



## PREFET DE LA REGION AUVERGNE

### PROJET DE CREATION D'UNE ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ ZAC « LES MEULES » A VIC-LE-COMTE (63) AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE

La communauté de communes Allier-Comté-Communauté porte un projet de création de zone d'aménagement concerté (ZAC) de 14,5 hectares nommé « Les Meules », destinée à accueillir une nouvelle zone mixte d'accueil d'habitat, de commerces et d'équipements dans le prolongement de la zone d'activités des Meules à Vic-Le-Comte.

En application de l'article L122-1 du code de l'environnement, ce projet est soumis à l'avis de l'autorité environnementale. L'article R122.1-1 du code de l'environnement dispose que l'autorité administrative compétente en matière d'environnement pour ce type de projet est le préfet de région. En application de l'article R122-13-1 du même code, celui-ci doit donner son avis sur le dossier complet dans les deux mois suivant sa réception. L'accusé de réception du dossier par l'autorité environnementale a été émis le 5 janvier 2012.

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

Le présent avis, transmis au pétitionnaire, doit être mis à disposition du public et publié sur Internet par la communauté de communes de Vic-Le-Comte.

#### **1.- QUALITE DU DOSSIER**

L'étude d'impact comporte toutes les parties requises par le code de l'environnement. De même le volet « Évaluation des incidences Natura 2000 » prévu par le décret 2010-365 du 9 avril 2010 et par la loi 2010-788 du 12 juillet 2010 apparaît clairement (page108) et est conclusif.

Chaque thématique est clairement présentée et fait l'objet d'une synthèse. Cependant, cette dernière, en ébauchant les mesures liées aux impacts identifiés, crée la confusion dans le dossier. Des éléments cartographiques sont présentés mais leur présentation aurait pu être améliorée.

#### **1.1. Résumé non technique de l'étude d'impact**

Le résumé non technique reprend correctement l'ensemble des informations comprises dans l'étude d'impact. Pour autant, il serait judicieux qu'il soit complété par un plan de situation et des cartes synthétiques des différents enjeux afin de le rendre lisible de manière autonome par rapport au reste du document.

## **1.2. État initial de l'environnement et enjeux environnementaux**

L'état initial ne mentionne pas la totalité des risques qui concernent les parcelles du projet : le tableau qui récapitule ces derniers (page 33) devrait mentionner le retrait gonflement argileux qui présente un aléa fort. Ce point entraîne en effet des dispositions constructives spécifiques.

Les **principaux enjeux environnementaux** du projet concernent, pour l'autorité environnementale, la préservation des espaces agricoles, les déplacements et l'eau.

### **Préservation des espaces agricoles et non urbanisés**

Le site projeté, d'une surface de 14,5 hectares, n'est actuellement pas urbanisé. Il est constitué de parcelles agricoles et l'enjeu important que constitue cette surface non artificialisée est souligné très clairement «[...] ces terres font partie de celles qui sont facilement exploitables pour la production céréalière (pente modérée et surfaces importantes permettant un bonne mécanisation » (page 35).

### **Déplacements - énergie**

Concernant l'enjeu déplacements, l'état initial caractérise de façon détaillée la desserte routière du site. Le dossier indique bien la desserte par les transports en commun de la commune (gare et service de bus) mais ne décrit pas précisément ses caractéristiques actuelles. L'indication de la distance qui sépare le site projeté de l'arrêt de bus ou de la gare les plus proches, ainsi que celle des fréquences de desserte auraient permis de mesurer la réelle efficacité de ces services.

Un bilan très complet des énergies renouvelables potentiellement utilisables sur le site du projet de ZAC est présenté.

### **Eau**

L'enjeu significatif pour le projet que constitue la gestion des eaux (potable, pluviale et usée) est bien identifié.

### **Autres enjeux environnementaux**

#### **Biodiversité et continuités écologiques**

Les thèmes faune et flore sont traités de façon concise. Cependant, le dossier montre que les enjeux liés à la biodiversité peuvent être considérés comme faibles sur le site et qu'il n'y a pas de continuités écologiques identifiées sur le secteur.

#### **Paysage**

Une rapide analyse paysagère succinctement illustrée figure dans l'état initial. Elle présente de façon très sommaire le contexte paysager sans détailler les entités paysagères caractéristiques auxquelles appartient la commune. Aucune cartographie n'est présentée pour indiquer la localisation des prises de vues.

### **Conclusion sur la description de l'état initial de l'environnement**

Le dossier comprend un état initial abordant l'ensemble des thèmes environnementaux, mais les enjeux ne font pas l'objet d'une hiérarchisation claire. Cela ne permet pas de distinguer les enjeux importants, qui doivent faire l'objet d'une attention particulière, de ceux qui sont moins sensibles.

### **1.3. Analyse des impacts et mesures pour les éviter, les réduire ou les compenser**

#### **Consommation d'espace agricole**

11,1 hectares de terres agricoles sont consommées. Cet impact, évalué à 1,7 % de la surface agricole utile, est présenté comme modéré. Or, le dossier ne justifie pas une telle consommation d'espace afin de montrer sa compatibilité avec l'objectif de réduction de la consommation d'espace fixé notamment par l'article L110 du code de l'urbanisme et la loi de modernisation de l'agriculture de juillet 2010.

En outre, dans le chapitre 6.4.6 (« Effets sur l'agriculture »), le dossier identifie clairement que cet « *impact direct sur les exploitations est indéniable* » (page 98), propose des dédommagements aux agriculteurs exploitants privés de terrain et indique que « *des contacts seront pris par ailleurs avec la SAFER [note autorité environnementale : SAFER : Société d'Aménagement Foncier et d'Établissement Rural) afin de rechercher des terrains de substitutions pour les exploitants lésés par le changement de vocation de l'espace* ». Il s'agit là de mesures visant à dédommager les exploitants agricoles mais pas, à proprement parler, de compenser la consommation des terres agricoles.

#### **Déplacements et émission de gaz à effet de serre**

L'étude d'impact souligne que le projet, étant situé en continuité du bourg, ne générera que des déplacements limités avec les services du centre de la commune.

Le dossier affiche que « *l'attractivité des commerces implantés à Vic-Le-Comte se fera surtout au profit des habitants d'une zone de chalandise proche.* » et que « *la création de super marchés notamment sera globalement favorable au trafic limitant les déplacements en direction des grandes surfaces commerciales des agglomérations d'Issoire et de Clermont-Ferrand.* » (page 99) et donc que le projet s'inscrit dans la logique de réduction des émissions de gaz à effet de serre. L'étude d'impact aurait pu mieux démontrer cette affirmation.

A part le chemin de randonnée existant traversant la zone d'activités permettant de créer un « *cheminement paysager* » entre le nord du projet et le giratoire actuel de la RD225 (page 100) sur laquelle le projet « *engendrera un surcroît de trafic* » (page 99), la description des voies est centrée sur l'utilisation de la voiture individuelle (description des dessertes page 99, plan de principe pages 130-131, mesures compensatoires ou de réduction des impacts sur la démographie, l'habitat et l'urbanisme page 97, etc.). Les liaisons douces ou piétonnes se réduisent à l'existence de trottoirs classiques en bordure des voies routières. Une piste cyclable est prévue le long de la RD225 dans les principes d'aménagement (page 68) mais elle n'est pas citée dans les mesures liées au projet. Sa réalisation ne semble pas assurée. De plus, la réalisation de parkings à vélos ne semble pas prévue dans la mesure où aucun ne figure sur les plans de principe.

Les sources énergétiques à privilégier sont identifiées dans le dossier : le solaire passif, le solaire intégré pour la production de chaleur, la géothermie, la ventilation naturelle et les pompes à chaleur air-air, le bois en tant qu'énergie. Le dossier indique page 53 (état initial) que « *Le règlement de la zone permettra la mise en place de ces équipements et les favorisera autant que possible* », mais ce point n'est pas repris ni détaillé dans les mesures de réduction ou de compensation des impacts.

#### **Eau**

La protection des eaux de surface et souterraines, consistant à éviter les pollutions dues à l'exploitation de la zone d'activités, constitue un enjeu majeur sur ce site. Les dispositifs prévus pour le traitement des eaux pluviales (bassin de rétention avec débits de fuite imposés dans le SDAGE Loire-Bretagne) ainsi que pour l'assainissement (traitement en station d'épuration) apportent les garanties nécessaires. Le dossier ne dit pas si le règlement permettra l'implantation d'activités potentiellement polluantes.

#### **Biodiversité et continuités écologiques**

Le dossier démontre que le risque d'impact sur cet enjeu modeste sur le site reste faible, mais la conclusion indiquant que « *les espèces craignant la proximité humaine trouveront refuge à proximité dans les espaces agricoles maintenus* » est discutable. L'absence d'incidence prévisible sur le réseau Natura 2000 est

correctement démontrée. Aucune réflexion sur les risques de pollution lumineuse liée à l'aménagement d'une zone d'activités impliquant les futurs occupants n'est présentée.

Concernant les autres aspects environnementaux, le dossier évalue les impacts de façon globalement proportionnée aux enjeux.

### **Paysage**

Un règlement interne de la zone d'activités (page 97) concernant notamment les prescriptions en matière architecturale et d'occupation des sols est évoqué, mais le dossier ne détaille pas comment ces préconisations seront imposées aux futurs gestionnaires de lots pour que les objectifs paysagers de qualité annoncés (concernant l'entretien des espaces verts, par exemple) soient réellement atteints. Le dossier indique l'obligation de plantation d'arbres d'alignements et de constitution d'espaces verts (page 96) mais il aurait pu préciser une liste d'essences locales imposées et quantifier cette exigence (nombre d'arbres, linéaire de haies).

#### **Conclusion sur l'évaluation des impacts et la définition des mesures pour les éviter, les réduire ou les compenser**

Dans un milieu naturel peu sensible, l'analyse des impacts est proportionnée aux enjeux. Cependant, celle-ci aurait utilement pu comporter des cartes superposant les principaux enjeux identifiés avec l'emprise du projet.

La démarche qui a conduit au choix des mesures d'évitement ou de réduction d'impact n'est pas toujours suffisamment détaillée.

Enfin, le dossier ne distingue pas clairement les dépenses liées au projet lui-même de celles des mesures d'évitement, de réduction et de compensation. A titre d'exemple, le coût des études géotechniques, d'assainissement, de raccordement au réseau et de viabilisation du site, pourtant « *difficilement individualisables des phases d'études ou de travaux auxquelles ils s'intègrent* » (page 125), est comptabilisé dans le coût des mesures compensatoires ou d'accompagnement.

### **1.4. Compatibilité avec les documents d'urbanisme**

Le plan local d'urbanisme de la commune de Vic-Le-Comte est en cours de révision et les cartes présentées dans le dossier (notamment celle présentée page 9) n'incluent pas toutes la dernière modification simplifiée, approuvée le 25 juin 2010, qui délimite un zonage différent (Uja) sur le secteur concerné par le projet.

Le dossier démontre succinctement sa compatibilité avec le schéma directeur du 19 décembre 1994 et du 22 septembre 1995 qui « *classe le secteur d'études en espace rural fragile* » (page 29) en soulignant qu'il ne prévoit pas la construction d'habitations isolées.

Il indique en outre que « *l'aménagement d'une ZAI près des Meules s'inscrit dans [la] réflexion* » permettant de « *renforcer l'habitat, les activités-commerces services, et d'améliorer la connexion avec la métropole régionale* » inscrite au Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Grand Clermont approuvé le 29 novembre 2011 et exécutoire au courant du mois de février.

### **1.5. Justification du choix du projet**

La justification du choix du site est pertinente car elle intègre bien le critère de continuité avec le bourg existant.

En revanche, en ce qui concerne l'opportunité du projet, le dossier ne démontre pas la nécessité d'une urbanisation nouvelle au détriment de cet espace agricole. Au contraire, il indique que la zone d'activités existante sur la commune de Vic-Le-Comte créée en 2000 « est en situation délicate » (page 63). Elle souffre d'une « image négative » (page 64) et connaît des difficultés de remplissage : quatre lots sur les treize restent disponibles. « L'extension souhaitée par la communauté de Communes est relativement difficile à mettre en place » (page 63). « La création de la nouvelle Zone d'Activités Intercommunale devra permettre de relancer la zone des Meules. [...] En termes de phasage, il faudra également s'assurer du développement des terrains encore non occupés de la zone des Meules et commercialiser progressivement les terrains de la ZAI. » Un état de la demande en surface des entrepreneurs est fourni mais celui-ci ne fait état que d'un demi-taux de remplissage, ce qui laisse présager des difficultés à venir. Une requalification urbaine de la première tranche serait peut-être suffisante dans un premier temps.

En outre, la vocation annoncée de la zone d'activités (« une nouvelle zone mixte d'accueil habitat, commerces et équipements dans le prolongement de la zone d'activités des meules à Vic-Le-Comte » : page 7) présente une incohérence avec l'objectif annoncé (page 101) de proscrire « l'implantation de nouvelles habitations ».

### **1.6. Méthode et auteurs des études**

Les sources consultées sont indiquées. Des visites de terrains sont évoquées mais aucune précision concernant les dates de réalisation de celles-ci et les méthodes employées ne sont fournies.

## **2.- PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT PAR LE PROJET DE ZAC « LES MEULES »**

Le dossier montre bien que les enjeux liés à la biodiversité, à l'eau et au paysage sont modérés sur le site et que le projet les prend correctement en compte. Il définit des mesures globalement adaptées pour les réduire ou les compenser, qui sont relativement bien prises en compte par le projet.

En revanche, l'importante consommation d'espace agricole par le projet, principal enjeu environnemental identifié par l'autorité environnementale, n'est pas suffisamment justifiée,

Enfin, en matière de déplacements, le dossier s'appuie principalement sur l'usage de la voiture individuelle pour desservir la zone et y circuler. Il aurait pu approfondir l'usage de modes alternatifs.

Clermont-Ferrand, le - 5 MAR. 2012

Le préfet,

Francis LAMY

