



PRÉFET DE LA RÉGION AUVERGNE RHÔNE-ALPES

**Autorité environnementale**  
Préfet de région

**Projet intitulé**  
**« Aménagement du lotissement de la Beaumière »**  
**sur la commune de Ceyrat (63)**  
(Maître d'ouvrage : Auvergne Habitat)

**Avis de l'Autorité environnementale de l'État**  
**compétente en matière d'environnement**  
**sur le dossier présentant le projet et comprenant l'étude d'impact**

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

28 JUIN 2016

28 JUIL. 2016

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. Préambule

Auvergne Habitat a déposé un permis d'aménager relatif au projet de lotissement de la Beaumière à Ceyrat, dans le Puy-de-Dôme.

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.

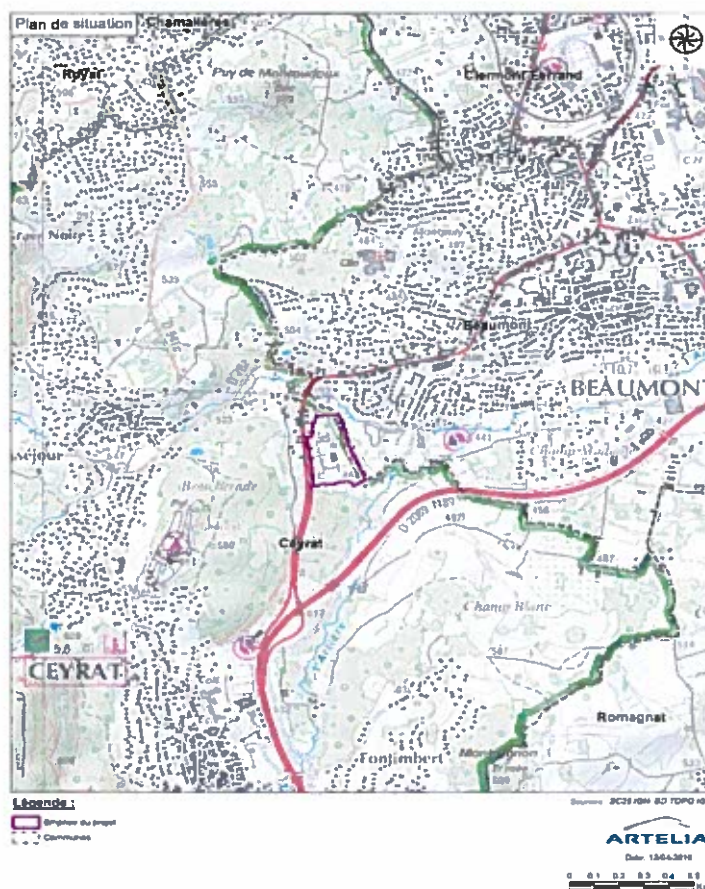
L'article R.122-6 III. du code de l'environnement dispose que l'autorité environnementale pour ce projet est le préfet de région. En application de l'article R.122-7 II. du même code, celui-ci doit donner son avis sur le dossier complet dans les deux mois suivant sa réception, le 27 juin 2016.

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

Le présent avis, transmis au pétitionnaire, doit être mis à la disposition du public selon les dispositions de l'article R122-11 du code de l'environnement. Il sera également mis en ligne sur le site Internet de la DREAL Auvergne-Rhône Alpes.

## 2. Présentation du site et du projet

Le projet se situe dans la partie sud de l'agglomération de Clermont-Ferrand, sur la commune de Ceyrat (5 903 habitants en 2013, selon l'INSEE), et à la limite de la commune de Beaumont (10 926 habitants en 2013, selon l'INSEE). Le terrain d'une superficie de 5,1629 ha est localisé le long de la route N89, aussi appelée avenue du Mont-Dore. Il correspond au secteur de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP La Beaumière) prévue dans le PLU de Ceyrat en date de 2007.



Localisation du projet à l'échelle communale sur carte IGN  
Source : étude d'impact p.19

Auvergne-Habitat et Via-Terra, réunis au sein d'une association syndicale des acquéreurs de lots, seront les lotisseurs du projet (voir carte p.75). Celui-ci comprend :

- la réalisation de 200 nouveaux logements (surface de plancher : environ 17000m<sup>2</sup>), individuels et collectifs, pouvant être répartis en 133 lots maximum. Environ 50 % de ces logements auront un caractère social (voir carte p.84) ;
- une desserte interne pour les circulations automobiles ;
- une centaine de places de parking ;
- des voies piétonnes constituant un maillage avec des chemins existants à l'extérieur du site ;
- un parc d'environ 0,65 ha servant de zone tampon avec l'avenue du Mont-Dore et ;
- un « *espace public commun* », non défini à ce stade.

Le site du projet est caractérisé principalement par (voir carte p.49):

- sa localisation en entrée de ville de Beaumont qui constitue également l'une des entrées de ville de l'agglomération clermontoise depuis l'axe Clermont-Bordeaux ;
- ses pentes et son relief (inclinaison vers le sud-sud-est) ;
- des friches végétales qui témoignent à la fois de la présence ancienne de vergers, de vignes et de potagers puis d'une anthropisation partielle et révolue (tennis, discothèque).

### **3. Appréciation sur la qualité du dossier et sur la prise en compte de l'environnement par le projet de lotissement**

Cette analyse porte sur la qualité du dossier fourni, comprenant notamment l'étude d'impact et ses annexes produites dans le cadre de la demande de permis d'aménager. Les références de pages figurant dans le présent avis se reportent toutes à celle-ci.

L'étude d'impact a été réalisée par le bureau d'étude Artélia – Eau&Environnement, en lien avec le bureau Naturalia pour les aspects faune/flore. Elle comporte toutes les parties réglementairement exigées par l'article R.122-5 du code de l'environnement. Les méthodes mises en œuvre pour la réalisation de l'étude d'impact sont présentées (p.150 et suivantes) et les noms et qualifications précises des auteurs de l'étude sont indiqués (p.158).

Le dossier décrit et qualifie correctement la situation initiale et les enjeux relatifs à la protection des populations contre le risque inondation et contre la pollution de l'air, à la limitation des pollutions lumineuses et à la gestion des déchets. Le projet propose des mesures globalement adaptées pour éviter ou limiter les impacts identifiés en la matière. Ces mesures n'appellent pas de remarques.

L'autorité environnementale émet les observations suivantes concernant les principaux enjeux du site :

#### **3.1. Analyse de l'état initial de l'environnement**

- Valorisation des paysages

La description des paysages est suffisamment documentée et illustrée, en vue proche et lointaine. Il n'y a pas de sites inscrits ou classés à proximité, mais compte tenu des reliefs à proximité (Puys de Montrignon et de Montaudoux) et de la dimension du projet, l'étude d'impact décrit les vues depuis et vers le secteur d'étude. La végétation ou des talus jouent un rôle de masque qui limitent certaines co-visibilités notamment avec l'avenue du Mont-Dore et la RD2089 en contrebas.

L'étude d'impact rappelle que le SCoT situe le projet au sein d'un « *site paysager remarquable à protéger ou à valoriser* » ainsi que dans un « *secteur sensible de maîtrise de l'urbanisation* » (p.70 EI). En revanche, dans son analyse paysagère, elle n'évoque pas la localisation du projet au sein du parc naturel régional (PNR) des Volcans d'Auvergne (le site est situé en limite intérieure du parc). La valorisation des paysages fait pourtant partie des priorités stratégiques du PNR des Volcans d'Auvergne. La commune de Ceyrat y est considérée comme appartenant à l'espace de fortes pressions urbaines, parmi lesquels il est préconisé de « *garantir une bonne intégration des constructions [...] dans le paysage* ».

Ces éléments auraient pu être approfondis pour qualifier l'enjeu paysager du site de modéré à fort et non de modéré, comme le fait le tableau de synthèse p.76.

- Anticipation des besoins en matière de mobilités et actions en faveur des déplacements alternatifs à la voiture individuelle

Les principaux accès au site sont décrits brièvement, notamment le réseau routier conséquent, la ligne de transport en commun et les cheminements piétonniers. La ligne de bus n°4, qui dessert le site est décrite (amplitude et fréquence), mais non cartographiée. En revanche, l'étude d'impact présente la carte des

cheminements doux permettant d'accéder aux bourgs de Ceyrat et de Beaumont depuis le site. Elle n'indique pas si ces cheminements sont régulièrement entretenus et empruntés.

Le tableau de synthèse p.77 qualifie l'enjeu de modéré, ce qui est semble être légèrement sous-estimé compte tenu du nombre d'habitants que le site doit accueillir et évalué à environ 420 -480 habitants (p.15 EI).

- **Préservation des milieux naturels et de la biodiversité**

L'étude d'impact mentionne les périmètres d'inventaires et de protection les plus proches du site. Les ZNIEFF<sup>1</sup> de type 1 et 2 situées à l'immédiate proximité ou plus lointaines sont cartographiées p. 36 et le site Natura 2000 situé à 1,3 km du site d'étude est mentionné. Elle rappelle également que le PNR des Volcans d'Auvergne a pour enjeu la préservation de la qualité et de la diversité de ses milieux naturels (p.8 annexe 1).

En revanche, elle ne signale que dans la partie consacrée à la compatibilité du projet avec les « documents d'aménagement et de gestion » (p.147 EI), que le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) Auvergne mentionne la présence de milieux thermophiles<sup>2</sup> dans ce secteur. Ce point n'est pas rappelé dans l'état initial de l'environnement. Or, dans son analyse et sa cartographie des habitats (p.37 EI), le dossier constate la présence de « *pelouses à brome érigé* », sur une surface d'environ un hectare. D'après le dossier, cet habitat d'intérêt communautaire présente un enjeu de conservation qualifié de « modéré » en raison notamment de « *cortèges floristiques assez peu typiques* » (p.108 EI). Cependant, cet habitat peut faire partie d'un « corridor thermophile diffus en pas japonais » tel que définis dans le SRCE Auvergne qui vise en particulier la protection des fonctionnalités de ces milieux fragiles. En conséquence, le dossier aurait dû analyser la contribution des « *pelouses à brome érigé* » identifiées sur le site du projet à la fonctionnalité des continuités thermophiles en Auvergne. L'enjeu fort lié à ces habitats thermophiles aurait également dû être souligné.

Concernant la faune et la flore, le dossier précise que des inventaires ont été organisés en mars et avril 2016. Il précise leurs dates (annexe 1 p.7) mais pas leurs durées et ni leurs conditions de réalisation (météo, horaire). Il aurait pu être complété sur ce point. En revanche, il constate que le printemps n'est pas la période la plus appropriée pour toutes les espèces. Une analyse bibliographique complète donc utilement les inventaires, dont les conclusions sont étayées et cartographiées tant pour les espèces végétales qu'animales (p.38 à 43 EI). De plus, l'annexe 1 (p.19) conclut de manière suffisamment argumentée à la faible probabilité de présence de zone humide sur le site.

En conclusion, la synthèse des enjeux écologiques (carte p.44) est plausible, à l'exception de l'enjeu de préservation de l'habitat « *pelouses à brome érigé* » qui aurait pu être qualifié de fort plutôt que de modéré en lien avec un potentiel corridor thermophile diffus.

Par ailleurs, les boisements présents sur le site d'implantation sont recensés dans la partie relative aux milieux naturels (p.13-17 annexe 1) et dans la description des paysages (p.48-51 EI). Les différentes essences sont décrites et localisées (p.51 EI) Le dossier met en avant la forte présence du robinier faux-acacia, considéré comme une espèce invasive. D'autres espèces sont également présentes (frênes, vergers p.44 EI) mais le dossier ne signale pas d'enjeu particulier lié aux boisements caractéristiques des habitats naturels identifiés. Toutefois un enjeu fort est mentionné (p.77 EI) compte tenu de la nécessité d'effectuer une demande d'autorisation de défrichage. La présence d'un espace boisé classé inscrit au PLU de Ceyrat sur le site, en bordure ouest le long de l'avenue du Mont-Dore, aurait dû être rappelée, notamment en lien avec ses contraintes administratives.

- **Protection des ressources en eau**

Les eaux souterraines et superficielles sont décrites de manière pertinente. Compte tenu de la présence de deux cours d'eau à proximité du site (l'Artière de Saint Genès et l'Artière de Boisséjour), dans le bassin versant desquels le projet est situé, l'enjeu est logiquement qualifié de modéré.

---

(1) Les Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) ont pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation. On distingue les ZNIEFF de type I (secteurs de grand intérêt biologique ou écologique) et les ZNIEFF de type II (grands ensembles naturels riches et peu modifiés, offrant des potentialités biologiques importantes).

(2) Le SRCE Auvergne apporte les informations suivantes : « un milieu thermophile est une zone où la température moyenne est supérieure à celle de ses environs, entraînant la présence d'une faune et d'une flore particulières et relativement rares. [...]. La responsabilité de l'Auvergne pour le maintien de ces milieux est particulièrement identifiée dans les orientations nationales de la Trame verte et bleue. Pour autant, la trame des milieux thermophiles n'est pas un espace continu mais s'apparente à un vaste ensemble constitué d'entités de taille très variable, situées à plus ou moins grande distance les unes des autres. Cette organisation correspond à un corridor dit « en pas japonais », c'est-à-dire que ce sont des milieux physiquement disjoints mais fonctionnellement interconnectés. » - Source annexe 4 : SRCE Auvergne

- Limitation des nuisances sonores

L'étude d'impact qualifie également différents éléments relatifs à la qualité de vie sur le site d'implantation. Une attention particulière est attribuée à l'ambiance sonore puisque le projet est situé à proximité de deux infrastructures routières de catégorie 2 selon l'arrêté préfectoral du 9 janvier 2014 relatif aux secteurs affectés par les nuisances sonores dues aux voies de circulation. Les mesures complémentaires des niveaux de bruits effectuées sur le site permettent de qualifier, à juste titre, l'enjeu relatif au bruit de modéré.

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

- Optimisation de la consommation d'espace

Ce thème n'est pas présenté par l'étude d'impact comme un enjeu. Or, ce projet de lotissement doit être directement compatible avec le SCoT du Grand Clermont puisqu'il concerne une surface de plancher de plus de 5 000m<sup>2</sup>. Plusieurs dispositions majeures du SCoT concernent l'utilisation rationnelle et économe du foncier (« encourager un développement urbain en archipel », « innover dans les modes de production de logements », en particulier). Ainsi, l'autorité environnementale estime qu'il s'agit d'un enjeu fort du projet.

Compte tenu du nombre de logements ciblé (200), le dossier estime la densité du projet à environ 260 m<sup>2</sup>/logements. L'autorité environnementale constate qu'elle est inférieure à l'objectif de densité du SCoT, fixé à 130m<sup>2</sup> en moyenne pour un logement dans le cœur métropolitain. À ce propos, le dossier affiche une comparaison erronée lorsqu'il s'appuie sur la disposition du DOG visant une surface de terrain de 500m<sup>2</sup> par logement, puisque cette dernière concerne les pôles de vie, alors que les communes de Beaumont et Ceyrat sont incluses dans le cœur métropolitain.

Pour autant, l'autorité environnementale observe que certaines orientations concrètes du projet contribuent à limiter l'impact sur la consommation d'espace :

- le projet est situé dans une zone prioritaire pour le développement de l'habitat du ScoT (cœur métropolitain) ;
- le programme de lotissement inclut des logements individuels et des logements collectifs (petits collectifs à R+2 maximum et maisons groupées). Le dossier estime la part du collectif à 80 % (p.118 EI) ;
- il prévoit des constructions pour l'habitat social (15 % des logements au minimum p.146 EI) ;
- il est localisé sur un site partiellement anthropisé ;
- il conserve un espace pour un parc urbain, ce qui pourra contribuer à la qualité de vie sur le site et également à limiter l'impact du projet sur l'artificialisation des sols.

Ainsi, même si elles auraient pu être plus détaillées dans l'étude d'impact, les mesures prises pour réduire l'impact du projet sur la consommation d'espace apparaissent globalement proportionnées à l'enjeu « modéré à fort » en la matière.

- Valorisation des paysages

Plusieurs mesures traduisent une prise en compte effective des enjeux paysagers en phase travaux ou en phase d'occupation du site :

- Les mesures en phase chantier (obturations et entretien du chantier) ne pourront pas réduire totalement l'impact qui restera fort, mais temporaire (6 mois prévisionnels) ;
- les différents principes d'aménagement (maintien d'espaces végétalisés sur le pourtour et au sein du site, intégration du bâti dans les pentes, diversité des formes de constructions, préservation et création des cheminements piétons/vélos) sont conformes à l'OAP de la Beaumière prévue dans le PLU de Ceyrat. Ils permettent de limiter l'impact paysager dans le respect des orientations du SCoT. Le dossier aurait pu l'illustrer de manière plus convaincante avec des photomontages plus pertinents.

Par ailleurs, s'il convient de revoir le périmètre de l'espace boisé classé (EBC) pour permettre la réalisation de la voirie d'entrée sur le site, la majorité de cet espace devra être conservé de façon à préserver son rôle d'écran et de protection des futurs habitants vis-à-vis de l'avenue du Mont-Dore.

- Anticipation des besoins en matière de mobilités et actions en faveur des déplacements alternatifs à la voiture individuelle

Le dossier décrit brièvement les impacts sur les déplacements qu'impliquent l'accueil de 420 à 480 habitants supplémentaires dans ce nouveau quartier. Il présente l'offre de transport disponible à partir du site d'implantation du projet, mais ne caractérise pas les besoins de déplacements des futurs habitants vers les principaux lieux de vie situés à proximité (travail, écoles, commerces, loisirs et services).

Le dossier estime que l'impact principal sera l'augmentation du trafic automobile (+10 % sur l'avenue du Mont-

Dore, p.121 EI), même si certaines mesures incitatives sont prises pour orienter les habitants vers les cheminements doux et les transports en commun (conservation du maillage existant et installation de fléchage vers les cheminements piétons/vélos au sein du lotissement).

La qualification de l'impact brut « *faible, permanent, direct et à court terme* » (p.121) semble légèrement sous-évaluée compte tenu des différentes mesures à mettre en œuvre qui dépendent de l'intervention des collectivités publiques, non présentés comme acquises (entretien des sentiers existants pour assurer un maillage effectif vers les bourgs de Ceyrat et de Beaumont, création de nouvelles pistes cyclables, éventuelle desserte directe du site par une ligne de bus urbain du syndicat mixte des transports clermontois).

- Préservation des milieux naturels et de la biodiversité

L'autorité environnementale émet trois remarques sur l'impact du projet sur les milieux naturels et la biodiversité :

1. L'impact du projet sur les milieux thermophiles repérés sur le site étant potentiellement « fort », l'étude d'impact aurait dû décliner de manière détaillée la logique « éviter-réduire-compenser » sur cet enjeu. Plus concrètement, les mesures proposées pour créer des espaces végétalisés au sein du lotissement doivent éviter la banalisation des espaces verts et permettre de préserver ou de re-crée le corridor thermophile existant en favorisant l'émergence de pelouse sèche. En l'état du dossier, la description des aménagements paysagers projetés (p.110 EI) ne permet pas de le garantir : le projet prévoit des choix d'essences « *adaptées aux conditions locales* », sans signaler l'enjeu spécifique des corridors thermophiles. Des mesures complémentaires doivent être envisagées, par exemple, en permettant une recolonisation naturelle des pelouses sèches et en prévoyant un entretien adapté à ces milieux. Dans le même but, les arbres de verger de haute-tige (variétés fruitières locales) seront privilégiés, parmi les essences d'arbres à planter sur le site, présentées p.93.

2. Sur les autres milieux et sur les espèces, plusieurs mesures proposées peuvent effectivement contribuer à passer d'un impact prévisible globalement modéré à un impact résiduel faible. Il s'agit en particulier (p.109-111 EI) :

- d'adapter le calendrier des travaux à la sensibilité des milieux. Une vigilance particulière devra être mise en œuvre pour que le défrichement puisse effectivement être réalisé dès l'automne 2016, tout en disposant des autorisations nécessaires ;
- de préserver les arbres repérés comme potentiels gîtes à chauve-souris ou de conditionner leur abattage à la présence d'un expert écologue ;
- d'émettre des conditions écologiques aux aménagements paysagers (choix des essences et amélioration des espaces existants) ;
- de créer, pendant le chantier, des habitats de substitution pour la petite faune ou d'éviter de créer des milieux attractifs pour les amphibiens ;
- de lutter contre les espèces invasives (acacia faux-robinié, ambroisie) ;
- de limiter la pollution lumineuse par un éclairage adapté ;
- de créer des aménagements favorables à la biodiversité.

Cependant, certaines sont rédigées de manière conditionnelle (« *un cahier des charges pourra imposer aux entreprises en charge des travaux afin de limiter les risques de propagation [des] espèces [envahissantes]* » ou « *la mise en place d'un éclairage pourra ainsi suivre les recommandations suivantes [...]* » p.110-111). L'autorité environnementale recommande que l'ensemble de ces mesures se traduisent par des engagements fermes du maître d'ouvrage ainsi que par une surveillance étroite des conditions de déroulement du chantier. À ce stade, le dossier indique simplement, dans les « *modalités de suivi de la mise en place et de l'efficacité des mesures* » (p. 141 EI) qu'« *un suivi de l'atteinte des objectifs environnementaux sera effectué* » (p.141 EI). Il aurait pu compléter ces éléments par une liste complète des suivis qui seront réalisés afin de traduire leur caractère opérationnel et de permettre leur contrôle effectif.

3. Sur les 1,9 ha boisés, présents initialement sur le site, le projet prévoit un défrichement de 1,6 ha (p. 130 EI) mais l'impact du défrichement n'est pas traité dans le dossier, alors que cet enjeu est considéré comme « fort ». À ce sujet, une vigilance particulière devra être accordée au statut de protection dont dispose le boisement désigné comme un espace boisé classé dans le règlement graphique du PLU de Ceyrat.

- Protection des ressources en eau

Les impacts sur les eaux souterraines et superficielles sont caractérisés de manière précise, pour la phase des travaux comme pour la phase de mise en œuvre (p.99-107).

Pour la phase de travaux, des mesures de prévention sont affichées pour réduire les pollutions accidentelles.

Des mesures curatives sont également prévues. Elles devront faire l'objet d'un suivi strict par le maître d'ouvrage, responsable du déroulé du chantier comme l'indique le dossier.

L'impact principal en phase de mise en œuvre concerne l'imperméabilisation des sols et l'écoulement des eaux pluviales vers les eaux superficielles. Le projet prévoit la création d'un bassin de rétention des eaux pluviales. Sur le principe, cette mesure de compensation est cohérente avec la nécessité de créer des aménagements adaptés à la maîtrise quantitative et qualitative des ruissellements pour préserver la ressource en eau. L'étude d'impact décrit cet aménagement comme conforme aux prescriptions de Clermont Communauté (p.105 EI). Les caractéristiques techniques de l'ouvrage seront examinées en détail dans le cadre du dossier de demande d'autorisation dite « Loi sur l'eau » nécessaire préalablement à la réalisation du chantier.

- Limitation des nuisances sonores

Le projet prévoit des mesures conformes à la réglementation en vigueur pour protéger les riverains ou les futurs habitants des bruits découlant d'une part du chantier et d'autre part de la proximité de l'avenue du Mont-Dore. Ces mesures sont proportionnées au caractère temporaire ou modéré de l'impact du projet en matière d'ambiance sonore.

### 3.3. Justification des raisons du projet et du choix du site

Selon le dossier (p.82), aucune autre variante d'implantation n'a pu être étudiée compte tenu des contraintes du site et de l'existence préalable d'une OAP. Le dossier aurait toutefois pu indiquer si une réflexion concernant une densité d'habitat plus forte a été menée et les raisons pour lesquelles la densité de 260 m<sup>2</sup>/logement a été retenue.

### 3.4. Résumé non technique

Ce résumé présente, de manière synthétique et claire, les principales caractéristiques du projet, de sa zone d'implantation et des choix effectués pour limiter les impacts constatés.

### 3.5. Impacts cumulés

L'analyse des impacts cumulés avec les projets ayant fait l'objet d'avis de l'autorité environnementale est succincte. Elle conclut rapidement, mais de manière méthodique, à l'absence d'impacts cumulés.

## 4. Synthèse et conclusion

Le projet d'aménagement du lotissement de la Beaumière, à Ceyrat, consiste en la création d'environ 200 logements sur 5 ha situé à proximité du bourg de Beaumont au sud de Clermont-Ferrand.

Son étude d'impact permet de caractériser de manière précise l'état initial du site, les enjeux du projet et de décliner de manière rigoureuse la logique « éviter-réduire-compenser » pour les impacts identifiés. Compte tenu des différentes mesures envisagées, les impacts résiduels du projet seront majoritairement faibles pour l'ensemble des thèmes présentant un enjeu conséquent (optimisation de la consommation d'espace, valorisation des paysages, offre de solutions de déplacement alternatives à la voiture individuelle, protection des ressources en eau, nuisances), même si le dossier aurait pu le démontrer plus efficacement.

En matière de préservation des milieux naturels et de la biodiversité, les mesures annoncées devront faire l'objet d'un suivi rigoureux. Une vigilance particulière devra, de plus, être accordée à la prise en compte des milieux thermophiles dans le projet d'aménagement du site et notamment dans les modes de végétalisation et d'entretien des espaces naturels.

28 JUL. 2016

Le préfet  
de la région Auvergne-Rhône-Alpes  
Préfet du Rhône

Michel DELPUECH