



PRÉFET DE LA RÉGION AUVERGNE

## **AVIS DE L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE PROJET DE CARTE COMMUNALE DE SAINT-BABEL (63)**

La commune de Saint-Babel a décidé la révision de sa carte communale par délibération de son conseil municipal en date du 13 avril 2012.

Cette révision est soumise à évaluation environnementale en application de l'article R.121-14 du code de l'urbanisme. L'article R.121-15 du même code dispose que l'autorité administrative compétente en matière d'environnement pour les cartes communales est le préfet de région et que celui-ci doit donner son avis sur le dossier complet au plus tard dans les trois mois suivant sa réception, datée du 12 novembre 2013.

L'avis de l'autorité environnementale porte sur la qualité de l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le projet de carte communale. Il a été préparé par la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) Auvergne.

Le présent avis, transmis à la commune de Saint-Babel, doit être joint au dossier soumis à enquête publique et sera publié sur le site internet de la DREAL.

### **1. Présentation de la commune**

Saint-Babel se situe au sud du département du Puy-de-Dôme, à 35 km au sud-est de Clermont-Ferrand et à 10 km au nord-est d'Issoire. Elle appartient à la communauté de communes des coteaux de l'Allier (comportant 6 communes).

Elle compte une superficie de 1931 hectares et une population de 891 habitants (chiffre de 2009).

La proximité d'Issoire et de Clermont-Ferrand (via l'autoroute A 75) ainsi que le caractère agréable de son cadre de vie entraînent un dynamisme démographique important. Depuis 1975, la population a en effet augmenté de plus de 50 % (dont plus 18 % sur la décennie 1999-2009). Le solde naturel est aujourd'hui largement positif (+46 sur la même décennie).

Ce projet de carte communale a pour vocation de réviser le document actuellement en vigueur, approuvé le 8 juin 2009.

### **2. Analyse du dossier et du projet de carte communale**

La présente analyse porte sur la qualité du dossier fourni, comprenant le rapport de présentation et le plan de zonage, ainsi que sur la prise en compte de l'environnement par le projet de carte communale.

Le rapport de présentation comporte les parties réglementairement exigées par l'article R.124-2-1 du code de l'urbanisme.

#### **2.1. État initial de l'environnement et perspectives de son évolution**

Le dossier aborde les principaux thèmes liés à l'environnement. Les analyses se basent sur des données pertinentes et actualisées et sont illustrées par de nombreux éléments graphiques (cartes, photographies et graphiques). Elles permettent de décrire de façon globalement satisfaisante l'état initial de l'environnement sur le territoire communal et ses perspectives d'évolution. La carte fournie p.74 permet une vision synthétique de l'ensemble des enjeux identifiés.

En particulier, sur les thèmes suivants :

- Eau

2 ruisseaux traversent la commune : la Martre et le Crinzon (ou la Laye). Ils jouxtent respectivement le bourg de la commune et le village de Roure. Le rapport souligne que ces ruisseaux et leurs ripisylves associées

constituent des éléments de continuité écologique importants (trames bleue et verte).

La commune est alimentée en eau potable par le réseau public AEP géré par le SIVOM de la région d'Issoire. Trois captages actuellement non utilisés sont évoqués (« au-dessus du village des Cloviaux, proche de la lisière du bois de la Comté », p.16) mais non localisés sur un plan. Il en est de même pour les captages existant sur les communes voisines (Flat et Vic-le-Comte).

Les eaux usées sont traitées par les stations d'épuration du bourg, du Théron, de la Guelle et de Roure. Au regard des capacités résiduelles de ces stations, un développement maximal de l'urbanisation sur les différents secteurs est annoncé : accueil d'équivalents-habitants estimé à un maximum de 100 EH pour le bourg, 5 EH pour le Théron, 50 EH pour la Guelle et 50 EH pour la Roure. Les autres secteurs (la Laye et la Martre, en particulier) sont en assainissement individuel.

- Risques naturels

La nature argileuse des terrains entraîne des risques de glissements de terrain et de retrait-gonflement des argiles. Ceux-ci sont cartographiés aux pages 14 et 15 (cartes du BRGM à une échelle large) et 74 (carte de synthèse des enjeux et contraintes, à l'échelle de la commune).

- Milieu naturel

La partie nord de la commune est concernée par la zone naturelle d'intérêt écologique floristique et faunistique (ZNIEFF) de type I « Bois de la Comté », qui constitue une des chênaies les plus grandes d'Auvergne. Celle-ci accueille une importante diversité floristique et faunistique. Il est indiqué qu'« une zone humide [y] a été rétablie en 2013 » (p.16) sans que celle-ci soit localisée. Une partie de ce massif est par ailleurs concernée par le site Natura 2000 « Comté d'Auvergne et Puy Saint Romain ».

Il aurait été utile que soient identifiés et décrits les éléments naturels situés en dehors de ces zones réglementaires, mais néanmoins favorables au maintien de la biodiversité et à sa circulation (trames verte et bleue) : ruisseaux et leurs ripisylves, trame bocagère, prairies, etc.

Malgré la présence d'eau, il est indiqué que les sondages réalisés n'ont pas mis en évidence la présence de zones humides (« étude par les services de l'État (DDT) », p.13). La carte de synthèse (p.74) fait toutefois apparaître des zones identifiées comme « inondables et ou humides » au droit des ruisseaux ainsi qu'au niveau des hameaux des Cloviaux et du Théron.

- Paysage, urbanisation et cadre bâti

Les différentes unités paysagères concernant le territoire communal sont décrites. De façon schématique, sont distingués : la partie centrale agricole (plaine, vallons et versants exploités et buttes boisées), le tiers nord boisé (bois de la Comté) et la partie sud-ouest plus sauvage (coteaux pentus et rocaillieux dans le secteur du ruisseau de la Laye). Les vues sont pour la plupart stoppées par un horizon de crêtes et de buttes proches. Quelques photographies illustrent cette description.

L'urbanisation est répartie entre les cœurs du bourg et des villages et hameaux (dont la Ribeyre et la Roure, principaux villages) : occupation historique dont les formes d'habitat traditionnel sont le témoin (ferme-bloc, maison vigneronne, etc.), siège des quelques activités économiques et commerces ; et en périphérie de ceux-ci ainsi que le long des voies reliant ces entités : développements plus récents, essentiellement résidentiels.

Il est mentionné que « la rénovation [du bâti ancien] représente plus de la moitié des permis de construire et demandes préalables de travaux » (p.24).

- Logement

Le nombre de résidences principales est en constante augmentation depuis 1975. Il a en particulier augmenté de 25 % entre 1999 et 2009. Cette augmentation est globalement corrélée au développement démographique, avec une majoration liée au phénomène de desserrement des ménages. Le nombre de logements vacants (32 en 2009, soit 7,5 % du nombre de logements total), bien que globalement en baisse, reste non négligeable (p.31).

- Consommation d'espace

La surface constructible autorisée par la carte communale actuelle est estimée à 73 ha (p.32) ou à 77 ha

(p.49). Le rapport de présentation indique que cela correspond à « environ 820 mètres carrés par habitant [891 actuellement] » (p.32). Ce chiffre ne peut cependant pas être utilisé : il conviendrait que la surface constructible non bâtie (25 ha : p.49) soit comparée aux prévisions d'accueil de nouvelle population sur la durée de validité du projet de carte communale afin de déterminer l'économie qui sera faite grâce au nouveau document.

Le dossier indique qu'« entre 2003 et 2012, 56 maisons neuves se sont construites [...] sur une surface d'environ 5 ha » (p.32). Cela correspond à une surface moyenne par logement de 890 m<sup>2</sup>.

Le phénomène d'étalement urbain est particulièrement visible sur les cartes fournies aux pages 33 à 36 (comparaison des photographies aériennes des villages prises en 1962 et en 2009). Les zones constructibles de la carte communale actuelle ne permettent pas de maîtriser efficacement ce phénomène (forte consommation d'espace agricole, construction possible le long des voies reliant des hameaux distincts).

En ce qui concerne les espaces agricoles, principalement utilisés pour la culture (céréales et oléoprotéagineux) et l'élevage bovin allaitant, le rapport indique que « le mitage du territoire par l'urbanisation est [...] une contrainte majeure pour l'exploitation agricole, puisqu'il réduit et déstructure les surfaces productives ». Afin de prévenir l'impact de l'urbanisation future sur cette activité et d'adapter les surfaces constructibles de la nouvelle carte communale, le rapport aurait pu comporter une description plus précise de l'activité agricole sur le territoire communal : description et localisation des types d'espaces agricoles (prairies, surfaces cultivées, etc.), localisation des sièges d'exploitation, description de la tendance d'évolution de la surface agricole depuis 10 ans (maintien, reconquête ou déprise) grâce aux données RGA.

- Transport et déplacements

Le bourg se situe au croisement des deux routes départementales desservant la commune : RD 14 et RD 49.

85 % des résidents actifs de Saint-Babel travaillent en dehors de la commune (p.31), ce qui génère probablement d'importants déplacements automobiles vers les pôles d'emploi (en particulier Issoire et Clermont-Ferrand) : ceux-ci auraient pu être estimés. Les autres modes de déplacement (transports en commun et modes doux : marche ou vélo), notamment entre les différents villages, ne sont pas abordés.

- Énergie

Cette thématique n'est pas abordée. Quelques éléments, même qualitatifs, auraient pu être fournis concernant les consommations énergétiques (éclairage public, par exemple).

## 2.2. Prévisions de développement, exposé des motifs de la délimitation des zones et justification des choix opérés et articulation avec les autres documents d'urbanisme et plans ou programmes

- Articulation avec les autres documents

Saint-Babel fait partie des communes identifiées comme périurbaines et/ou rurales par le schéma de cohérence territoriale (SCoT) d'Issoire Val d'Allier Sud, approuvé le 21 juin 2013. Les grandes orientations liées au développement et à la préservation des enjeux environnementaux s'imposant à la commune sont présentées (p.10) mais le rapport ne comporte pas d'analyse formelle de la compatibilité du projet de carte communale avec celles-ci (voir ci-dessous concernant le logement).

Les grandes orientations du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du bassin Loire-Bretagne et du projet de schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) Allier aval sont présentées (p.10 et 11). Il aurait été intéressant d'indiquer l'articulation entre ces documents et les orientations retenues.

- Présentations des choix effectués et justification

Le scénario de construction de logements est présenté à la page 62. La projection démographique retenue : +140 habitants sur les 10 prochaines années, prolonge la tendance actuelle. Elle impose, avec une hypothèse de 2,5 personnes par logement, la création de 56 nouveaux logements.

Le zonage « C » désigne les secteurs déjà construits ainsi que les secteurs « à urbaniser ». Ce sont uniquement sur ces derniers, en extension, que le rapport prévoit explicitement la construction de nouveaux

logements (p.50 à 53). Or, le plan de zonage (p.48) montre que certaines parcelles en dents creuses dans les secteurs déjà construits pourraient a priori accueillir de nouvelles habitations, malgré certaines contraintes présentées page 49.

Ainsi, il aurait été nécessaire de définir clairement la répartition des logements à produire entre la construction de logements neufs en extension, mais également la construction dans les dents creuses ou l'utilisation ou la réhabilitation des logements vacants.

Sur la base d'une « taille moyenne de lot constructible » de 800 m<sup>2</sup> par logement, la consommation foncière nécessaire est estimée à 4,48 ha. Cette surface étant supérieure à la surface ajoutée en extension urbaine (3,35 ha), elle imposera une densification du tissu urbain existant. Il conviendrait d'explicitier comment est calculée cette surface moyenne de 800 m<sup>2</sup>, présentée comme extraite du SCoT. En effet, les surfaces maximales par logement imposées par le SCoT sont les suivantes : 1000 m<sup>2</sup> pour les logements individuels en lot libre, 500 m<sup>2</sup> pour les logements individuels groupés et environ 170 m<sup>2</sup> pour les logements collectifs (document d'orientations générales, p.39). De plus, le dossier présente une confusion puisque cette surface est par ailleurs inférieure aux tailles moyennes par logement nouveau évoquées dans le rapport (environ 950 m<sup>2</sup>) (cf par exemple, sur le village de Roure, les hameaux de l'Hérédière, du Théron et des Cloviaux).

Le SCoT indique en effet que « l'urbanisation se fera prioritairement au sein du tissu urbain. Il conviendra dès lors d'urbaniser de manière prioritaire les dents-creuses, friches urbaines et de réutiliser les bâtiments existants » (DOG, p.39). De plus, il définit pour les communes résidentielles dont fait partie Saint-Babel des objectifs chiffrés pour la réalisation de types d'habitat diversifiés (hors maison individuelle en lot libre) : 5 % de logements collectifs et 30 % d'individuel groupé (DOG p.39), avec des densités minimales respectives de 60 et 20 logements par hectare (supérieures à celle de la maison individuelle en lot libre). Le rapport doit justifier les choix faits en particulier au vu des objectifs et orientations retenus dans le cadre du SCoT.

### 2.3. Incidences notables probables de la mise en œuvre de la carte sur l'environnement et mesures envisagées pour y remédier

La partie 3 du rapport (« incidence de la révision de la carte communale sur l'environnement », p.67 à 70) présente l'impact du document sur les différentes composantes environnementales sous forme de tableau. Cette analyse reste très succincte : il n'est pas fait de zooms sur les secteurs à enjeux, notamment en ce qui concerne le milieu naturel ou les espaces agricoles.

En particulier, les constats suivants peuvent être effectués :

- Eau

Concernant la protection des ruisseaux et de leur ripisylve, des zooms auraient pu être effectués sur les secteurs où l'urbanisation est autorisée au droit de ceux-ci, notamment dans les hameaux de la Laye (passage de la Laye), de la Guelle et de la Ribeyre (passage de la Martre).

Le développement urbain envisagé apparaît compatible avec les capacités des stations d'épuration traitant les eaux usées de la commune.

- Risques naturels

Une partie des zones constructibles se situe dans des secteurs comportant un risque de glissement de terrain ou de retrait-gonflement des argiles. Ceux-ci seront « signalés aux propriétaires lors de demandes de permis de construire » (p.68).

- Milieux naturels

Les secteurs concernés par des zonages réglementaires relatifs à la biodiversité (ZNIEFF et Natura 2000) ne sont pas ouverts à l'urbanisation.

En revanche, il aurait été utile que le rapport étudie mieux l'impact de la carte communale sur les autres secteurs comportant des éléments naturels contribuant à la fonctionnalité écologique du secteur : ruisseaux et leurs ripisylves (voir plus haut), trame bocagère, prairies, etc.

- Paysage, urbanisation et cadre bâti

Les extensions de l'urbanisation, limitées, ne porteront pas atteinte de manière significative au paysage du

secteur étudié. De plus, il est souligné que la dynamique de rénovation du patrimoine bâti est importante.

- Consommation d'espace
  - Consommation globale :

Le projet a un impact positif sur cet enjeu, par rapport à la carte communale actuelle, la surface constructible étant réduite de 1,74 ha (5,09 ha retirés et 3,35 ha ajoutés).

Le rapport de présentation ne met toutefois pas en évidence si cet impact est optimisé, faute d'évaluation claire du nombre de logements à construire dans les dents creuses du tissu urbain actuel.

- Espaces agricoles :

5 ha 09 a de terrains auparavant constructibles ont été rendus à l'agriculture, ce qui témoigne d'une réelle volonté de pérenniser cette activité.

- Transports et déplacements

Le développement de l'urbanisation est majoritairement prévu dans les secteurs concentrant les activités. Les déplacements doux (marche, vélo) devraient ainsi être favorisés, même si le dossier ne le mentionne pas.

Il est indiqué, p.70 : « pour limiter l'impact sur la qualité de l'air [de l'augmentation potentielle estimée du trafic, proche de 10 %], la municipalité mettra en place les moyens de favoriser le covoiturage ». Ces moyens ne sont pas décrits (localisation envisagée d'une aire dédiée, par exemple).

- Énergie

L'impact de l'application de la carte communale sur cette thématique n'est pas étudié.

#### 2.4. Suivi des résultats de l'application de la carte sur l'environnement

Les indicateurs prévus pour le suivi de l'application de la carte communale sont pertinents, en nombre raisonnable et, de manière générale, renseignés à l'état actuel.

Toutefois, le dispositif de suivi concernant le paysage (« photos du bourg et des villages prises du même point » : p.71) mériterait d'être précisé : points de vue concernés ?

De plus, le rapport n'indique pas si les données relatives à la construction de logements seront transmises à la communauté de communes des coteaux de l'Allier et/ou au syndicat mixte du Pays d'Issoire pour vérifier que la limite maximale de production de nouvelles résidences principales fixée par le SCoT d'Issoire : 108 par an sur l'ensemble des communes périurbaines ou rurales (DOG, p.10) sera respectée.

Enfin, le tableau de suivi pourrait utilement être complété par les valeurs plus anciennes connues indiquées dans d'autres parties du rapport (par exemple concernant la population ou le nombre de constructions neuves) afin de définir une dynamique d'évolution sur une période plus importante.

#### 2.5. Résumé non technique

Ce résumé est très succinct mais permet néanmoins de prendre connaissance des principaux éléments du dossier.

### 3. Synthèse et conclusion

Le rapport de présentation du projet de carte communale :

- caractérise correctement l'état initial de l'environnement de la commune et définit les principaux enjeux à prendre en compte. Certains thèmes auraient toutefois dû être davantage développés, en particulier les milieux naturels ;
- présente de manière claire les prévisions de développement de la commune et les zonages constructibles qui en découlent. Des orientations plus précises concernant la production de logements (typologie, surfaces moyennes des terrains et localisation) auraient toutefois dû être définies ;
- aurait pu évaluer plus précisément l'impact du projet sur certains enjeux environnementaux du territoire, notamment les milieux naturels situés hors des zonages réglementaires.

En conclusion, le projet de carte communale prend bien en compte l'enjeu principal identifié sur le territoire communal qui est la limitation de la consommation d'espace due à l'étalement urbain et la protection de l'identité paysagère vis-à-vis de ce phénomène.

Cependant, des explications plus précises en matière de taille moyenne des terrains et de répartition des logements à produire entre le tissu urbain à densifier et les surfaces nouvelles à consommer auraient toutefois pu être présentées, notamment en ce qui concerne la rénovation du bâti existant et le remplissage des dents creuses, afin d'appliquer au mieux l'objectif de densification des secteurs urbanisés imposé par le SCoT.

Le rapport de présentation de la carte communale qui sera approuvée doit comprendre une description de la manière dont il a été tenu compte du présent avis de l'autorité environnementale.

Clermont-Ferrand, le

**0 4 FEV. 2014**

Le préfet,



Michel FUZEAU