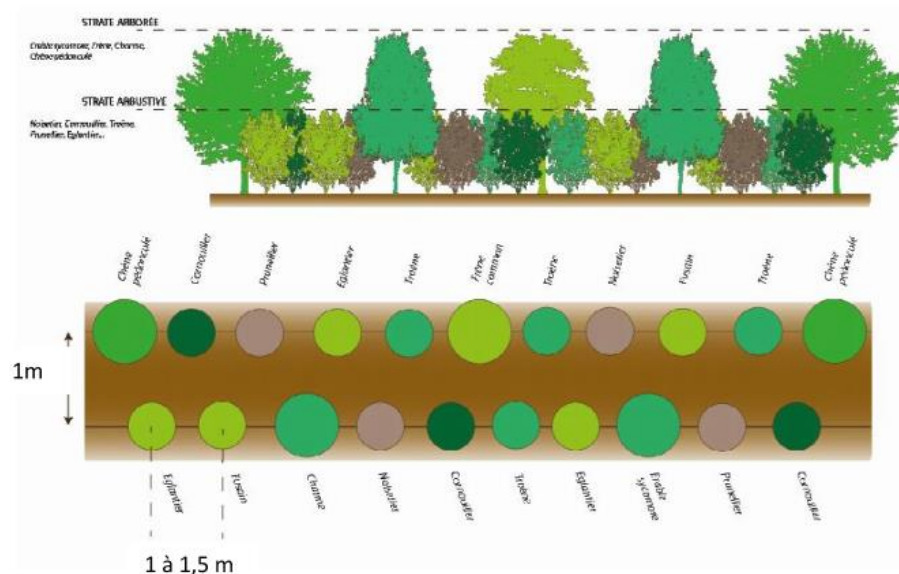
Les espèces utilisées pour les plantations doivent être d'origine locale (prélèvement à proximité, label « végétal local » ou démarche équivalente).

Le label « Végétal local » permet notamment de faciliter l'identification et la fourniture en espèces indigènes.

Ce label garantit les éléments suivants : filière basée sur la récolte annuelle des graines dans la nature, autochtonie des arbres prélevés, préservation des sites d'où est extraite la ressource, traçabilité des plants depuis la collecte de la graine à la vente du jeune plant.

Les végétaux choisis pourront être d'origine locale venant d'une Région d'Origine « Zone n°2 : Bassin Rhône-Saône et Jura » si possible.

Schémas de présentation d'une haie écologiquement fonctionnelle



Le travail du sol est une étape importante qui permet de favoriser l'installation des plants. L'opération de préparation du sol peut se faire sur toute la surface de la parcelle concernée ou uniquement sur

certaines zones. Dans tous les cas, il est essentiel de veiller à ne pas retourner les sols car leur richesse se trouve dans les 30 premiers centimètres. La préparation du sol peut être complétée par une opération de fertilisation et / ou d'amendement.

Hors plantations des lots privés, les haies arbustives feront un total de 330 m.

Elles sont visibles en vert foncé sur le plan de composition. De plus, 96 arbres seront plantés. D'autres plantations arbustives seront prévues le long des voiries et à proximité/en lisière de la haie au nord.

La garantie de reprise est de deux ans pour les plantations. Les plants morts seront systématiquement remplacés et laissés sur place.

Un suivi de végétalisation devra être réalisé.

■MR-t6 - Prévoir des gîtes et des niochirs artificiels intégrés dans les nouveaux bâtiments

Dans ce cas, ces mesures spécifiques seront prescrites dans le Cahier des Charges de Cession de Terrain.

Pour l'ensemble des gîtes et niochirs, l'intégration de ces volumes pour la faune dans les façades est à priorisé pour des raisons de durabilité et d'esthétique.

Pour les Moineaux domestiques et les Martinets noirs, des modèles préfabriqués existent et sont disponibles chez plusieurs fabricants. L'essentiel étant de prévoir dès la conception des nouveaux bâtiments l'intégration de ces espaces pour éviter tout risque de ponts thermiques ou d'infiltration d'eau.

Les niochirs devront être implantés de façon à respecter les préconisations suivantes :

- hors d'atteinte pour les prédateurs et le public pour les niochirs à moineaux, sur les parties hautes des bâtiments pour les martinets,
- endroit calme et ouvert (en dehors des zones de passage et des aires de jeux),
- à l'abri des éléments (vent, pluies, etc.) et avec des variations exposition,
- à l'écart des sources lumineuses (fenêtres, éclairages extérieurs, etc.)

Ces niochirs à oiseaux devront faire l'objet d'un suivi afin de s'assurer de la bonne fonctionnalité de ceux-ci. Si nécessaire, un entretien/nettoyage pourra être envisagé, notamment en cas d'utilisation de guêpes ou de frelons dans ces niochirs. Cette intervention devra être effectuée à l'automne/hiver pour éviter le dérangement en pleine saison de nidification.

Trois niochirs à Moineaux domestiques et six niochirs à Martinets noirs sont à prévoir dans l'intégration des bâtiments.

En ce qui concerne les gîtes à chiroptères, ceux-ci seront aussi intégrer dans les façades des nouveaux bâtiments. Le modèle qui sera installé est le modèle « plan climat » qui a fait ses preuves sur plusieurs projets de même type. Les photographies suivantes illustrent étape par étape l'installation d'un gîte de ce modèle. Comme pour les niochirs, il est important de prévoir dès la conception des nouveaux bâtiments l'intégration de ces espaces pour éviter tout risque de ponts thermiques ou d'infiltration d'eau. Ils devront être implantés de façon à respecter les préconisations suivantes :

- hors d'atteinte pour les prédateurs et le public à au moins 4m de hauteur,
- variation des expositions des façades où ils sont installés,
- à l'écart des sources lumineuses (fenêtres, éclairages extérieurs, etc.),
- éviter les positionnements au-dessus de balcon ou de fenêtres.

Ces gîtes artificiels devront aussi faire l'objet d'un suivi afin de s'assurer de la bonne fonctionnalité de ceux-ci. Si nécessaire, un entretien/nettoyage pourra être envisagé, notamment en cas d'utilisation de guêpes ou de frelons dans ces niochirs. Cette intervention devra être effectuée à l'automne/hiver pour éviter le dérangement en pleine saison de nidification.

Cinq gîtes à chiroptères d'un mètre de large sont à prévoir dans l'intégration des bâtiments. Ce nombre pourra être revu à la hausse en fonction des espaces utilisables et utilisés qui seront découvert lors des vérifications avant démolition.

■MR-t7 - Prévoir un phasage des travaux permettant à la faune mobile de trouver refuge dans certains secteurs

Il faut adapter le phasage des travaux du lot B pour que la destruction du bâtiment se déroule après la mise en place des gîtes de substitution.

Des gîtes et zones de nidification de substitution devront être installés et fonctionnels avant la démolition des bâtis.

La mise en place de gîtes et niochirs de substitution en amont de l'engagement des opérations de travaux du site (par exemple, pendant l'instruction de la procédure de DUP), soit 1 à 2 ans avant les travaux (2025/2026).

Une réflexion devra être menée au plus tôt pour trouver des bâtiments publics existants qui seraient susceptibles d'accueillir des gîtes et des nichoirs, de manière définitive. Il pourrait s'agir de bâtiments publics (par exemple centre technique municipal, école, équipements publics sur le parc Moudru). Une visite sur site avec un écologue/chiroptérologue permettrait de répertorier les bâtis intéressants par leurs caractéristiques techniques (hauteur, orientation, etc.). Plus les nichoirs et gîtes seront installés rapidement, plus les chances qu'ils soient habités au démarrage des travaux sont importantes. Cette visite permettra de dimensionner le nombre de gîtes et de nichoirs, le potentiel accueil des bâtiments.

■MR-t8 - Vérifier les gîtes utilisables par les chiroptères en bâti et procéder à la destruction anticipée des habitats avant les travaux de démolition

Dans le cadre de la destruction du bâti, un accompagnement devra être prévu afin d'éviter la mortalité accidentelle de chauves-souris lors des travaux de démolition des bâtiments du périmètre d'étude. Il s'agira de vérifier les gîtes utilisables par les chauves-souris et de les obturer avant la destruction des bâtiments. Ceci est considéré comme une destruction anticipée des habitats utilisables d'espèces protégées et cela ne doit se faire qu'après l'instruction de l'autorité environnementale d'une fiche « Faune et bâti ».

A noter que cette mesure demande généralement l'intervention de chiroptères à l'aide de moyen d'accès particulier et prévoir du travail en hauteur. Ces éléments sont également à prévoir à l'avance, notamment avec l'entreprise en charge des travaux.

Cette destruction anticipée des habitats utilisables peut se traduire par :

le bouchage ou le retrait des gîtes utilisables lorsque la vérification à l'endoscope a pu être complète et qu'aucun chiroptère n'a été observé ;

la mise en place de dispositifs anti-retours lorsque la taille ou la configuration des gîtes potentiels ne permet pas une inspection complète ou lorsque des chauves-souris sont repérés.

L'accompagnement par un chiroptérologue est détaillé plus loin dans ce diagnostic, dans la mesure MA-4 « Accompagner les travaux de démolition des bâtiments ».

■MR-t9 - Conservation et déplacement des tas de bois et leurs substrats favorables au Lucane cerf-volant hors de la zone de travaux

L'objectif est de conserver le tas de bois qui peut être attractif pour les lucanes cerfs volants.

En effet, les Lucanes se développent dans les souches en décomposition, sous les tas de bois, dans les cavités cariées d'arbres. Les larves creusent de rares galeries dans le bois en décomposition.

La femelle pond ses œufs dans des souches en décomposition, sous des tas de bois mais généralement à l'interface sol-bois. La larve va se développer pendant 4 ou 5 ans. Au cours de la dernière année de vie de la larve, cette dernière construit une coque dure à l'intérieur de laquelle elle effectuera sa métamorphose. Cette coque se trouve dans le sol sous les tas de bois ou dans les souches décomposées. L'émergence des imagos (individus adultes) a lieu à la fin du printemps jusqu'au début de l'été.

Le déplacement peut être réalisé de janvier à mai et d'août à décembre, on évitera la période d'émergence des adultes pendant les mois juin et juillet, parfois en août.

Il faut placer les bûches partiellement à l'ombre afin d'éviter le dessèchement du bois.

Un creux ou une fosse de 30 à 50 cm de profondeur dans le sol sera réalisé sur le site de déplacement afin de pouvoir transférer le substrat et le tas de bois.

Des copeaux de bois de feuillus (chênes, tilleuls, platanes) pourront être ajoutées au tas de bois si besoin et si à disposition dans le cadre des travaux.

Le bois utilisé pourra être issu des coupes d'arbres effectuées en phase de chantier.

Quatre aménagements devront être mis en place, au sein de la zone de projet, voir dans le parc Moudru.

Le volume minimum de ces tas doit être compris entre 2 et 5 m³ tandis que la hauteur peut varier entre 0,60 et 1 m de haut.

■MR-t10 - Plantations et mise en place d'une gestion écologique d'une partie du parc Moudru en lien avec la partie Nord du projet (corridor local)

La gestion écologique consiste à mettre en œuvre des pratiques d'entretien respectueuses de l'environnement et de la biodiversité. Elle trouve son origine dans le principe de gestion différenciée qui consiste à faire un compromis entre la gestion relativement stricte et contrainte des espaces communaux et la gestion naturaliste des réserves, orientée vers une protection du milieu naturel. L'objectif est d'appliquer des modes de gestion différents selon la typologie des espaces, le rendu souhaité et leurs usages.

L'association des deux a pour but de faire d'une partie du parc Moudru, un milieu favorable à la biodiversité tout en répondant aux besoins et aux attentes des usagers.

Objectifs :

- Favoriser la diversité floristique et faunistique (aspect écologique) en privilégiant des espèces locales et en laissant la végétation se développer dans certaines zones, offrant ainsi à la faune nourriture et habitat;
- Rationaliser la gestion des espaces en y affectant les ressources nécessaires (aspect social et économique) en réduisant les besoins en eau, en limitant les pollutions et en réduisant l'impact carbone;

Des plantations d'arbres, d'arbustes, de bosquets sont nécessaires au Parc Moudru à compléter avec :

> des zones de quiétude et d'alimentation (roncier, buissons) ;

> des zones de bois mort ;

> des constructions en pierres sèches ;

> des gîtes et nichoirs artificiels ;

Un plan de gestion sur 10 à 15 ans, intégrant les modalités d'entretien serait fait, en concertation avec ou par un écologue.

3.3.2. Mesures en phase exploitation

Comme lors de la phase précédente, des mesures d'évitement et de réduction seront mises en œuvre dans le but d'éviter et de réduire les impacts liés à l'exploitation des aménagements et d'assurer une biodiversité pérenne et viable au sein des deux périmètres d'étude et à proximité. Les paragraphes suivants présentent les modalités de mise en œuvre des mesures de suppression et d'atténuation des impacts au cours de la phase exploitation du projet. L'ensemble des mesures permet de répondre aux objectifs précédemment cités.

La nomenclature utilisée ci-après est la suivante :

ME-e0 = mesure d'évitement (ME) en phase exploitation (e) suivi du numéro de la mesure (0)

MR-e0 = mesures de réduction (MR) en phase exploitation (e) suivi du numéro de la mesure (0)

■ME-e1 - Eviter la divagation du public dans les milieux d'intérêt pour la faune

Afin d'éviter le piétinement induit par le passage répété du public autour des aménagements, la mise en place de ganivelles permettra de canaliser la fréquentation sur des chemins bien définis et ainsi créer des îlots de biodiversité.

Il faut éviter la divagation des chiens dans ces espaces.

Ces ganivelles devront permettre de laisser passer la petite faune.

Il faudra donc prévoir un écartement suffisant pour permettre le passage du hérisson ou aménager des passages à hérisson au bas de la clôture.

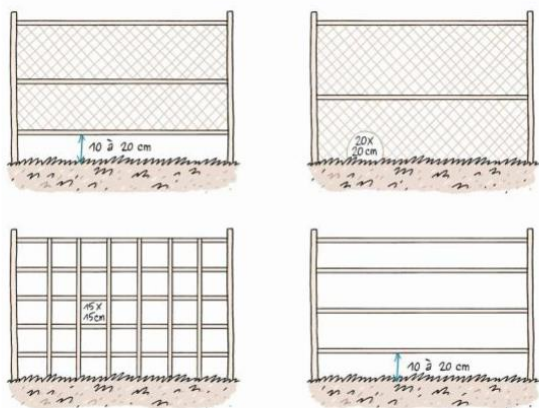
■ME-e2 - Mettre en place des passages à petite faune dans les grillages et les murs

Afin d'éviter la coupure de corridors de déplacement pour la faune terrestre, notamment pour le Hérisson d'Europe *Erinaceus europaeus*, des passages à petite faune au ras du sol de 15x15 cm seront disposés régulièrement dans les grillages et/ou dans les murs.

L'objectif est d'adapter les clôtures en créant des ouvertures de 10 à 20 cm² tous les 15 m. Si la longueur totale de la clôture est inférieure à 15 m, prévoir au moins 1 passage.

Ces passages peuvent être des ouvertures plus visuelle et plus ludique permettant la sensibilisation des usagers à la présence de cette espèce.

Ces éléments devront apparaître dans les différents règlements (règlements de lotissement, cahier des charges de cession de terrain).



Exemples de clôtures facilitant la circulation de la petite faune - © Bruxelles Environnement

M

■R-e1 - Réduire au maximum la pollution lumineuse

L'éclairage extérieur du site doit au minimum être conforme à l'arrêté du 27 décembre 2018. Les points suivants sont renforcés :

- > L'éclairage est réservé aux cheminements (pas de « mise en valeur » des bâtiments ou de la végétation par l'éclairage).
- > Il est orienté vers le sol et les mâts des luminaires sont bas.
- > Les haies et espaces verts ne seront pas éclairés.
- > Une gestion « intelligente » de l'éclairage extérieur permet par exemple le couplage à des détecteurs de présence et des minuteries, le pilotage de variateurs d'intensité lumineuse et de température de couleurs de manière électronique à distance et en réseau. De fait, la durée automatique de l'éclairage peut être réduite dans la durée (par exemple éclairage coupé entre 23H00 et 06H00) et soumise ensuite à détection automatique (sauf critères de sécurité).
- > De plus, le choix de la couleur de l'éclairage est également très important. Le spectre lumineux : les longueurs d'onde du bleu, du rouge et du vert sont particulièrement impactantes pour la biodiversité. Les lampes blanches installées en éclairage extérieur comportent fréquemment une forte proportion de bleu (longueur d'onde 400 à 500 nm). Il est demandé de choisir des lampes dont la température de couleur est inférieure à 2 700°K (Kelvin). Dans les secteurs les plus proches des milieux naturels et des corridors de déplacement de la faune, il sera utilisé des lampes ambre (spectre étroit dans l'orange) dont la température de couleur est d'environ 1 700°K.

La bibliographie disponible (Musters et al., 2009) sur les impacts de la lumière en fonction des longueurs d'ondes indique que ces longueurs d'ondes sont celles qui auront le moins d'impacts sur les groupes d'espèces ciblées.

L'orientation de l'éclairage est particulièrement importante pour limiter la pollution lumineuse des milieux avoisinants.

La projection de lumière doit être canalisée le plus possible vers le sol. Dans le cas où une grande zone doit être éclairée, il est plus adéquat de mettre plus de sources lumineuses dirigées vers le sol que seulement quelques sources lumineuses ayant un rayon d'éclairage plus dispersé.

Un marquage lumineux au sol pour aussi être installés de part et d'autres des cheminements. Cette technique permet de faciliter l'orientation des usagers avec une intensité lumineuse très réduite.

A cela s'ajoute le choix du type d'ampoule : les éclairages qui ne produisent pas ou peu de chaleur seront privilégiés afin de réduire l'attraction des insectes autour de ceux-ci.

Enfin, l'intensité lumineuse sera également réduite au strict minimum, en respectant les règles de sécurité des personnes et des biens.

■MR-e2 - Réaliser une gestion extensive des espaces verts

La mise en gestion extensive de ces deux prairies permettra de réduire les impacts du projet en phase exploitation sur ces habitats et sur les nombreuses espèces pouvant s'y trouver de manière plus ou moins fréquente pour la reproduction, le refuge, l'alimentation, etc.

Dans les secteurs les moins fréquentés, on peut envisager de laisser des zones herbacées non fauchées entre le 1 avril et le 31 août, ce qui permettra d'améliorer l'offre alimentaire, notamment pour les oiseaux insectivores et les chauves-souris.

La mise en place de pelouses sèches et les prairies fleuries offre des habitats à de multiples espèces animales et végétales. Les mélanges qui les composent sont favorables à la biodiversité, notamment pour les insectes pollinisateurs.

Notons que les prairies fleuries doivent être ressemées tous les 3 ans environ. Ainsi, pour les zones à ensemercer, les mélanges de graines locales et sauvages devront être privilégiés, afin de se rapprocher le plus possible des pelouses et prairies naturelles.

Recommandations des conditions générales pour la fauche :

Par période de beau temps, faucher de préférence au petit matin ou le soir ; cela permet une diminution des impacts sur les animaux pollinisateurs comme les abeilles ou encore sur les reptiles ;

Faucher de l'intérieur vers l'extérieur de la parcelle et au maximum à 10 km/h permettant aux espèces mobiles de s'enfuir ;

> Maintenir une zone refuge non fauchée (10 % de la surface totale) qui changera d'emplacement chaque année ;

> Mettre en place des tas de foin avec une partie du produit de fauche par exemple en bordure de haie ou de bosquet ; cela créera des refuges appréciés par la faune ;

> Faucher au minimum à 7-9cm, au mieux à 10-12cm ;

> Maintenir des bandes enherbées le long des haies, des murs, des palissades, autour des cabanes de jardin et des arbres sur 1 mètre de large.

3.3.3. Analyse des impacts résiduels

Le tableau suivant synthétise l'ensemble des impacts par groupe d'espèces ainsi que les mesures mises en place et les impacts résiduels en phase exploitation :

Groupe taxonomique	Niveau d'impact brut	Mesures d'évitement	Mesures de réduction	Niveau d'impacts résiduels	Impacts résiduels significatifs	Espèces/habitats concernés par ces impacts résiduels
Habitat	Fort	ME-t3 - Eviter la destruction des milieux d'intérêt pour la faune	MR-t1 - Réduire le défrichement et le terrassement au strict nécessaire MR-t2 - Mettre en place des mesures écologiques de chantier MR-t5 - Planter des haies et des bosquets arbustifs et arborés favorables à la biodiversité MR-t10 - Plantations et mise en place d'une gestion écologique d'une partie du parc Moudru en lien avec la partie Nord du projet (corridor local)	Faible	Non	
Flore	Fort	ME-t3 - Eviter la destruction des milieux d'intérêt pour la faune	MR-t1 - Réduire le défrichement et le terrassement au strict nécessaire MR-t2 - Mettre en place des mesures écologiques de chantier MR-t4 - Prévoir des mesures de gestion des espèces végétales exotiques envahissantes MR-t5 - Planter des haies et des bosquets arbustifs et arborés favorables à la biodiversité MR-t10 - Plantations et mise en place d'une gestion écologique d'une partie du parc Moudru en lien avec la partie Nord du projet (corridor local)	Faible	Non	
Avifaune nicheuse <i>Chardonneret élégant, Martinet noir, Roitelet huppé, Serin cini, Verdier d'Europe</i>	Fort	ME-t1 - Eviter les travaux en période sensible pour la faune ME-t2 - Eviter les travaux crépusculaires et nocturnes ME-t3 - Eviter la destruction des milieux d'intérêt pour la faune ME-t6 - Vérification et mise à jour de la localisation des enjeux avant les travaux	MR-t1 - Réduire le défrichement et le terrassement au strict nécessaire MR-t2 - Mettre en place des mesures écologiques de chantier MR-t5 - Planter des haies et des bosquets arbustifs et arborés favorables à la biodiversité MR-t6 - Prévoir des gîtes et des nichoirs artificiels intégrés dans les nouveaux bâtiments	Faible	Non	-
Reptiles <i>Lézard des murailles, Couleuvre verte et jaune</i>	Fort	ME-t1 - Eviter les travaux en période sensible pour la faune ME-t4 - Eviter la destruction des milieux naturels d'intérêt	MR-t3 - Prévoir la création de refuges à reptiles et à Hérisson d'Europe MR-t5 - Planter des haies et des bosquets arbustifs et arborés favorables à la biodiversité MR-t7 - Prévoir un phasage des travaux permettant à la faune mobile de trouver refuge dans certains secteurs MR-t10 - Plantations et mise en place d'une gestion écologique d'une partie du parc Moudru en lien avec la partie Nord du projet (corridor local)	Faible	Non	-
Amphibiens <i>Pas d'espèces recensées, seulement des zones potentiellement favorables</i>	Nul	ME-t5 - Eviter la création d'habitats favorables (ornières, zones en eau) au Crapaud calamite pendant les travaux	-	Nul	Non	-
Mammifères terrestres	Fort	ME-t1 - Eviter les travaux en période sensible pour la faune ME-t2 - Eviter les travaux crépusculaires et nocturnes ME-t4 - Eviter la destruction des milieux naturels d'intérêts ME-t6 - Vérification et mise à jour de la localisation des enjeux avant les travaux	MR-t3 - Prévoir la création de refuges à reptiles et à Hérisson d'Europe MR-t5 - Planter des haies et des bosquets arbustifs et arborés favorables à la biodiversité MR-t7 - Prévoir un phasage des travaux permettant à la faune mobile de trouver refuge dans certains secteurs MR-t10 - Plantations et mise en place d'une gestion écologique d'une partie du parc Moudru en lien avec la partie Nord du projet (corridor local)	Faible	Non	-
Chiroptères	Fort	ME-t1 - Eviter les travaux en période sensible pour la faune ME-t2 - Eviter les travaux crépusculaires et nocturnes ME-t3 - Eviter la destruction des milieux d'intérêt pour la faune ME-t4 - Eviter l'abattage des arbres gîtes utilisables à chiroptères et arbres habitats à coléoptères saproxylophages ME-t6 - Vérification et mise à jour de la localisation des enjeux avant les travaux	MR-t5 - Planter des haies et des bosquets arbustifs et arborés favorables à la biodiversité MR-t6 - Prévoir des gîtes et des nichoirs artificiels intégrés dans les nouveaux bâtiments MR-t8 - Vérifier les gîtes utilisables par les chiroptères en bâti et procéder à la destruction anticipée des habitats avant les travaux de démolition	Faible	Non	-
Lépidoptères rhopalocères	Nul	Aucune mesure nécessaire		Nul	Non	-
Orthoptères	Nul	Aucune mesure nécessaire		Nul	Non	-
Odonates	Nul	Aucune mesure nécessaire		Nul	Non	-
Coléoptères saproxylophages	Modéré	ME-t2 - Eviter les travaux crépusculaires et nocturnes ME-t3 - Eviter la destruction des milieux d'intérêt pour la faune ME-t4 - Eviter l'abattage des arbres gîtes utilisables à chiroptères et arbres habitats à coléoptères saproxylophages	MR-t5 - Planter des haies et des bosquets arbustifs et arborés favorables à la biodiversité MR-t9 - Conservation et déplacement des tas de bois et leurs substrats favorables au Lucane cerf-volant hors de la zone de travaux	Faible	Non	-
Continuité écologique	Modéré	ME-t2 - Eviter les travaux crépusculaires et nocturnes ME-t3 - Eviter la destruction des milieux d'intérêt pour la faune	MR-t5 - Planter des haies et des bosquets arbustifs et arborés favorables à la biodiversité MR-t7 - Prévoir un phasage des travaux permettant à la faune mobile de trouver refuge dans certains secteurs MR-t10 - Plantations et mise en place d'une gestion écologique d'une partie du parc Moudru en lien avec la partie Nord du projet (corridor local)	Faible	Non	-

Figure 45 : Synthèse des impacts résiduels du projet en phase exploitation

Groupe taxonomique	Niveau d'impact brut	Mesures d'évitement	Mesures de réduction	Niveau d'impact résiduel	Impact résiduel significatif	Espèces/habitats concernés par ces impacts résiduels
Habitat	Modéré	ME-e1 - Eviter la divagation du public dans les milieux d'intérêt pour la faune	MR-e1 - Réduire au maximum la pollution lumineuse MR-e2 - Réaliser une gestion extensive des espaces verts	Nul	Non	-
Flore	Faible	ME-e1 - Eviter la divagation du public dans les milieux d'intérêt pour la faune	MR-e1 - Réduire au maximum la pollution lumineuse MR-e2 - Réaliser une gestion extensive des espaces verts	Nul	Non	-
Avifaune nicheuse <i>Chardonneret élégant, Martinet noir, Roitelet huppé, Serin cini, Verdier d'Europe</i>	Fort	ME-e1 - Eviter la divagation du public dans les milieux d'intérêt pour la faune	MR-e1 - Réduire au maximum la pollution lumineuse MR-e2 - Réaliser une gestion extensive des espaces verts	Faible	Non	-
Reptiles <i>Lézard des murailles, Couleuvre verte et jaune</i>	Modéré	ME-e1 - Eviter la divagation du public dans les milieux d'intérêt pour la faune	MR-e2 - Réaliser une gestion extensive des espaces verts	Faible	Non	-
Amphibiens <i>Pas d'espèces recensées, seulement des zones potentiellement favorables</i>	Nul	-	-	Nul	Non	-
Mammifères terrestres <i>Hérisson d'Europe</i>	Modéré	ME-e2 - Mettre en place des passages à petit faune dans les grillages et les murs	MR-e1 - Réduire au maximum la pollution lumineuse MR-e2 - Réaliser une gestion extensive des espaces verts	Faible	Non	-
Chiroptères	Fort	-	MR-e1 - Réduire au maximum la pollution lumineuse MR-e2 - Réaliser une gestion extensive des espaces verts	Faible	Non	-
Lépidoptères rhopalocères	Nul	Aucune mesure nécessaire		Nul	Non	-
Orthoptères	Nul	Aucune mesure nécessaire		Nul	Non	-
Odonates	Nul	Aucune mesure nécessaire		Nul	Non	-
Coléoptères saproxylophages	Modéré	-	MR-e1 - Réduire au maximum la pollution lumineuse	Faible	Non	-

Figure 56 : Synthèse des impacts résiduels du projet en phase exploitation

Phase travaux

De manière générale, la phase travaux a un impact fort sur la biodiversité locale mais la mise en place de mesures d'évitement et de réduction permet de réduire la quasi-totalité des impacts à un niveau non significatif.

Phase exploitation

Bien qu'elle soit beaucoup moins impactante sur l'environnement par rapport à la phase précédente, la phase exploitation a pourtant un impact globalement modéré. La mise en place des mesures d'évitement et de réduction permet donc de réduire à un niveau nul à faible l'ensemble des impacts résiduels.

L'objectif est d'évaluer la présence des espèces et la pertinence des mesures mise en œuvre. Des mesures correctives pourront être proposées si nécessaire.

Les années de suivi pour les oiseaux sont n+1, n+3, n+5, n+10 soit quatre années de suivi.

A chaque fin d'année de suivi, un rapport sera rédigé et transmis à la Ville de Saint-Just-Chaleyssin et aux copropriétaires qui se chargera de le transmettre à l'autorité environnementale.

Cette mesure devra faire l'objet d'un protocole reproductible dans le temps