



Mission régionale d'autorité environnementale

Auvergne-Rhône-Alpes

**Avis délibéré de la mission régionale d'autorité environnementale
sur la création du lotissement Narix 9 - Impasse du bois Joli par
SNC Montreal Narix 9 sur la commune de Montréal-la-Cluse (01)**

**Avis n° 2025-ARA-AP-1918
2025-ARA-AP-1919**

Avis délibéré le 2 septembre 2025

Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Auvergne-Rhône-Alpes de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (Igedd), s'est réunie le 2 septembre 2025 en visioconférence. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur création du lotissement Narix 9 - Impasse du bois Joli sur la commune de Montréal-la-Cluse (01).

Ont délibéré : Pierre Baena, François Duval, Marc Ezerzer, Jeanne Garric, Anne Guillabert, Jean-Pierre Les-toille, Yves Majchrzak, François Munoz, Muriel Preux, Benoît Thomé et Véronique Wormser.

En application du règlement intérieur de la MRAe en date du 13 octobre 2020, chacun des membres délibé-rants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis.

La direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (Dreal) Auvergne-Rhône-Alpes a été saisie le 2 juillet 2025, par les autorités compétentes pour délivrer l'autorisation du projet, pour avis au titre de l'autorité environnementale.

Conformément aux dispositions du II de l'article R. 122-7 du code de l'environnement, l'avis doit être fourni dans le délai de deux mois.

Conformément aux dispositions du même code, les services de la préfecture de l'Ain, au titre de ses attribu-tions dans le domaine de l'environnement, et l'agence régionale de santé ont été consultés et ont transmis leur contribution en dates respectivement du 05/08/2025 et du 29/07/2025.

La Dreal a préparé et mis en forme toutes les informations nécessaires pour que la MRAe puisse rendre son avis. Sur la base de ces travaux préparatoires, et après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit. Les agents de la Dreal qui étaient présents à la réunion étaient placés sous l'autorité fonctionnelle de la MRAe au titre de leur fonction d'appui.

Pour chaque projet soumis à évaluation environnementale, l'autorité environnementale doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage, de l'autorité décisionnaire et du public.

Cet avis porte sur la qualité de l'étude d'impact présentée par le maître d'ouvrage et sur la prise en compte de l'environnement par le projet. L'avis n'est donc ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité. Il vise à permettre d'améliorer la conception du projet, ainsi que l'informa-tion du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent.

Le présent avis est publié sur le site internet des MRAe. Conformément à l'article R. 123-8 du code de l'environnement, il devra être inséré dans le dossier du projet soumis à enquête publique ou à une autre procédure de consultation du public prévue par les dispositions législatives et réglemen-taires en vigueur.

Conformément à l'article L. 122-1 du code de l'environnement, le présent avis devra faire l'objet d'une réponse écrite de la part du maître d'ouvrage qui la mettra à disposition du public par voie électronique au plus tard au moment de l'ouverture de l'enquête publique prévue à l'article L. 123-2 ou de la participation du public par voie électronique prévue à l'article L. 123-19.

Synthèse

Sur la commune de Montréal-la-Cluse, dans le département de l'Ain (01), la société SNC Montréal Narix 9 prévoit la création d'un lotissement résidentiel de 78 logements « Les Narix 9 » sur 5,59 hectares ; il termine l'urbanisation du secteur Les Narix démarrée en 1983.

Pour l'Autorité environnementale, les principaux enjeux du territoire et du projet sont la gestion économe des sols, la gestion des eaux pluviales et des eaux usées, la biodiversité et le paysage, dans un contexte de changement climatique, à prendre en compte à l'échelle de l'ensemble du secteur Les Narix.

Ses principales recommandations sont les suivantes :

- étudier les solutions alternatives, dont la mobilisation des logements vacants, et la densification suite à la conduite de l'étude d'optimisation de la densité ; étudier le potentiel de développement en énergies renouvelables ;
- conditionner la délivrance des autorisations au titre de l'urbanisme à la levée de la non-conformité de la collecte par temps de pluie de l'agglomération d'assainissement de Nantua-Géovreissiat ;
- apporter l'assurance qu'en prenant en compte les effets du changement climatique et ceux de l'ensemble des aménagements existants ou prévus en amont hydraulique du projet, le risque d'inondation (par ruissellement) sur le secteur Narix 9 et à son aval hydraulique n'est pas augmenté, puis préciser les mesures prises pour respecter le débit de fuite autorisé qui est de 5 l/s/ha et le justifier au regard des effets du changement climatique ;
- approfondir l'analyse de l'impact paysager du lotissement, en vue directe et éloignée, et la compléter par des photo-montages du projet dans son environnement, pour apprécier l'effet de masque de la végétation en toutes saisons ;
- compléter l'évaluation des arbres gîtes potentiels par des inventaires en période de défeuillaison ; prendre des mesures complémentaires de réduction des impacts résiduels sur la destruction de 2,98 ha de milieux semi-ouverts ; évaluer les impacts cumulés du projet, en particulier avec la construction du parc photovoltaïque identifié ;
- prévoir un contrôle régulier du bon entretien des différents ouvrages de rétention, infiltration et régulation des eaux pluviales.

L'ensemble des recommandations de l'Autorité environnementale est présenté dans l'avis détaillé.

Avis

1. Contexte, présentation du projet et enjeux environnementaux

1.1. Contexte du projet et présentation du territoire

La commune de Montréal-la-Cluse, dans le département de l'Ain (01) compte 3 541 habitants en 2021. Le parc de logements de la commune se compose de 1 727 unités en 2021, dont 91 % sont des résidences principales. Depuis 1968, le parc de logements et de résidences principales augmente, comme la population. 109 logements vacants étaient répertoriés en 2021, soit 6,3 % des logements de la commune.

La commune appartient au périmètre du schéma de cohérence territoriale du Haut-Bugey, ayant fait l'objet de l'avis [n°2024-ARA-AUPP-1500](#) de l'Autorité environnementale, pour une approbation courant 2025, et relève du PLUI-H du Haut-Bugey, ayant fait l'objet de l'avis [n°2019-ARA-AUPP-00717](#) de l'Autorité environnementale. L'objectif à l'issue du PLUI-H est de maintenir 30 % de logements locatifs sociaux, correspondant à la construction neuve de 816 logements locatifs sociaux, dont 268 logements sur la commune de Montréal-la-Cluse (31 % en logements sociaux).

La commune est desservie par le TER. Haut-Bugey Agglomération propose le service de transport Duobus. La voie « douce » du Lange, d'une longueur de 16 km environ, relie Oyonnax à Nantua, via son lac, en passant par Bellignat, Groissiat, Martigna et Montréal-la-Cluse. Le Lac de Nantua est à 1,2 km au sud du site du projet.

Le terrain du projet est actuellement principalement inscrit en zone 1UAd (zone d'urbanisation futures du territoire à dominante d'habitat). Une partie est localisée en zone U4 (secteurs urbanisés de Haut Bugey Agglomération à dominante d'habitat, mais susceptible d'accueillir une mixité d'activités sous conditions) et une partie est localisée en zone N. L'ensemble des ouvrages répondra à l'exigence de [l'OAP n°1 de la commune de Montréal-la-Cluse du PLUi-H du Haut-Bugey](#)¹.

1.2. Présentation du projet

Le projet « Les Narix 9 » achève l'urbanisation de la zone des Narix démarrée en 1983 avec Narix 1 et qui s'est poursuivie jusqu'en 2012 avec Narix 8. Il porte sur 5,59 hectares² et prévoit, dans le cadre de deux permis d'aménager (PA1 et PA2), cf. figure 1 :

- la création de 51 lots à bâtir : 23 lots individuels pour PA1, 28 lots individuels pour PA2 ;
- la création d'un macro-lot A avec 27 logements groupés (PA1) ;
- la réalisation de voiries³ comportant une plateforme de 6 m comprenant un cheminement piéton de 1,40 m, pour :
 - une voie principale de desserte dans le prolongement de l'avenue André Souny, reliant l'Avenue des Narix au nord (PA2) ;

1 Il est également indiqué qu'une demande de permis de construire est en cours d'instruction simultanément sur le macro lot E du lotissement « Les Narix 8 » situé à proximité du lotissement « les Narix 9 ». Cette demande de permis de construire prévoit la création de 26 logements sociaux collectifs. Le nombre total de logements prévus est donc de 103, pour 104 à l'OAP.

2 Il porte sur la section AM, au niveau des parcelles cadastrales N°19, 34, 156, 275p, 312, 313, 314, 315, 316p, 317p, 318, 541, 349, 350, 547, 668 et 902p.

3 La description du profil en travers de la chaussée, page 121 de l'étude d'impact, n'apparaît pas en adéquation avec la solution technique de chaussée réservoir.

- une voie principale de desserte en impasse, avec une placette de retournement de 12 m de diamètre (PA1) ;
- l'aménagement de 20 places de stationnement visiteur⁴, et de deux places privatives pour chaque parcelle ;
- la conservation de 2,2 ha d'espaces naturels et de haies ; la création de noues de 1 m de large en fond de noue et de 40 cm de profondeur soit 30 cm en eau ; l'aménagement d'espaces verts avec différentes strates végétales et arborés ;
- la gestion des eaux pluviales avec la création de bassins, et de chaussées réservoirs et l'application du règlement des permis d'aménager PA1 et PA2 concernant la gestion des eaux pluviales sur les lots privatifs⁵ ;
- la rétrocession des voiries, où Haut Bugey Agglomération reprendra tout ou partie des eaux pluviales des aménagements dans les ouvrages sous voirie et dans les espaces communs ;
- la construction de bâtiments à faible consommation énergétique.

L'application d'une charte spécifique à la réalisation d'un chantier propre est prévue.

1.3. Procédures relatives au projet

Le projet nécessite deux permis d'aménager, puis des permis de construire ; il ne serait pas soumis à déclaration au titre de la loi sur l'eau⁶ pour la rubrique 2.1.5.0. « rejets d'eau pluviales », le rejet se faisant dans un réseau existant d'eaux pluviales. L'évaluation environnementale fait suite à la décision de soumission à évaluation environnementale [n°2023-ARA-KKP-4819](#)⁷.

La nécessité d'une demande de dérogation à la protection des espèces n'est pas à exclure selon l'Autorité environnementale (cf §2.2.3).

4 6 places de stationnement visiteur (PA1) et 14 places de stationnement visiteur (PA2).

5 Les lots 24 à 26 et 38 à 50 (PA2) et les lots 1 à 20 (PA1) : chaque lot rejettera ses eaux pluviales directement dans le réseau d'eaux pluviales par le branchement prévu à cet effet (situé soit en façade ou en fond de lot), conformément aux indications fournies dans le document « Modélisation hydraulique » réalisé par le bureau d'étude E.V.A et annexé au présent permis d'aménager (Annexe 2) ;

Les lots 27 à 37 (PA2) et les lots 21 à 23 (PA1) : chaque lot pourra étudier la possibilité d'intercepter et d'infiltrer tout ou partie des pluies courantes collectées sur sa parcelle ; chaque lot réalisera un ouvrage de rétention ou d'infiltration dont le dimensionnement et les caractéristiques techniques devront respecter les indications fournies dans le document « Modélisation hydraulique » réalisé par le bureau d'étude E.V.A et annexé au présent permis d'aménager (Annexe 2). Le débit de rejet de cet ouvrage sera régulé conformément au document susmentionné avant d'arriver dans le réseau d'eaux pluviales du lotissement, (et pour le PA2 « soit ici dans la noue située dans les espaces verts ») ;

Le Macrolot A (PA1): le lot réalisera un ouvrage de rétention et/ou d'infiltration dont le dimensionnement et les caractéristiques techniques devront respecter les indications fournies dans le document « Modélisation hydraulique » réalisé par le bureau d'étude E.V.A et annexé au présent permis d'aménager (Annexe 2). Le débit de rejet de cet ouvrage sera régulé conformément au document susmentionné avant d'arriver dans le réseau d'eaux pluviales du lotissement.

6 Le nota sous le § 5.2.2.4. de l'étude d'impact est en contradiction avec cette information : « Nota : à ce sujet, un Dossier loi sur l'eau (DLE cf. annexe 21) est établi vis-à-vis de la rubrique 2.5.1.0 (Rejet des eaux pluviales sur le sol) et sera instruit par le service de police de l'eau. Il établit les incidences et mesures d'évitement, réduction et compensation. ».

7 Mentionnant les objectifs suivants : « -justifier d'une consommation économe d'espaces naturels et agricoles et de l'atteinte des objectifs de densité en logements prévus à l'OAP n°1 du PLUi-H ; -compléter le dossier par la modélisation du comportement hydraulique de l'ensemble du réseau jusqu'au bassin en aval, intégrant les aménagements antérieurs raccordés au réseau, la justification de l'absence de risques de débordement/ruissellement, et le respect d'un débit de pointe généré inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement ; -s'assurer de la qualité actuelle et à venir de l'eau potable, avant augmentation de la population raccordée ; -s'assurer de l'absence de perte nette de biodiversité, pouvant passer par la compensation en dernier ressort ; d'apporter la justification de l'absence d'espèces protégées sur le site et en cas d'impacts résiduels du projet sur des espèces protégées ou leurs habitats, d'étudier la possibilité de l'obtention d'une dérogation relative à l'interdiction de destruction d'espèces protégées, notamment au regard du respect des conditions d'octroi. »



Figure 1: Plan de composition d'ensemble - Source : dossier

1.4. Principaux enjeux environnementaux

Pour l'Autorité environnementale, les principaux enjeux du territoire et du projet sont :

- la gestion économe des sols ;
- la gestion des eaux pluviales (en lien avec le risque d'inondation) et des eaux usées ;
- la biodiversité ;
- le paysage.

Ils sont à prendre en compte à l'échelle de l'ensemble du secteur Les Narix.

2. Analyse de l'étude d'impact

2.1. Alternatives examinées et justification des choix retenus au regard des objectifs de protection de l'environnement

Les principales solutions de substitution examinées au cours de l'élaboration du projet ne sont pas clairement présentées dans le dossier. Le potentiel de mobilisation des logements vacants dans la

commune aurait dû être la première solution alternative étudiée⁸, même si elle ne se révélait que partielle.

Il est rappelé qu'en application de l'article [L300-1-1 du code de l'urbanisme](#), « une étude d'optimisation de la densité des constructions dans la zone concernée, en tenant compte de la qualité urbaine ainsi que de la préservation et de la restauration de la biodiversité et de la nature en ville » est également à mener, et la description de sa prise en compte sont à présenter selon l'article R.122-5 du code de l'environnement.

Une solution alternative implicite correspond à la version du projet déposé à l'examen au cas par cas. Aussi, les mesures de gestion des eaux pluviales introduites, développées plus loin au présent avis, sont à considérer dans la présentation des alternatives.

L'Autorité environnementale recommande d'exposer les solutions de substitution raisonnables au choix retenu et d'en comparer les avantages et inconvénients sur l'environnement, notamment le potentiel de mobilisation des logements vacants et la densification comme suite à la conduite de l'étude d'optimisation de la densité.

Évolution de l'environnement sans projet

Par ailleurs, les perspectives d'évolution de l'environnement sans projet sont présentées. Le dossier avance qu'à long terme, l'ensemble du site de projet est voué à l'urbanisation en raison du classement des parcelles en zone d'urbanisation future du territoire à dominante d'habitat et de la situation de l'aire immédiate du secteur d'étude directement ciblée dans l'OAP n°1, territoire amené à connaître des évolutions importantes. Cet argument ne peut être retenu, la comparaison devant être réalisée avec « l'évolution de l'environnement sans projet ». L'évaluation des impacts du projet est effectuée toutefois sur la base d'une évolution de l'environnement sans aucune urbanisation sur le site.

2.2. État initial de l'environnement, incidences du projet sur l'environnement et mesures ERC

2.2.1. Eaux usées

S'agissant des eaux usées, celles-ci seront acheminées vers la [station de traitement des eaux usées de Nantua-Géovreissiat](#), où elles seront traitées⁹. Pour autant, l'ampleur du développement envisagé (78 logements pour Narix 9 et 26 pour le macrolot E Narix 8) n'est pas compatible avec la situation actuelle de non-conformité de la collecte de ces eaux par l'agglomération d'assainissement¹⁰ de Nantua-Géovreissiat, par temps de pluie (présence notamment de déversements d'eaux usées non traitées au niveau des déversoirs d'orage vers les milieux superficiels, en dehors des situations inhabituelles de fortes pluies).

Pour éviter le blocage complet de l'urbanisation du fait cette non-conformité, la convention de suivi État/HBa, signée de le 5 mars 2025, permet un développement limité de l'urbanisation sous condition de la réalisation de travaux de mise en conformité de la collecte. Ainsi le nombre total de

8 Le PLUI-H du Haut-Bugey, dans lequel la commune de Montréal-la-Cluse est classée en chapelet urbain, a fait l'objet de l'avis n°2019-ARA-AUPP-00717 de l'Autorité environnementale : https://www.auvergne-rhone-alpes.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/190723_aara141_pluih_hautbugey-01.pdf

9 Les capacités épuratoires de la station sont suffisantes, mais le système d'assainissement des eaux usées présente une absence de conformité globale.

10 Au sens technique du terme, zone urbanisée équipée d'un système d'assainissement collectif constitué d'un ou de plusieurs réseaux de collecte des eaux usées (égouts) et d'une ou plusieurs stations d'épuration, formant un ensemble cohérent

logements autorisés sur l'ensemble de cette agglomération d'assainissement, qui dessert notamment la commune de Montréal-la-Cluse, est de 140 jusqu'à la mise en conformité du système. 94 logements ont déjà été autorisés en 2024, et 12 sont en projet en 2025 sur des communes desservies autres que Montréal-la-Cluse¹¹.

En conséquence, la non-conformité de la collecte par temps de pluie de l'agglomération d'assainissement de Nantua-Géovreissiat, notamment le déversement d'eaux usées non traitées par les déversoirs d'orage vers les milieux superficiels en dehors des situations inhabituelles de fortes pluies, est à lever avant toute poursuite du projet. Cette mise en conformité doit inclure les besoins futurs d'assainissement du territoire, y compris ceux du projet Narix 9.

L'Autorité environnementale recommande de conditionner la délivrance des autorisations au titre de l'urbanisme à la levée de la non-conformité de la collecte par temps de pluie de l'agglomération d'assainissement de Nantua-Géovreissiat, notamment en raison de déversements d'eaux usées non traitées par les déversoirs d'orage vers les milieux superficiels en dehors des situations inhabituelles de fortes pluies.

2.2.2. Eaux pluviales

L'exutoire des bassins versants de la zone d'étude est le réseau des eaux pluviales de diamètre Ø300 jusqu'à Ø400 qui aboutit à un bassin de rétention des eaux pluviales en aval du site, d'un volume estimé entre 3 800 et 4 500 m³ et d'un débit de fuite de 50 à 140 l/s. Cet ouvrage évacue les eaux de ruissellement dans la rivière Le Lange par un réseau pluvial traversant les parcelles agricoles voisines. Le dimensionnement du bassin de rétention des eaux pluviales existant en aval du site était censé suffire au raccordement du Narix 9 sans rétention sur site. Or ceci n'est pas vérifié.

L'emprise du projet est actuellement en prés et bosquets, sur une pente de 14 % orientée au sud. L'imperméabilisation du bassin versant drainé est estimée à 15 %¹². Une modélisation hydraulique complète a été réalisée. Du fait de la localisation du projet, des pentes, du sol et de l'hydrogéologie, une évacuation des eaux pluviales par infiltration pour les pluies moyennes à fortes n'est pas envisageable. Seules les pluies courantes peuvent être infiltrées en surface sur certains secteurs favorables à pente plus faible, dans des ouvrages de type noues superficielles avec tranchée drainante¹³.

L'incidence hydraulique du projet a été testée dans l'hypothèse où tous les rejets pluviaux collectés sur le projet étaient rejetés sans infiltration ou rétention à la parcelle vers le réseau en aval soit l'hypothèse la plus défavorable¹⁴. Sur une période de retour de 20 ans, les zones inondées sont les suivantes :

-
- 11 Selon l'état d'avancement des projets, présenté par HBa lors de la réunion du 10/07/2025 en sous-préfecture de Nantua.
 - 12 Les surfaces imperméables et/ou non végétalisées du projet représenteront ainsi 15 % de la surface totale du site. Afin de bien se représenter les impacts des ruissellements, il a été réalisé un tableau comparatif des imperméabilisations avant et après projet. Selon les coefficients de Montana de la station météo « de La Balme sur Cerdon », pour le site d'étude : une pluie de retour de 20 ans précipite 93 mm : soit un débit de 14,83 l/s/ha, une pluie de retour 100 ans 130 mm : soit un débit de 12,35 l/s/ha.
 - 13 Méthode : Une modélisation globale intégrant l'ensemble des aménagements antérieurs raccordés au réseau a été réalisée afin d'appréhender le comportement hydraulique de l'ensemble du réseau jusqu'au bassin en aval. Due à un manque d'information sur les Narix 1 à 7, il n'a pas été possible de modéliser hydrauliquement la globalité du bassin (Narix 1 à 9). La réflexion du projet a donc été de gérer plus vertueusement les eaux pluviales en infiltrant le plus possible à la parcelle, et en retenant les eaux pluviales jusqu'à une pluie vingtennale sans débordement, avec un rejet régulé au réseau à un débit inférieur au débit de ruissellement naturel actuel.
 - 14 Deux études au dossier : Étude d'incidence eaux pluviales - Rapport R23-822 du 11/10/2023 ; Modélisation hydraulique de décembre 2024.

- PA1 : la voirie du lotissement correspondant au PA1 pour un volume de 57 m³ avec un débit régulé à 0,42 l/s ; le parking correspondant au PA1 pour un volume de 6 m³ avec un débit régulé à 0,16 l/s ; les espaces verts situés entre la maison 20 et le macro-lot collectif correspondant au PA1 pour un volume de 13 m³ avec un débit régulé à 0,12 l/s ;
- PA2 : les zones d'espaces verts pentues en amont du lotissement correspondant au PA2 pour des volumes de 59 m³ et 4 m³ ; la voirie du lotissement correspondant au PA2 pour un volume de 187 m³ avec un débit régulé à 1,55 l/s.

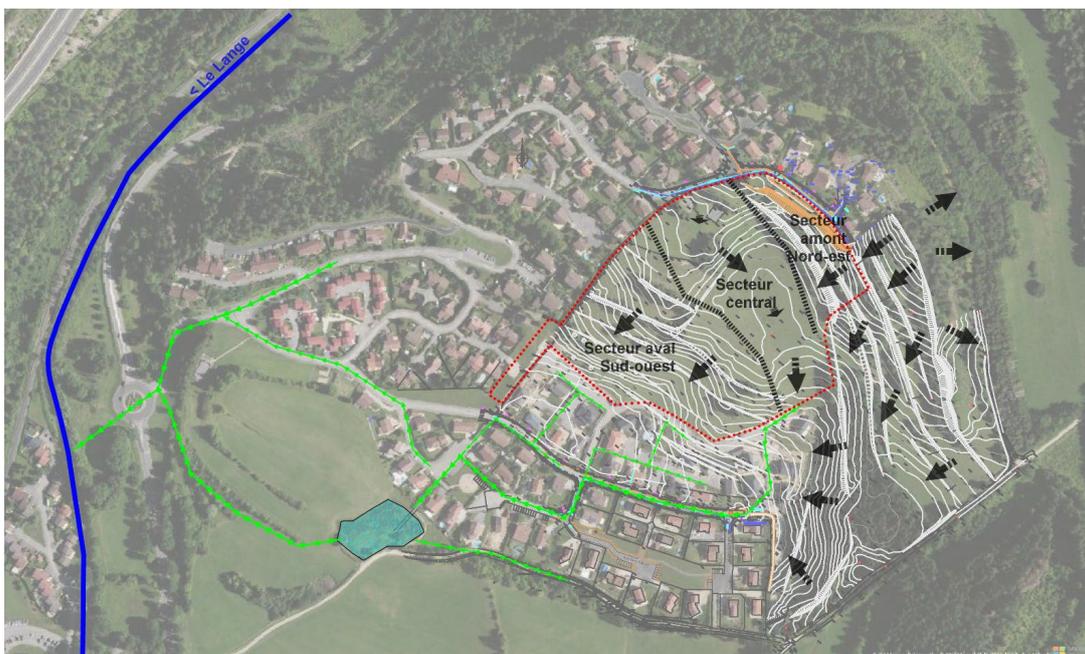


Figure 2: Contexte topographique et réseau existant - Source : dossier

L'OAP précise que l'opération doit prévoir à son échelle des dispositifs de rétention collective ou d'infiltration pour limiter les débits de rejets ; « dans le cas d'une opération d'aménagement globale (Zac, lotissement...) le dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement. »¹⁵. Aucun zonage pluvial n'est approuvé. Le respect du débit de fuite autorisé de 5 l/s/ha permet le respect de la règle sus-mentionnée.

Toutefois, si l'étude d'incidence des eaux pluviales de décembre 2024 indique que la capacité hydraulique des réseaux existants et projetés est suffisante pour le transit des débits de pointe en provenance du site pour une pluie vingtennale, et fait l'analyse jusqu'à des pluies centennales, elle ne dit pas si cette capacité intègre les possibles débits issus des secteurs situés en amont hydraulique du projet, ni les effets du changement climatique et les incidences sur les secteurs en aval du projet.

Différents ouvrages d'infiltration seront mis en place sur la parcelle afin de gérer les ruissellements des surfaces minéralisées pour un débit de fuite de 5 l/s/ha. Les ouvrages seront dimensionnés pour une pluie vingtennale (93 mm en 6 heures) correspondant à la période de retour réglementaire, a priori conformément aux prescriptions du Haut-Bugey et du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux, sans plus de précisions sur cette règle ni d'indication relative à la

¹⁵ L'art. 9 section III des dispositions du règlement applicable à la zone détaille les conditions de gestion des eaux pluviales.

prise en compte des effets du changement climatique (augmentation des événements climatiques extrêmes et augmentation de leur fréquence).

Au regard des surfaces d'espaces verts au droit des différentes parcelles, les pluies courantes pourront être entièrement gérées à la parcelle. Pour les pluies d'occurrence vintennale, des bassins types ont été calculés en prenant en compte les surfaces d'aménagements, une infiltration envisageable et un rejet à débit régulé. Des chaussées réservoirs sur l'ensemble de l'emprise des voiries sont annoncées¹⁶ (mais les profils présentés ne correspondent pas forcément à ce type de chaussée, ce qui est à corriger). Pour les lots privés, il est prévu de créer des bassins pour retenir les eaux avant rejet, pour une pluie vingtennale (la simulation pour une pluie centennale a par ailleurs été réalisée), soit :

- un bassin de 7 m³ pour une maison type PA1¹⁷ ;
- un bassin de 17 m³ pour une maison type PA2¹⁸ ;
- un bassin de 16 m³ pour les maisons type 21-22-23¹⁹ ;
- un bassin de 85 m³ pour l'habitat collectif de 27 logements²⁰.

Pour les autres espaces, la modélisation montre que les bassins ne seront plus suffisants pour une période de retour de 100 ans :

- pour les zones d'espaces verts pentues en amont du lotissement correspondant au PA2 : 114 m³ et 28 m³ déborderont soit une lame d'eau de 2 cm sur l'ensemble des espaces verts ; pour les espaces situés entre la maison 20 et le collectif correspondant au PA1 : 9 m³ déborderont soit une lame d'eau de 4 cm au droit des espaces verts ;
- pour la voirie du lotissement correspondant au PA2 : 106 m³ déborderont soit une lame d'eau de 5 cm au droit de la voirie ; pour la voirie du lotissement correspondant au PA1 : 29 m³ déborderont soit une lame d'eau de 4 cm au droit de la voirie ; pour le parking correspondant au PA1 : 8 m³ déborderont soit une lame d'eau de 3 cm au droit des espaces verts.

Un système de noues ou de bassins à ciel ouvert plus vaste sera mis en place afin que le projet ne soit pas impacté par les eaux de ruissellement des espaces verts amonts compris dans l'emprise du projet. Le positionnement des noues est donné à titre indicatif : le principe étant d'intercepter le ruissellement des eaux à l'amont suivant la pente du terrain. Elles seront réalisées « au mieux » afin d'impacter le moins possible les réservoirs de biodiversité existants. Des noues de 1 m de large en fond de noue et de 40 cm de profondeur soit 30 cm en eau seront créées²¹.

L'Autorité environnementale recommande :

- **de définir dès à présent le positionnement définitif des noues et d'expliquer comment la biodiversité a été prise en compte dans ce choix,**

16 En ce qui concerne les solutions de déverglacement, des précautions sont retenues. Le salage préventif systématique sera abandonné au profit d'un salage ciblé en fonction des prévisions météorologiques, réalisé dans des délais les plus courts avant l'arrivée des intempéries. La nature des fondants sera adaptée aux conditions d'humidité de la chaussée. Les dosages appliqués seront adaptés. L'utilisation du sablage pour l'entretien hivernal des chaussées et espaces publics revêtus (voies d'accès aux parking souterrains) sera privilégiée.

17 Le bassin n'est pas suffisant pour reprendre une pluie centennale, 4 m³ ne seront pas gérés ce qui représente une lame d'eau de 3 cm au droit des espaces verts.

18 Le bassin n'est pas suffisant pour reprendre une pluie centennale, 9 m³ ne seront pas gérés ce qui représente une lame d'eau de 1.6 cm au droit des espaces verts.

19 Le bassin n'est pas suffisant pour reprendre une pluie centennale, 13 m³ ne seront pas gérés ce qui représente une lame d'eau de 2.5 cm au droit des espaces verts.

20 Le bassin n'est pas suffisant pour reprendre une pluie centennale, 66 m³ ne seront pas gérés ce qui représente une lame d'eau de 5.4 cm au droit des espaces verts en partie basse, du parking et de la voie d'accès.

21 Des trop-pleins vers le réseau créé et le réseau existant seront prévus, permettant d'assurer le chemin (ou cheminement) de l'eau au cours d'épisodes de neige ou de gel.

- de préciser les mesures prises pour respecter le débit de fuite autorisé qui est de 5 l/s/ha.
- d'apporter l'assurance qu'en prenant en compte les effets du changement climatique et ceux de l'ensemble des aménagements existants ou prévus en amont hydraulique du projet, le risque d'inondation (par ruissellement) sur le secteur Narix 9 et à son aval hydraulique ne sont pas augmentés.

Le coût des mesures liées aux bassins enterrés d'infiltration et de rétention, jardins d'infiltrations, noues, tranchées drainantes et puisards est estimé à 257 800,00 € HT. Avec la mise en œuvre de ces mesures, le projet aura pour incidence hydraulique de réguler et ralentir le rejet en aval du site jusqu'à une pluie de période de retour de 100 ans. L'impact résiduel par rapport à l'existant est évalué comme positif après mesures de réduction.



Figure 3: Gestion globale envisagée des eaux pluviales - Source : dossier

2.2.3. Biodiversité

Le site est au cœur de la trame verte et bleue locale. Un large boisement, inscrit en zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type II est situé à moins de 300 m à l'est du projet. Les inventaires sur le site ont été réalisés le 24 mai 2023, le 29 juin 2023, ainsi que le 5 avril 2024 pour la réalisation d'un diagnostic zone humide avec un nouveau passage floristique. L'évaluation des arbres gîtes potentiels a été réalisée en mai ou juin, en période de feuillaison, et ne peut être considérée comme fiable : elle doit être réalisée en période de défeuillaison.

L'Autorité environnementale recommande de compléter l'évaluation des arbres gîtes potentiels, par des inventaires en période de défeuillaison.

Le réseau bocager à l'intérieur du projet constitue un enjeu écologique pour la nidification d'espèce de la faune. De plus, l'alignement des arbres et arbustes constitue un corridor écologique. Les habitats naturels présents sont : 3,7 ha de prairie mésophile, 0,8 ha de bocages et chênaies, et 0,5 ha de bocages.

Aucune espèce de la flore identifiée n'est protégée ou remarquable. Aucune espèce végétale exotique envahissante n'a été observée. Les espèces d'insectes sont communes. Aucun arbre pros-

pecté ne semble favorable à la nidification des oiseaux ou comme gîte à chiroptères. La partie nord présente un potentiel d'accueil pour la chasse et/ou le transit des chiroptères. Des enjeux importants concernent la présence d'espèces avifaunes protégées au droit du site. Le Lézard des murailles et le Lézard à deux raies, protégés, ont été identifiés.

S'agissant des zones humides, une faible potentialité de zone humide a été caractérisée au niveau de la dépression en zone centrale du site, accueillant une prairie actuellement. Après un diagnostic²², les sondages n'ont présenté aucune caractéristique de zone humide, et aucun végétal caractéristique de zone humide n'a été observé.

Au vu de la destruction de biotopes due à l'emprise de l'aménagement, du changement de l'hydrologie locale pouvant modifier les écoulements superficiels ou souterrains et avoir une incidence sur la répartition des espèces végétales, du dérangement des populations animales et des perturbations des déplacements liées aux nuisances lumineuses, sont prévues les mesures suivantes :

- la conservation des réseaux de haies et franges paysagères constituant des continuités écologiques pour la faune, les secteurs sensibles seront conservés selon le plan fourni ;
- le remplacement des essences supprimées et la recréation de franges paysagères : dans le cadre du projet, environ 180 m de franges paysagères seront détruits ; le projet prévoit la mise en place de 325 m de franges paysagères, afin que la perte fonctionnelle soit compensée ;
- la gestion des espaces verts par la commune selon des techniques de gestion différenciée ; les mesures que la mairie s'est engagée à suivre sont listées dans la convention à l'annexe 9 de l'étude d'impact ;
- la réduction du risque de collision de l'avifaune par l'optimisation de l'éclairage pour limiter la pollution lumineuse ;
- la création d'aménagements favorables à la faune : des nichoirs à oiseaux, des pierriers pour les reptiles : trois gîtes à chiroptères, des tas de bois morts pour les hérissons et les insectes saproxylophages ; une carte présente les aménagements favorables à la faune ;
- la création de zones perméables à la petite faune pour favoriser les connexions écologiques : les clôtures seront perméables à celle-ci ; le dossier évoque la mise en place d'un écoduc souterrain d'un diamètre d'au moins 400 mm, qui permettra à la petite faune de se déplacer entre la zone naturelle et le parc du projet sans risque d'écrasement.

Les mesures prévues en phase travaux sont notamment :

- la mise en défens des zones sensibles écologiquement avant le démarrage des travaux. Un écologue veillera au respect de cette mesure²³ ;
- la localisation des bases de vie de chantier et les zones de dépôts en dehors des zones sensibles, le plan d'installation du chantier sera validé par l'écologue ;

22 Conformément à l'arrêté du 24 juin 2008 et l'arrêté du 1er octobre 2009 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R.211-108 du code de l'environnement : <https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/LEGIARTI000021331766/2025-07-10/>

23 Pendant le chantier, un périmètre fermé et protégé à l'aide de barrières fixes sera établi à l'aplomb du houppier. L'entreprise devra veiller à ne pas altérer le système racinaire des arbres. Pour cela, l'objectif est d'éviter : le tassement causé par la circulation des engins à proximité des racines. Si la circulation est indispensable alors il sera nécessaire d'utiliser des plaques de protection de sol avant le début des travaux. Cette action permettra de répartir les charges ; éviter le stockage de matériels et matériaux au pied de l'arbre (risque de tassements, blessures de l'arbre, contaminations du sol et de l'individu, etc.) ; les risques de blessures et d'infection des arbres lors des travaux ; les décapages, remblayages ou déblayage des sols en place sous la couronne d'arbres. Etc.

- l'adaptation de la période des travaux au regard des enjeux écologiques²⁴ ;
- le contrôle des arbres/arbustes constituant les linéaires de haies et bosquets isolés avant déboisement pour valider l'absence de conséquence sur la faune et le commencement des opérations ;
- la protection des eaux superficielles et souterraines ;
- l'épandage d'une terre végétale indemne de plantes exotiques envahissantes ;
- l'évitement des pièges pour la faune²⁵.

Espèces protégées

Les principaux impacts sont considérés comme évités . Des mesures complémentaires de réduction sont mises en place. Les impacts résiduels sont qualifiés de faibles voire négligeables. Le dossier conclut que le projet ne remet pas en cause l'état de conservation des populations à l'échelle locale, et que la demande d'une dérogation espèces protégées n'est pas nécessaire.

Or, la surface de prairie détruite est aussi à prendre en compte en tant que zone de repos/d'alimentation pour l'avifaune et les chiroptères. La conclusion d'une absence d'impact résiduel concernant la destruction de 2,98 ha d'habitats notamment des cortèges avifaunistiques des milieux semi-ouverts n'est à ce stade pas recevable. La nécessité d'une demande de dérogation à la protection des espèces ne peut être exclue . Des mesures complémentaires pourraient venir réduire les impacts résiduels (renaturation de secteur anthropisé ou dégradé, etc.).

L'Autorité environnementale recommande de mettre en œuvre des mesures complémentaires d'évitement et de réduction des impacts résiduels sur la destruction de 2,98 ha de milieux semi-ouverts et si besoin des mesures de compensation.

Natura 2000

Le site Natura 2000 le plus proche se trouve à plus de 9 km sans être nommé. Aussi, le site n°[FR8212025 - Crêts du haut-Jura](#) (directive Oiseaux) devrait être retenu pour une évaluation simplifiée des incidences Natura 2000. Compte tenu de l'éloignement des sites Natura 2000 par rapport au projet, il est considéré qu'aucun impact lié à l'aménagement n'est à prévoir sur les habitats et les espèces d'intérêt communautaire ayant justifié la désignation de ces sites, et que le projet ne remet pas en cause l'état de conservation de ces sites ni leurs objectifs de gestion. Il aurait été *à minima* nécessaire de comparer les espèces d'oiseaux communes au site du projet et au site Natura 2000 et leurs habitats, et de vérifier l'état de conservation de celles-ci. Bien que la probabilité soit faible, il reste nécessaire de s'en assurer.

L'Autorité environnementale recommande de présenter une évaluation des incidences Natura 2000 ciblée sur l'avifaune.

2.2.4. Eau potable

La communauté d'agglomération Haut-Bugey compétente, a confirmé que l'eau distribuée est de parfaite qualité, et qu'aucune non-conformité n'a été relevée ces dernières années lors des

24 Les travaux de défrichage et déboisement devront avoir lieu en dehors des périodes sensibles, c'est-à-dire en dehors des périodes de reproduction/nidification/élevage des jeunes et avant l'hivernage. Ainsi, ils auront lieu entre début septembre jusque fin octobre. D'autres périodes d'intervention sont possibles pour le remblais/déblais, de septembre au 15 novembre et entre le 15 février et le 15 mars (avec le passage d'un écologue pour vérifier l'absence d'impact).

25 Les solutions : Mettre du scotch en fin de chantier sur les tuyaux ; installer des passages à faune ; protéger les arbres et arbustes que l'on souhaite conserver des engins de chantier ; vérifier l'absence de nid et d'œufs dans les haies avant destruction.

contrôles réglementaires diligentés par l'ARS. Des prélèvements de l'eau de distribution et eau à la production ont été effectués le 17/11/2023²⁶. Les analyses montrent que les eaux respectent les limites et les références de qualité bactériologiques, physico-chimiques fixées par l'arrêté du 11 janvier 2007.

Le dossier précise que l'aire d'étude élargie ne présente aucune sensibilité quantitative des masses d'eau souterraines supérieures. Dans le cadre du changement climatique, une estimation de l'adéquation entre les besoins et les ressources disponibles en eau à l'échelle du réseau de distribution reste nécessaire.

L'Autorité environnementale recommande d'estimer la vulnérabilité de la ressource en eau disponible face au changement climatique et de s'assurer de l'adéquation entre les besoins supplémentaires issus du projets et la ressource en eau.

2.2.5. Risques naturels

L'emprise du projet est en zone blanche du plan de prévention des risques naturels PPR « crues torrentielles Lange et Landeyron » approuvé le 16 mars 2015, ce qui signifie une absence de risque d'inondation. Considérant que l'impact résiduel par rapport à l'existant est évalué comme positif grâce aux mesures de gestion des eaux pluviales, l'effet de l'artificialisation des sols sur le risque de crue torrentielle du Lange et du Landeyron est considéré comme maîtrisé.

La défense extérieure contre l'incendie du quartier est assurée par quatre poteaux d'incendie, deux poteaux seront créés dans le cadre du projet. Le maître d'ouvrage devra s'assurer de la présence d'une pression d'eau suffisante, pendant les deux heures réglementaires.

2.2.6. Climat

Il est prévu dans le projet d'agir sur deux leviers : le choix des matériaux et la présence d'importants espaces verts autour des bâtiments. Par ailleurs, la réglementation environnementale RE2020 est applicable.

Il est rappelé qu'en application de l'article L 300-1-1 du code de l'urbanisme, « une étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables de la zone, en particulier sur l'opportunité de la création ou du raccordement à un réseau de chaleur ou de froid ayant recours aux énergies renouvelables et de récupération » est à mener, et la description de sa prise en compte est à présenter selon l'article R 122-5 du code de l'environnement. Le cahier de cessions des lots pourrait intégrer à cet égard une part de production d'énergie renouvelable, tout comme un niveau de performance énergétique et thermique accrue.

L'Autorité environnementale recommande d'intégrer au dossier l'étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables de la zone, en particulier sur l'opportunité de création ou de raccordement à un réseau de chaleur ou de froid ayant recours aux énergies renouvelables et de récupération.

2.2.7. Sols

S'agissant de la pollution des sols, les investigations de février 2024 de caractérisation de la qualité chimique du sol au droit du site (quatre sondages) n'ont mis en évidence aucune voie d'exposition potentielle des futurs usagers : absence d'indice organoleptique, teneurs à l'état de trace ou inférieures au seuil du laboratoire pour tous les paramètres analysés, excepté des teneurs en cad-

26 Cf. annexe 12 de l'étude d'impact.

mium et zinc de teneurs représentatives d'une pollution non significative²⁷. L'étude conclut à une absence de potentiel risque sanitaire.

S'agissant de la structure des sols, il est nécessaire de s'assurer que les dispositions constructives des voiries présentées pour une mise en œuvre sur couche de forme granulaire après préparation soigneuse de la plateforme, soient compatibles avec les réservoirs sous chaussées prévus par ailleurs.

L'Autorité environnementale recommande de s'assurer de la cohérence de la conception des voiries et des réservoirs sous chaussées.

2.2.8. Paysage et patrimoine

L'aménagement du secteur des Narix s'est fait, au début des années quatre-vingt, en discontinuité de l'urbanisation existante sur un coteau constitué à l'origine de prairies et de boisements, la partie supérieure de cette opération pavillonnaire occupant la crête de ce coteau.

Compte tenu de ce parti d'implantation, son impact paysager, depuis le pied de coteau et la rue de Sénoche est fort. Pour autant, aucune vue éloignée dans le dossier ne restitue cette perception, l'analyse visuelle étant limitée au seul lotissement 9 située au cœur du secteur, depuis les voies adjacentes.

S'agissant de son impact paysager, le dossier conclut, qu'il est "positif et fort" sans en apporter la démonstration, notamment à partir de simulations (photos-montages) du projet dans son environnement, se limitant à souligner la conservation d'espaces végétalisés et arborés dont l'effet sur la réduction de la perception du bâti ne peut, faute de représentation, être évalué.

L'Autorité environnementale recommande d'approfondir l'analyse de l'impact paysager de l'opération de lotissement, en vue directe et éloignée, et de la compléter par des photos-montages du projet dans son environnement, en saisons estivale et hivernale, pour apprécier l'effet de masque de la végétation en toutes saisons.

Un arrêté modificatif n°2024-236 du 27 février 2024 portant modification de l'arrêté n°2024-128 du 2 février 2024 portant prescription et attribution d'un diagnostic d'archéologie préventive Avenue des Narix à Montréal-la-Cluse a été notifié. Les fouilles auront lieu après la publication du présent avis de l'Autorité environnementale, en prenant en compte l'ensemble des mesures dans le cadre de la séquence éviter-réduire-compenser (ERC).

2.2.9. Effets cumulés

Aucune évaluation des impacts cumulés n'est réalisée, alors que le dossier recense les projets susceptibles d'effets cumulés suivants :

- la construction d'un parc photovoltaïque à Montréal-la-Cluse, de 10,6 ha, dont l'analyse n'est pas produite, arguant d'un permis protégé par le secret de l'instruction. Or l'avis de l'Autorité environnementale [n°2022-ARA-AP-1426](#) est disponible. On retiendra les impacts sur les prairies de fauche sur plus de 6 ha, l'avifaune, les chauves-souris et la consommation d'espaces agricoles sur 13,3 ha.
- la construction d'un bâtiment de 26 logements, 2 impasse des Lysandras à Montréal-la-Cluse (travaux mai 2025 / livraison janvier 2027).

²⁷ Comprises dans la gamme ASPITET de valeurs d'anomalies naturelles modérées dans les terrains superficiels limoneux en S1 et S4. Par ailleurs, les analyses réalisées sur brut (HCT C10-C40, HAP, BTEX) ne dépassent pas les valeurs seuil des critères d'acceptation en installation de stockage de déchets inertes (ISDI).

L'Autorité environnementale recommande d'évaluer les impacts cumulés du projet, notamment avec la construction du parc photovoltaïque identifié.

2.3. Dispositif de suivi des mesures et de leur efficacité

Un suivi du chantier d'aménagement sera réalisé par un référent spécifiquement sollicité par le maître d'ouvrage. Pendant toute la durée d'aménagement du site, la cohérence des permis de construire avec le cahier des charges et de prescriptions architecturales, paysagères et environnementales, ainsi qu'avec le règlement, sera examinée. Deux ans²⁸ après la fin de travaux, une campagne de suivi des mesures de réduction est prévue sur la base du constat réalisé à la fin des travaux, de leur pérennité et de leur efficacité. Seront réalisés :

- un suivi écologique de la faune et de la flore effectué par un écologue en début de chantier (année n)²⁹, à la réalisation de la moitié des lots (ou lors de l'année n+2) et après la livraison de l'ensemble des lots pour s'assurer que les populations d'espèces présentes initialement continuent de s'approprier le site :
 - il prendra la forme de trois passages annuels (sur plusieurs saisons) ;
 - dans le cas où les mesures mises en œuvre ne suffiraient pas à maintenir les populations sur le site, de nouvelles mesures devront être proposées. Les rapports seront transmis à la Dreal Auvergne-Rhône-Alpes, [en plus des autres autorités à informer réglementairement] ;
- un suivi du site par un écologue en phase d'exploitation est prévu durant les trois années suivant la phase chantier, afin de s'assurer que les mesures ERC sont efficaces³⁰ ;
- un suivi des dispositifs de régulation et de traitement des eaux pluviales (repérage visuel des ouvrages et du point de rejet), l'objectif étant de vérifier que les dispositifs sont bien fonctionnels et que, par conséquent, le milieu récepteur ne présente pas de désordre hydro-écologique ;
- un suivi des bassins réalisé au droit des parcelles pour partie devra faire l'objet d'un contrôle quant à la bonne conformité de leur réalisation ;
- un suivi des plantations réalisées pour savoir si elles jouent le rôle paysager escompté par reportage photographique avec comparaison des prises de vue à réception des travaux.

Les bassins enterrés feront l'objet d'une visite annuelle par les regards de visite prévus à cet effet ou d'un passage caméra tous les deux ans³¹.

La mise en place d'ouvrages de retenue et de traitement nécessite l'organisation d'une gestion et d'un entretien adaptés, sous peine d'une perte d'efficacité des dispositifs (et donc d'inondations) voire de phénomènes de relargage de la pollution interceptée ou de génération de nuisances induites (odeurs, insectes, aspect visuel, etc.). Le curage manuel de la partie décantation doit être

28 Le suivi pourra être renouvelé 5 ans après la fin des travaux.

29 Dont la vérification de l'absence de dégâts importants aux arbres.

30 Ce suivi concernera la globalité des enjeux dont le suivi des EVEC : l'écologue doit être présent en amont et lors de chaque phase impactante (débroussaillage, décapage, mise en défens de l'alignement d'arbres, lors du terrassement, lors de l'implantation du projet paysager et des différents abris et nichoirs, etc.). Il devra valider le Plan d'Installation de Chantier.

31 L'état d'encrassement des alvéoles, du fond et des parois du bassin sera inspecté grâce aux regards visitables et aux canaux d'inspection. Sera réalisé un nettoyage complet par hydrocurage et aspiration dans le bassin pour retrouver les volumes de stockage initiaux et éviter le colmatage en périphérie (suivant appréciation après constats, en moyenne tous les 2 ans). Indépendamment, les limiteurs de débit seront inspectés pour vérifier leur bon fonctionnement (pas d'obstruction, etc.) une fois par an au moins.

effectué une à quatre fois dans l'année, selon la sédimentation observée. Les matériaux issus de ce curage (faible volume) seront évacués en décharge agréée. Un entretien régulier des ouvrages permettra d'exporter la pollution piégée dans les bassins d'infiltration. Le dossier précise qu'une association syndicale sera créée et que les voiries seront rétrocédées à Haut Bugey Agglomération, la gestion des eaux pluviales devant par conséquent être réalisée en distinguant la voirie des aménagements et des espaces communs³². L'entretien annoncé devra faire l'objet d'un suivi.

Pour mémoire, la mise en œuvre et l'efficacité des mesures d'évitement, réduction et le cas échéant de compensation doivent faire l'objet d'un suivi pendant toute la durée du projet (travaux et exploitation).

L'Autorité environnementale recommande de renforcer la fréquence et la durée du suivi et de compléter le dispositif par le contrôle du bon entretien des différents ouvrages de rétention, infiltration et régulation des eaux pluviales, pendant toute la durée d'exploitation du projet.

2.4. Résumé non technique de l'étude d'impact

Le résumé non technique comporte 21 pages et est placé à la fin de l'étude d'impact. Il prend la forme de tableaux uniquement, le rendant peu attractif pour le public. Des éléments importants tels que le suivi des mesures n'y sont pas reportés.

L'Autorité environnementale recommande de prendre en compte dans le résumé non technique les recommandations du présent avis, de le compléter, et de le rendre plus attractif pour le public.

³² Haut Bugey Agglomération reprendra tout ou partie des eaux pluviales des aménagements dans les ouvrages sous voirie et dans les espaces communs.