



PRÉFET DE LA RÉGION AUVERGNE RHÔNE-ALPES

Autorité environnementale
Préfet de région

**Avis de l'Autorité environnementale de l'État concernant le
projet de lotissement au lieu-dit « la Chevantière »
sur la commune de Commentry (03)
(Maître d'ouvrage : commune de Commentry)**

au titre des articles L.122-1 et suivants du code de l'environnement

émis le 29 août 2017

DREAL AUVERGNE RHONE-ALPES / Service CIDDAE
7 rue Léo Lagrange
63001 CLERMONT-FERRAND cedex 1

<http://www.auvergne-rhone-alpes.developpement-durable.gouv.fr>

1. Preamble

La commune de Commentry a déposé, le 28 février 2017, un dossier de demande de permis d'aménager (PA n°003 082 17 A 0001) concernant un projet de lotissement au lieu-dit « la Chevantière » sur sa commune.

Historique : ce projet a fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas déposée le 17 mai 2016. La décision n°2016-47 en date du 13 juin 2016 soumet à étude d'impact le projet de lotissement sur le site de la Chevantière.

Ce dossier est soumis à l'avis de l'Autorité environnementale qui porte en particulier sur la qualité de l'étude d'impact ainsi que sur la prise en compte de l'environnement dans le projet. Il est préparé par la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) Auvergne-Rhône-Alpes.

L'article R.122-6 III. du code de l'environnement dispose que l'Autorité environnementale pour ce projet est le préfet de région. En application de l'article R.122-7 II. du même code, celui-ci doit donner son avis sur le dossier complet dans les deux mois suivant sa réception, le 29 août 2017.

En application de l'article R.122-7 III. du code de l'environnement, l'agence régionale de santé et le préfet de l'Allier ont été consultés pour contribuer à l'avis de l'Autorité environnementale.

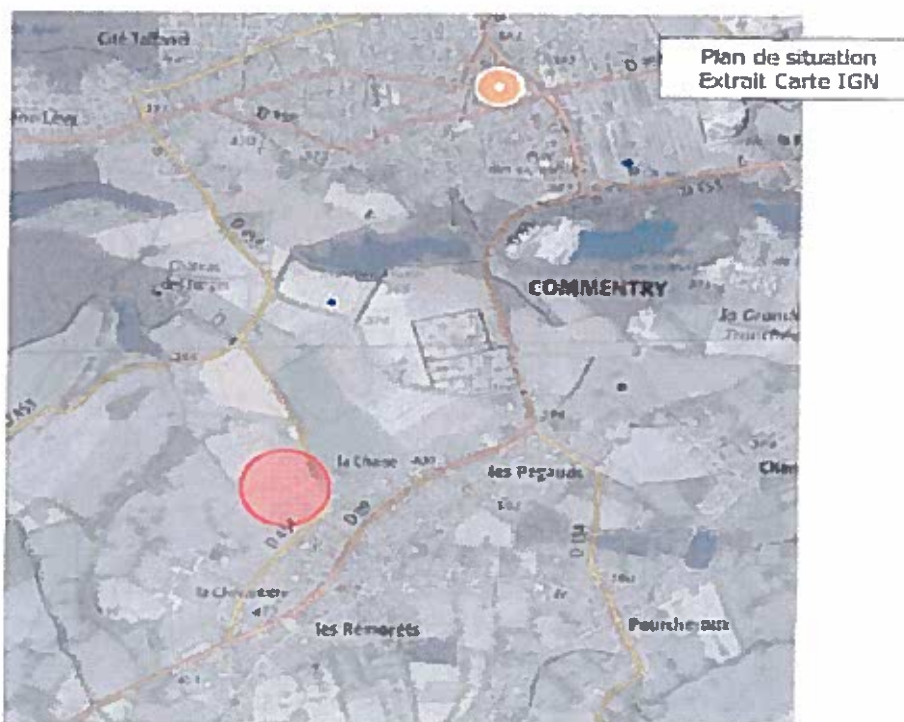
Le présent avis, transmis au pétitionnaire, doit être joint au dossier soumis à enquête publique et mis en ligne sur les sites Internet de la préfecture de l'Allier et de la DREAL.

2. Présentation du site et du projet

Le projet de lotissement est situé sur le territoire communal de Commentry (Allier) au lieu-dit « La Chevantière », à environ 12 km au sud-est de Montluçon. L'aménagement du lotissement d'une superficie totale de 4,63 ha est prévu en 3 tranches.

La zone d'emprise du projet couvre les parcelles cadastrées suivantes :

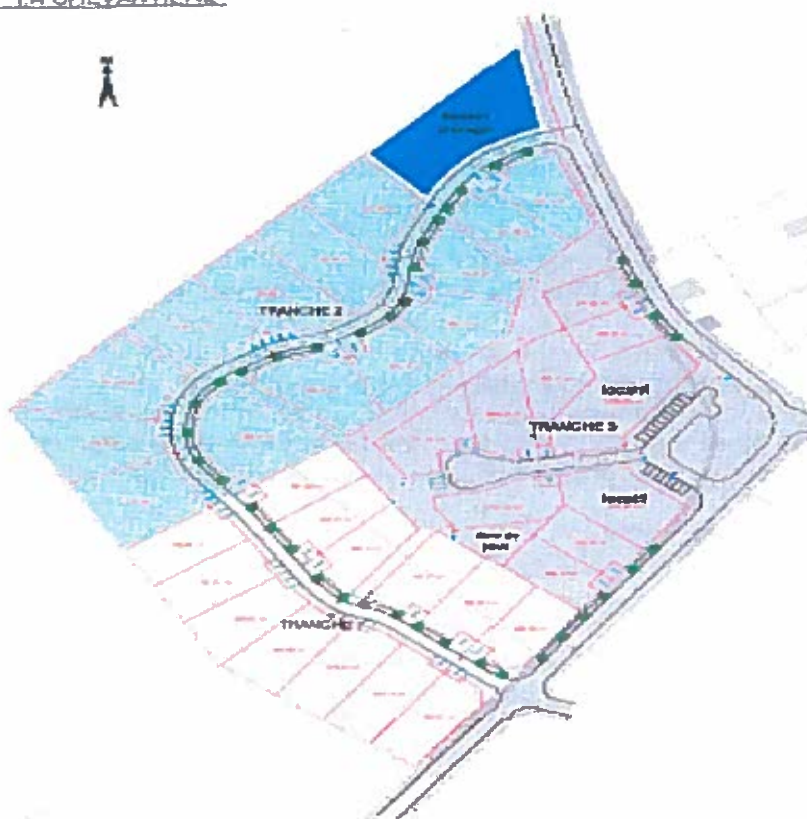
- Tranche 1 : section AZ n°321 , 322p, 326p et 327p ;
- Tranche 2 : section AZ n°324, 326 et 328 ;
- Tranche 3 : section AZ n°26, 322, 323, 327.



Cabinet GERRE - HUBERT - TRUTTMANN, Géomètres-experts
Hôtel d'Entreprises - Campus de la Route Noire
63000 WALCOURNE

Février 2017 - RA6 16-1188

LOTISSEMENT "LA CHEVANTIERE"



La tranche 1 d'une superficie de 12 959 m² bénéficie d'un programme de travaux finalisé. Elle prévoit la création de 13 lots à bâtir au lieu-dit "La Chevantière" à l'Ouest de la RD 454. Le lot n°14 correspond à la voirie et aux espaces communs. Les tranche 2 : 14 lots envisagés et tranche 3 : 9 lots envisagés sont en projet, toutefois, elles seront concernées par des opérations de chantier similaires. Tous les principes d'aménagement retenus pour la tranche 1 seront conservés pour les tranches 1 et 3.

Les travaux consistent à :

- créer un bassin de rétention des eaux pluviales
- mettre en place les réseaux (travaux de terrassement)
- réaliser la voirie
- créer des noues de rétention

3. Analyse du dossier et du projet de lotissement

L'étude d'impact comporte toutes les parties réglementairement exigées par l'article R.122-5 du code de l'environnement.

Le dossier est constitué de la demande de permis d'aménager, de l'étude d'impact en date de juin 2017 et d'annexes notamment un extrait du règlement du PLU concernant la zone AUC et un rapport sur les analyses hydrobiologiques et physico-chimiques.

Il y a des contradictions dans le dossier concernant :

- la topographie du site, « *le secteur présente une topographie relativement plane* » (page 15 de l'étude d'impact) et « *le site se situe sur un coteau* » (page 129 de l'étude d'impact) ;
- la présence ou non de haies « *Quelques haies buissonnantes sont présentes sur les bords du terrain* » (page 61).« *Aucun élément de trame verte et bleue n'a été identifié au droit de la zone d'emprise du projet* » (page 102).

2.1. Analyse de l'état initial de l'environnement

L'étude d'impact aborde globalement l'ensemble des thèmes environnementaux excepté l'enjeu agricole. Les observations suivantes peuvent être émises concernant les principaux enjeux environnementaux du site :

- Agriculture

21 % de la surface communale est concernée par des terres agricoles (surface agricole utile (SAU) de 443 ha en 2010). L'agriculture représente 1,4 % des emplois sur la commune en 2013.

Selon le dossier, la zone d'emprise du projet est constituée de terres arables hors périmètres d'irrigation et de prairies. Plus précisément, le registre parcellaire graphique (RGP) de 2014 identifie des prairies permanentes au nord et au sud-ouest de la zone d'emprise du projet. L'étude d'impact n'évoque pas la valeur agronomique des terrains et s'ils sont déclarés à la PAC. L'enjeu agricole n'est pas qualifié (faible, modéré ou fort).

Pourtant, le SCOT préconise page 39 du document d'orientations et d'objectifs (DOO) lors de l'élaboration du PLU ou sa révision « *d'intégrer une étude agricole présentant les espaces à protéger au titre de la pérennité des exploitations et de la qualité agronomique des sols. Le zonage de nouvelles zones d'urbanisation future devra présenter une étude d'impact sur l'activité agricole* ». Cette étude aurait pu être fournie dans l'étude d'impact du projet de lotissement puisque le PLU de Commentry a fait l'objet d'une révision partielle en 2013.

- Milieu naturel et biodiversité

La zone d'emprise du projet n'est concernée par aucune zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) et aucune zone de protection réglementaire (Natura 2000, arrêté préfectoral de biotope (APB), réserve naturelle nationale, espace naturel sensible). L'étude d'impact mentionne les périmètres d'inventaires et de protection les plus proches du site. Les ZNIEFF1 de type 1 et 2 sont cartographiées p. 59 et le site Natura 2000 situé à 9,5 km du site d'étude est mentionné.

Selon le dossier, la parcelle concernée correspond à une prairie de fauche (végétation herbacée rase) avec quelques haies buissonnantes sur les bords du terrain. Le dossier n'est cependant pas très clair sur la présence ou non de structure paysagère.

Le dossier indique que la zone d'emprise du projet est située à proximité immédiate d'un corridor écologique diffus à préserver. Il correspond à un territoire peu fragmenté ayant une bonne fonctionnalité écologique et un rôle de soutien à la fonctionnalité des réservoirs de biodiversité. Il s'agit d'un espace favorable aux déplacements des espèces. L'objectif est de préserver la mosaïque paysagère et de limiter la fragmentation afin de conserver un bon niveau de fonctionnalité globale de ces espaces. La zone d'emprise du projet se trouve également à environ 350 m d'un cours d'eau à préserver au titre de la trame bleue. L'étude d'impact évoque très succinctement le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) sans faire une analyse à l'échelle du projet. Une cartographie de ce corridor avec une identification de la trame verte et bleue à l'échelle de la zone d'étude aurait été utile.

Le dossier explique qu'aucun inventaire de terrain n'a été réalisé et qualifie les enjeux comme faible. Même si les enjeux semblent faibles, une étude faune flore proportionnée aux enjeux (prospections de terrain sur un ou deux jours) aurait dû être réalisée afin de conforter cette affirmation. Par ailleurs, comme l'indique l'étude d'impact page 66, « *la trame paysagère au niveau du site se compose essentiellement de bocages (au nord et à l'ouest)* ». Une analyse plus précise de la structure paysagère du site (identification, localisation et caractéristique des haies, arbres) aurait dû être menée comme indiqué dans la décision d'examen au cas par cas. Ces haies peuvent également abriter une faune diversifiée. Une carte de synthèse des enjeux (faible, modéré ou fort) du secteur aurait été utile pour mieux se rendre compte de la sensibilité du site.

- Paysage et patrimoine

La commune de Commentry appartient à la famille de paysage « Le bocage » et plus particulièrement à l'ensemble « Combraille bourbonnaise ».

La commune de Commentry se caractérise par un urbanisme industriel avec une organisation autour des voies ferrées et des usines.

L'organisation spatiale de la commune est fragmentée. La ville centre s'est établie au nord de la commune. Le premier noyau urbain (Vieux-Bourg) a été « évincé » par la ville centre qui s'est construite autour des pôles d'activité. Plus au sud du centre-ville, certains villages se sont développés le long des axes de circulation. Cette urbanisation lâche a évolué vers des « villages-rues ».

La zone d'emprise du projet est située à moins de 2 km au sud-ouest du centre de la commune. Elle est située sur une zone relativement plane, le paysage environnant est donc bien visible. La trame paysagère au niveau du site se compose essentiellement de bocages (au nord et à l'ouest) et de secteur résidentiel au sud et à

l'est. Des prises de vue permettent de situer la zone de projet dans son environnement proche.

- Eau

Au nord et à l'est de la zone d'emprise du projet, le parc municipal de la Grande Tranchée forme un chapelet d'étang en arc de cercle.

Aucun cours d'eau n'est situé au droit de la zone d'emprise du projet. Un vallon humide, constitué de plans d'eau et cours d'eau, est présent à proximité de la zone d'emprise du projet.

Selon le dossier, le site ne serait pas concerné par des zones humides « *Le site [...] évite toutes les zones humides et talwegs qui alimentent le ruisseau du Lamaron en aval* », cependant, l'étude d'impact ne permet pas de vérifier ce point car aucun recensement des zones humides n'a été effectué sur le site d'étude.

La zone d'emprise du projet n'est pas située dans un périmètre de protection de captage.

- Urbanisme

La commune de Commentry est concernée par le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays de la Vallée de Montluçon et du Cher approuvé le 18 mars 2013 et actuellement en cours de révision.

La commune de Commentry est couverte par un plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 27 septembre 2006 qui n'a pas fait l'objet d'une évaluation environnementale. Il a fait l'objet de plusieurs évolutions de 2009 à 2015 (révisions et modifications). Ce document de planification est antérieur aux lois Grenelles et à la loi Alur qui demandent à mieux intégrer les enjeux liés à la protection des espaces agricoles et naturels et des corridors écologiques (prise en compte du schéma régional de cohérence écologique notamment des trames vertes et bleues). La zone d'emprise du projet est classée en zone à urbaniser à vocation résidentielle (AUC). Le règlement du PLU mentionne que la zone AUC est une zone naturelle constructible destinée à accueillir, dans une perspective de mixité urbaine, des constructions à usage d'habitations, ainsi que des fonctions d'accompagnements (équipements, services et commerces) compatibles avec son caractère résidentiel. Les zones AUC sont vouées à devenir, à terme, des zones urbaines de quartier pavillonnaire (UC). Les terrains à l'ouest de la zone d'emprise sont classés en zone agricole inconstructible (AS).

- Risques et nuisances

La commune de Commentry est concernée par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT). Des entreprises sont présentes à Commentry notamment ADISSEO (industrie chimique) qui est un établissement classé SEVESO et qui est concerné par un plan particulier d'intervention (PPI) et ERASTEEL (sidérurgie). La commune de Commentry est concernée par le risque transports de matières dangereuses en raison de la présence de canalisations de transport de gaz. Ce réseau de transport de gaz est exploité par GRT Gaz. Selon le dossier, la zone d'emprise du projet n'est pas située au droit ou à proximité d'une canalisation.

Le projet se situe à proximité de lotissements déjà existants et à proximité immédiate d'une route départementale.

- Déplacements

L'habitat résidentiel est prédominant dans le secteur d'étude qui est éloigné du centre-ville. Les commerces et les entreprises de services sont regroupés dans le secteur le plus urbanisé de la ville. La zone d'emprise du projet se situe à proximité de trois secteurs correspondant aux quartiers des Remorêts, des Pégau et de Pourcheroux.

La zone est accessible depuis le centre-ville de Commentry via la RD69 ou la RD453. Elle est bordée par la rue Victor Auclair (RD454) et la rue de la Chevantière (RD454). Les RD453 et 454 constituent des voies secondaires de contournement ouest de la ville à partir de son urbanisation sud. L'avenue principale (avenue des Pégau) est équipée d'une piste cyclable.

La voiture est le moyen de transport majoritaire (environ 80 % des actifs). La commune est desservie par deux lignes de bus régulières : la ligne Bézenet-Commentry et la ligne Marcillat-en-Combraille – Montluçon. Cette dernière dessert l'arrêt « Les Rémorêts » située au niveau du n°119 de l'avenue des Rémorêts (RD69) à moins de 300 m de la zone d'emprise du projet. Cependant, la fréquence des bus n'est pas indiquée. La gare de Commentry se situe dans le centre-ville, à environ 2 km au nord de la zone d'emprise du projet.

2.2. Justification des raisons du projet et du choix du site

L'étude d'impact montre que la population de Commentry et le nombre d'emplois sur le secteur de Montluçon-

Commentry ont diminué. En effet, la commune comptait 6 596 habitants en 2014. Depuis 1968, la commune connaît une diminution constante et un vieillissement de sa population. Selon le dossier, la diminution de population connue par Commentry sur la période 1975-1999 est principalement due au solde migratoire négatif (données INSEE). Sur la période 1999-2013, elle est en revanche principalement due au solde naturel négatif (données INSEE). La zone d'emploi de Montluçon, dont fait partie Commentry, a connu la même baisse constante en passant de 134 106 habitants en 1968 à 110 858 habitants en 2013.

S'agissant des logements, la maison individuelle est prédominante. Selon le dossier, la demande de logements individuels et de locations augmente. La part des logements vacants est en augmentation depuis 1999 (221 en 1968 et 624 en 2013). Le dossier devrait expliciter l'origine de cette augmentation (offre inadaptée aux besoins ? Faible demande ?...)

Le SCOT identifie Commentry comme « cœur urbain » et préconise un développement dans ce secteur (à hauteur de 45 % des résidences principales d'ici 2021), sans toutefois fixer des objectifs. Le SCOT fixe des objectifs de densité de 30 logements en extension du tissu urbain. 36 lots sont prévus sur une surface totale de 4,63 hectares. Même si le résumé technique (p.14) évoque une mixité dans les offres à bâtir avec des terrains de superficie variables en accession à la propriété ainsi qu'une offre en locatif, la typologie des logements n'est pas précisée. Cependant, au vu du plan des hypothèses d'implantation des bâtiments dans la demande de permis d'aménager, la maison individuelle semble privilégiée dans la tranche 1, ce qui porterait la densité à environ 10 maisons par ha. Le dossier ne justifie pas ce choix au vu de l'enjeu de la préservation des espaces agricoles et naturels qui demande une augmentation de la densification.

L'étude d'impact n'étudie pas l'articulation de ce projet avec les orientations définies par le PLU de la commune notamment comme initialement demandé dans la décision d'examen au cas par cas en ce qui concerne les hypothèses de croissance démographiques et les objectifs de répartition de l'accueil de population entre logements neufs dans le tissu urbain (dans le centre ou en densification de lotissements existants), opérations en extension urbaine et logements vacants à réhabiliter.

Aucune variante autre que le site de la Chevantière n'est étudiée dans l'étude d'impact.

2.3. Analyse des impacts du projet sur l'environnement et présentation des mesures proposées pour y remédier

Le dossier présente globalement une analyse des impacts du projet sur les principaux enjeux mis en évidence par l'analyse de l'état initial de l'environnement excepté l'aspect agricole. L'étude d'impact distingue les phases travaux et post-travaux.

Le dossier appelle les observations suivantes :

- Consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers

Le PLU de Commentry a fait l'objet d'une révision partielle en 2013. L'extension de la zone AUC concerne des zones agricoles. L'impact sur l'activité agricole n'est pas évoqué alors qu'environ 5 ha de terres agricoles seront consommés. Le dossier doit étudier l'impact du projet vis à vis de l'enjeu agricole, en particulier vis à vis du risque de morcellement de l'espace agricole. La séquence « Eviter, Réduire, Compenser » n'apparaît pas dans le dossier vis à vis de cet enjeu.

- Milieu naturel

L'impact sur le milieu naturel mérite d'être complété puisque les enjeux n'ont pas été identifiés dans l'état initial, en particulier lié à la présence de haies (enjeu vis à vis de l'avifaune). L'absence d'incidence sur le corridor écologique diffus aurait également mérité d'être mieux démontré.

- Paysage

L'étude d'impact explique que les perceptions paysagères seront modifiées en raison de la transformation d'une zone naturelle dépourvue de toute construction en zone péri-urbaine structurée (Bâtiments, voiries, aires de stationnement, etc.). Ces modifications seront perceptibles localement par les riverains de moins d'une dizaine d'habitations du quartier des Rémorêts ayant une vue sur le site (habitations en bordure de la rue de la Chevantière) et dans une moindre mesure, par les usagers empruntant la RD 454. Le dossier indique que l'impact sur le paysage est limité puisque le projet s'inscrit dans une continuité d'aménagement du secteur. Ce

point mérite d'être précisé car cette zone AU sera isolée des autres lotissements en raison du passage de la route départementale. De plus, elle est éloignée des zones urbanisées. Le dossier montre d'ailleurs que le territoire de la commune de Commentry est fragmenté.

Des mesures d'intégration paysagère sont prévues notamment la conservation de structure paysagère existante et la plantation d'arbres à l'intérieur et en bordure du lotissement (espace vert et jardins). La mesure consistant à conserver la structure paysagère existante méritent d'être précisée en particulier par l'identification en amont des haies et bosquets présents.

- Déplacements

Les impacts sur les émissions de gaz à effet de serre du fait des déplacements pour se rendre au travail, à l'école, et accéder aux loisirs et aux commerces en raison de l'éloignement du centre-bourg et de transport en commun mériteraient d'être développés.

- Eau

L'impact sur les zones humides mérite d'être complété si la présence de zones humides est avérée. L'état initial ne permet pas de conclure sur ce point. Le projet entraînera également une imperméabilisation des sols, toutefois, un dispositif de rétention des eaux pluviales est prévu et comprend des noues de rétention ainsi qu'un bassin de stockage. L'étude d'impact explique ces mesures devraient permettre de ne pas aggraver les écoulements naturels avant aménagement. L'incidence est donc qualifiée de faible dans le dossier.

- Impacts cumulés

Les impacts cumulés de deux projets sont analysés sur la commune de Commentry concernant la ressource en eau et la qualité de l'air. Il s'agit d'un prélèvement d'eau dans le ruisseau du Banny et une centrale de cogénération à partir de biomasse. Le dossier conclut à l'absence d'effets cumulés avec le projet de lotissement.

2.4. Résumé non technique

Ce résumé ne permet pas de prendre connaissance du projet de manière satisfaisante, car il ne reprend pas l'ensemble des éléments du dossier. L'état initial est uniquement présenté sous forme de tableau et il n'y a aucune cartographie pour visualiser l'emprise du projet. La justification du choix du site n'est pas évoquée.

4. Prise en compte de l'environnement

Ce projet de lotissement est compatible avec le projet de plan local d'urbanisme. Toutefois, le dossier ne met pas suffisamment en évidence la prise en compte des enjeux liés à la préservation des espaces agricoles et aux émissions de gaz à effet de serre. Son éloignement par rapport au centre-bourg va générer, en effet des déplacements importants. L'identification en amont des haies est nécessaire pour garantir leur prise en compte vis-à-vis des enjeux liés aux paysages et à la biodiversité.

Enfin, la justification de ce projet mérite d'être étayée au vu des perspectives démographiques et des objectifs de répartition de l'accueil de population entre logements neufs dans le tissu urbain (dans le centre ou en densification de lotissements existants), logements vacants à réhabiliter et extension urbaine.

Pour le préfet de la région Auvergne-Rhône-Alpes, par
délégation,

Pour la directrice, par sub-délégation,
La chef de service de SCIDDAE



A DELSOL

