



PRÉFET DE LA RÉGION AUVERGNE  
PRÉFET DU PUY-DE-DÔME

**AVIS DE L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE**  
**DÉCLARATIONS DE PROJET N°1 et N°2 ENTRAINANT**  
**LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLAN LOCAL D'URBANISME DU BROC (63)**

La commune du Broc a entamé une démarche de mise en compatibilité de son plan local d'urbanisme (PLU) à la suite d'une déclaration de projet prévue à l'article L123-14 du code de l'urbanisme. Elle vise à permettre la réalisation de deux projets portés par la communauté de communes Issoire-Communauté, compétente en matière d'aménagement de l'espace et de développement économique :

- l'extension du parc industriel et technologique (PIT) de Lavour-La Béchade (projet n°1)
- la création de la zone artisanale (ZA) du Broc (projet n°2)

Cette démarche est rendue nécessaire par le fait que l'actuel zonage des terrains concernés ne permet pas les constructions de nature industrielle ou artisanale. En effet, ces deux projets, bien que non mitoyens, sont situés notamment :

- sur des zones classées naturelles (N)
- dans le périmètre de protection instauré par l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme (CU) selon lequel « les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes [...] ». Cet article prévoit des exceptions à cette interdiction sous condition de réalisation d'une « étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que [les règles d'implantation] sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages », couramment appelée « étude amendement Dupont ».

La procédure d'évolution du document d'urbanisme doit faire l'objet d'une évaluation environnementale en application de l'article R121-16 4° a) du code de l'environnement et d'un avis de l'autorité environnementale. L'article R121-15 du même code dispose que l'autorité environnementale est, dans ce cas, le préfet de département et que celui-ci doit donner son avis sur le dossier complet au plus tard dans les trois mois suivant sa réception, le 15 juillet 2014.

Le présent avis présente les principales observations de l'autorité environnementale sur la qualité de l'évaluation environnementale ainsi que sur la prise en compte de l'environnement par le PLU ainsi modifié. Il a été préparé par la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) Auvergne, qui a consulté l'agence régionale de santé pour contribution. Il est transmis à la commune du Broc, doit être joint au dossier soumis à enquête publique et sera publié sur le site internet de la DREAL.

## **2. Qualité du dossier**

Le dossier est composé :

- d'une note de présentation (NP) des déclarations de projet n°1 et n°2 ;
- de l'étude amendement Dupont (EAD) ;
- du règlement modifié et des plans de zonage ;
- des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ;
- du compte rendu de la réunion d'examen conjoint organisée le 27 mai 2014.

Les parties du rapport de présentation prévues à l'article R.123-2-1 du code de l'urbanisme sont abordées dans la note de présentation (NP), dans la partie consacrée à l'évaluation environnementale (pages 43 à 86 NP). Une bonne complémentarité est assurée avec ceux figurant dans l'étude amendement Dupont.

Bien que les deux projets soient de nature sensiblement différente, leurs enjeux sont proches, ce qui justifie qu'ils soient examinés en parallèle et bénéficient d'une même évaluation environnementale.

Globalement, sur la forme, le dossier est de bonne qualité. Il traite les différents thèmes de manière proportionnée, comporte suffisamment d'illustrations et développe les principaux arguments nécessaires pour expliquer les orientations prises. Il aurait cependant pu comporter quelques données chiffrées

complémentaires utiles (par exemple : surface des zones N supprimées, surfaces disponibles dans les zones d'activités alentours).

## 2.1. Explication du choix des zones

L'intérêt général des deux projets est justifié de manière différente pour chacun. Pour le projet n°1, il s'appuie sur le SCOT<sup>1</sup> qui qualifie le parc industriel et technologique (PIT) de Lavour-La Béchade de « stratégique », alors que pour la zone d'activités (ZA) Le Broc (projet n°2) il est issu de nombreuses demandes de disponibilités foncières pour des lots artisanaux qui sont certes évoquées (p. 30 NP), mais pas caractérisées ni étayées par un chiffrage des disponibilités (ou de leur absence) dans les zones existantes situées dans un rayon à déterminer.

De plus, le choix des sites d'implantation est justifié par leur localisation en bordure d'axes routiers, à proximité immédiate d'échangeurs autoroutiers et de routes secondaires. Pour le projet n°1, cet argument est renforcé par une situation en dent creuse, la proximité d'une zone d'activité existante et l'éloignement des zones résidentielles (p. 9 NP).

Le choix du site du projet n°2, repose, quant à lui, sur la volonté de développer l'emploi à proximité immédiate du pôle urbain d'Issoire, dans une logique de limitation des déplacements domicile-travail.

## 2.2. Description de l'état initial de l'environnement ; évaluation des impacts et définition des mesures pour y remédier

Les principaux enjeux liés au site et au projet sont la préservation des espaces agricoles, la ressource en eau, les risques et nuisances sonores, la biodiversité, le paysage et les déplacements.

### • Concernant le projet d'extension du PIT de Lavour Béchade (projet n°1)

La zone de projet est destinée à accueillir des activités industrielles, logistiques, artisanales et commerciales. Sa particularité est d'être enclavée entre le chemin de fer, l'autoroute, l'aérodrome et la ZA existante. Les parcelles concernées par la déclaration de projet couvrent 5,58 hectares (ha). Certaines sont déjà en zone Uj pouvant accueillir des activités industrielles et commerciales et d'autres sont en zone naturelle (N). Situé à l'est de l'autoroute A 75, le terrain est en grande partie<sup>2</sup> inclus dans la bande des 100 mètres de protection instaurée par l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme.

#### • **Espaces agricoles**

Le dossier ne chiffre pas la taille des zones concernées sur ce site. Il précise qu'elles sont actuellement non exploitées (p. 71 NP) mais n'indique pas leur potentiel agronomique.

Toutefois, il montre correctement que l'impact en matière de consommation d'espace est modéré pour ce projet : la localisation du site, en dent creuse et difficilement accessible sans aménagement complémentaire, ne permet effectivement pas d'envisager une exploitation agricole pertinente.

#### • **Gestion de l'eau**

Concernant la gestion des eaux pluviales, le dossier montre la sensibilité du site quant à l'imperméabilisation des surfaces et son influence sur la quantité et la qualité de la ressource en eau de la nappe alluviale.

Des mesures techniques sont mentionnées pour réduire ce risque : création d'un collecteur et d'un bassin de rétention et obligation de dispositifs de traitement des pollutions diffuses pour les eaux collectées sur les espaces de circulation et de stationnement des véhicules (article AUj 4). Pour une maîtrise plus efficace de ce risque, le règlement du projet pourrait utilement comprendre un article relatif à la limitation de l'imperméabilisation des sols, tel que le permettent les nouvelles dispositions de l'article L123-1-5 III 1° du code de l'urbanisme.

Concernant les eaux usées, le dossier montre que la capacité de la station d'épuration actuelle est suffisante pour traiter les effluents domestiques des entreprises, mais pas leurs effluents industriels (p.71 NP).

#### • **Risques et nuisances**

La thématique des risques et nuisances est bien développée dans le dossier. Les points les plus importants sont le risque inondation et les nuisances sonores. Sur ce dernier point, si le cas de l'autoroute (classée axe bruyant de catégorie 1) est bien traité, les nuisances sonores de la voie ferrée ne sont pas caractérisées (p.

<sup>1</sup> Schéma de cohérence territoriale du Pays d'Issoire Val d'Allier Sud

<sup>2</sup> On peut l'estimer à 2/3 du terrain environ

10 étude amendement Dupont EAD), même si elles sont vraisemblablement plus réduites.

De plus, puisque des logements de fonction pour le gardiennage seront autorisés dans le règlement (art. AUJ 2), le dossier aurait dû expliquer si ces derniers pourront disposer de l'application de l'arrêté préfectoral n° 99-18-27 du 2 juin 1999 qui soumet les bâtiments d'habitation à un renforcement de l'isolation acoustique aux abords des voies bruyantes. Le projet aurait également pu prévoir une orientation de ces logements la plus favorable possible à une moindre exposition.

En matière de risque inondation, le dossier explique qu'« il n'est pas aisé de définir les mesures de protection qui devront être prises pour assurer la protection des biens et des personnes puisque le Plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) du Val d'Allier Issoisien n'est toujours pas approuvé » (p. 70 NP). Or, ce dernier a été approuvé le 19 décembre 2013. Même si les enjeux identifiés sont de niveau moyen, le dossier aurait dû analyser la nécessité ou non d'introduire des dispositions constructives dans le projet de règlement.

#### • **Milieus naturels, biodiversité et zones humides**

Même si le dossier montre l'absence probable d'espèces animales ou végétales protégées, la qualité des arbres et des haies repérés en bordure de site (p. 57 et 60 NP) aurait pu être examinée, car ils semblent être des abris potentiels intéressants au niveau local.

Concernant les zones humides, en revanche, le dossier précise que, bien que le site soit situé dans une « enveloppe de forte probabilité théorique de présence d'une zone humide », notamment sur la partie nord-ouest (p.11 EAD), « aucune délimitation avec le critère pédologique n'a été réalisée » (p.57 NP). Ainsi, comme précisé p.11 de l'EAD, les observations de terrain sont insuffisantes pour confirmer ou infirmer la présence de zones humides. Ce point aurait dû être clarifié.

Le projet d'aménagement d'un fossé de collecte et d'un bassin de rétention est présenté comme favorable aux amphibiens, « d'autant plus si un aménagement plus naturel que technique du bassin de rétention est mis en œuvre (p. 68 NP). Or, rien dans le dossier, n'indique que l'aménagement de ce bassin sera effectivement « plus naturel que technique » ni comment une telle orientation pourrait se traduire concrètement. Des principes favorisant un aménagement naturel ou végétalisé auraient pu être ajoutés dans les OAP, ce qui aurait contribué, de plus, à la qualité paysagère de l'entrée de la zone dans le cadre de la future opération d'aménagement.

#### • **Paysage**

L'EAD (p.11 à 17) présente bien les caractéristiques des paysages de la zone. La bonne visibilité du site depuis l'autoroute est mise en évidence.

Un traitement paysager et architectural est prévu.

Pour les parties végétalisées, les OAP restent succinctes concernant les masses végétales à planter (haies le long de la voie ferrée et bosquet tous les 16 à 22 mètres le long de l'A75). Si le règlement (article AUJ 13) prévoit bien que les espaces laissés libres devront être végétalisés et impose que « l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60% de la superficie totale de [leur] unité foncière » (article AUJ 9), cette mesure ne contribuera que de manière limitée à empêcher l'artificialisation du sol telle qu'on l'observe sur la ZA voisine existante. En effet, les 40 % restants ne seront pas exclusivement réservés à des espaces verts mais comprendront les aires de dépôt, des aires de circulation et des aires de stationnement<sup>3</sup>.

Pour les aspects architecturaux, les hauteurs seront réglementées dans le plan de zonage pour créer une mise en scène « en gradin », mais l'aspect extérieur des façades ne sera que « relativement » harmonisé (p. 24 EAD), le règlement prévoyant des règles permettant une certaine latitude (matière et couleur) ;

Ainsi, même si des objectifs et dispositifs paysagers sont bien définis, le dossier aurait dû les développer pour s'assurer que les éléments paysagers prévus sont à la hauteur de l'enjeu identifié, notamment pour « donner une image valorisante du Pays » (p.68 NP).

#### • **Déplacements**

L'accès au site est prévu majoritairement par véhicule individuel. Le projet de ligne de transport en commun, préconisé par le SCoT du Pays d'Issoire Val d'Allier Sud et évoqué dans le dossier (p. 72 NP), ainsi que la volonté de créer un aménagement urbain de qualité, notamment pour les salariés vivant sur le site, auraient dû inciter à valoriser les cheminements doux (marche et vélo). En l'état, les OAP prévoient seulement 1,50 mètre pour le trottoir, ce qui est insuffisant pour un parcours sécurisé, d'autant plus « qu'il pourra être remplacé par une simple bande en herbe » (OAP p.1).

Concernant l'accès du site par le giratoire nord, le dossier explique que des travaux d'élargissement sont nécessaires, mais considère qu'ils ne font pas partie du projet (p.22 EAD). Il n'analyse donc pas les impacts de ces travaux qui découleront pourtant en partie de l'augmentation de trafic due au projet.

<sup>3</sup> Information issue du compte rendu de la réunion d'examen conjoint organisée le 27 mai 2014

- **Concernant le projet de création de la ZA du Broc (projet n°2)**

La ZA du Broc est destinée à accueillir exclusivement des activités artisanales. La particularité de la zone est d'être située en entrée de ville d'Issoire, dans une zone en urbanisation diffuse, à proximité d'axes routiers (RD909) et autoroutiers, ainsi que sur des terrains en pente. Les parcelles concernées par la déclaration de projet couvrent 3,24 ha. Certaines sont déjà en zone Ui pouvant accueillir des activités industrielles et commerciales et d'autres sont en zone naturelle (N). Une partie du terrain, qu'on peut évaluer à 50 %, est incluse dans la bande des 100 mètres à l'ouest de l'autoroute A 75.

- **Espaces agricoles**

Le dossier note la présence d'une mosaïque de parcelles agricoles (p. 33 EAD) dont une de 1,76 ha fait l'objet d'une déclaration au titre de la politique agricole commune (culture de céréales depuis 2007). Les autres parcelles sont décrites comme « surfaces gelées » ou « en friche » (p. 34 EAD) mais leur potentialité agricole n'est pas décrite.

Le dossier qualifie l'impact en termes de consommation d'espace agricole de faible au regard des enjeux économiques (p. 72 NP). Cette affirmation aurait dû être étayée, en cohérence avec le ScoT qui dispose qu'il est nécessaire d'« engager une concertation avec la profession agricole avant toutes ouvertures de nouvelles zones à partir d'une étude de justification et d'impact pour les exploitations agricoles » (p. 47 NP). De plus, pour justifier pleinement d'une compensation équivalente en matière de réduction des espaces agricoles, le dossier aurait dû préciser que des terres agricoles seront cédées aux agriculteurs concernés par les aménagements<sup>4</sup> et indiquer l'usage actuel de celles-ci ainsi que leur localisation par rapport aux sièges des exploitations concernées.

- **Gestion de l'eau**

Concernant l'état initial en matière d'alimentation en eau potable, d'assainissement et de gestion des eaux pluviales, les conclusions sont identiques à celles du projet n°1 : ressource suffisante en eau potable (p.70 NP), capacité suffisante de la station d'épuration pour traiter les effluents domestiques des entreprises, mais pas leurs effluents industriels (p.71 NP) et sensibilité du site quant à l'imperméabilisation des surfaces (p.70 NP).

Comme dans le projet n°1, l'option consistant à avoir recours à l'article L123-1-5 III 1° du code de l'urbanisme et consistant à fixer une part minimale de surface non imperméabilisée pourrait être analysée.

Le dossier renvoie à des études complémentaires, qui seront produites dans le cadre d'un dossier « loi sur l'eau » (p. 69 NP), nécessaires pour définir le principe de gestion qui devra être adopté pour les eaux pluviales. À ce stade, l'impact peut donc difficilement être évalué.

- **Risques et nuisances**

La thématique des risques et nuisances est bien développée dans le dossier. Les nuisances sonores, thème le plus important qui affecte la majeure partie du site, est bien caractérisé en lien avec la présence de l'autoroute, classée axe bruyant de catégorie 1.

Le dossier indique aussi que les nouvelles activités seront susceptibles de créer des nuisances supplémentaires pour les riverains (p.71 NP). En dehors d'une recommandation à l'attention du futur aménageur, aucune mesure précise n'est indiquée, à ce stade du projet, pour limiter cet impact.

- **Milieus naturels, biodiversité et zones humides**

Compte tenu de la présence de plusieurs éléments naturels sur la zone (arbres, haies), un recensement précis aurait été utile pour connaître leur rôle pour la faune et la flore locales, même si l'enjeu écologique global du site peut être considéré comme modéré.

En cohérence avec les objectifs paysagers, l'option consistant à conserver certains éléments végétaux existants aurait été pu être examinée.

Pour les zones humides, comme pour le projet n°1, « les observations sommaires de terrain n'ont pas permis de confirmer, ni d'infirmer, [leur] présence » (page 34 EAP). Même si « les deux tiers sud de la zone sont classés en « moyenne probabilité théorique » pour la présence de zones humides sur le site ». Ce point aurait dû être clarifié.

- **Paysage**

Comme pour le projet n°1, le dossier présente bien le contexte paysager.

Un traitement paysager et architectural est prévu.

Pour les parties végétalisées, les OAP prévoient des masses végétales sur l'ensemble du pourtour du site, de manière plus importante que dans le projet n°1. L'objectif affiché (p. 26 et 27 NP) est d'encadrer la visibilité

<sup>4</sup> Comme le précise le compte rendu de la réunion d'examen conjoint organisée le 27 mai 2014

depuis les axes routiers et de créer des effets de masques en privilégiant les éléments naturels, sans chercher l'effet de vitrine. En revanche, les arbustes et les haies existant sur le site seront détruits. La possibilité de les conserver aurait dû être examinée d'autant plus que, comme dans le projet n°1, en l'absence de dispositions contraignantes, la recréation d'espaces végétaux à l'intérieur du site sera laissée à l'initiative des futurs acquéreurs ;

Pour les aspects architecturaux, le règlement est moins précis sur les aspects extérieurs des façades que pour le projet n°1, car le dossier prévoit que la zone sera masquée par la végétation, mais il n'évoque pas la période hivernale, ni celle où la végétation sera jeune et, de fait, moins occultante.

Ainsi, si certains éléments du dossier permettent de comprendre les grandes orientations qui seront données à la future zone, ces éléments restent relativement généraux et ne permettent pas de s'assurer pleinement que les éléments paysagers prévus seront à la hauteur de l'enjeu identifié.

#### • Déplacements

Le site est accessible depuis la RD 909 et une bande cyclable est également évoquée (p. 30 NP) à proximité du site permettant de relier le centre d'Issoire.

L'accès au site est prévu majoritairement par véhicule individuel. La proximité d'une piste cyclable et de zones résidentielles auraient pu inciter à valoriser les cheminements doux. En l'état, les OAP prévoient, comme dans le projet n°1, seulement 1,50 mètre pour le trottoir, ce qui est insuffisant pour un parcours sécurisé et confortable, à pied ou à vélo, et ce d'autant plus « qu'il pourra être remplacé par une simple bande en herbe » (OAP p.5).

Plusieurs aménagements routiers de sécurité seront à créer, notamment un « tourne à gauche sur la RD 716 » (p.44 EAP), mais il n'aborde pas les impacts de ces futurs aménagements, qui découlent pourtant directement de la nécessité de créer des accès sécurisés au futur site.

### **3. Conclusion sur la prise en compte de l'environnement par le projet d'évolution du PLU**

Le dossier présenté est proportionné aux enjeux des projets à la portée d'un PLU et expose clairement les justifications permettant de comprendre les choix effectués. Il aurait cependant pu présenter de manière plus détaillée l'impact et les compensations prévues en matière de consommation d'espace agricole.

Le respect du plan de prévention des risques d'inondation aurait aussi dû être plus explicite pour le projet de PIT de Lavar La Béchade.

La prise en compte de l'environnement est tangible à travers plusieurs éléments, notamment des dispositions présentes dans le règlement et dans les OAP. Elle pourrait toutefois être renforcée à travers une attention particulière à apporter aux thèmes suivants, notamment dans le cadre de la sélection du futur aménagement :

- une intégration paysagère des deux projets mettant pleinement en valeur les entrées de ville et prenant mieux en compte la qualité de vie sur le site pour les futurs employés, clients ou gardiens, par exemple à travers une mise en scène urbanistique et architecturale plus avancée ;
- la préservation ou l'intégration d'éléments végétaux sur le site, permettant à la fois une meilleure intégration paysagère, une prise en compte de la biodiversité locale, même ordinaire, ainsi qu'une limitation de l'imperméabilisation des sols.

Lors de la mise en œuvre des projets, il sera également important de s'assurer que les questions de la gestion des eaux pluviales et industrielles seront traitées de manière satisfaisante.

Le dossier relatif aux deux déclarations de projet devra comprendre une description de la manière dont il a été tenu compte du présent avis de l'autorité environnementale.

Clermont-Ferrand, le 13 OCT. 2014

Le préfet,

Michel FUZEAU