



MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2 DU PLU DE VIC-LE-COMTE

AUTO-ÉVALUATION DES EFFETS POTENTIELS DE LA PROCÉDURE SUR L'ENVIRONNEMENT

1. Rappel de la procédure envisagée

La modification simplifiée du PLU envisagée vise à modifier le zonage d'une friche urbaine (un ancien supermarché) afin de permettre la requalification du site par la réalisation d'une opération de bâtiments collectifs à usage d'habitat, dont une majeure partie de logements locatifs sociaux et, dans une moindre mesure, à usage d'activités (commerces en pied d'immeuble).

Le site est actuellement classé en zone UGa*, secteur correspondant à la première couronne de Vic-le-Comte, où la hauteur des constructions à l'égout de toiture ne peut excéder 7m sur une verticale donnée. Une petite partie du site, au nord, est classée UGa*s. L'indice * indique que le secteur concerné est inclus dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable de Vic-le-Comte, et l'indice "s" identifie des secteurs relevant de règles spécifiques en termes d'énergies renouvelables (règles spécifiques détaillées dans le règlement du SPR).

La hauteur maximale de 7 mètres ne permettant pas la réalisation d'immeubles collectifs, il est donc proposé d'appliquer à ce secteur les règles établies pour la zone UGd, où la hauteur maximale est de 15 mètres à l'égout de toiture.

Cette zone UGd existe d'ores et déjà dans le règlement du PLU ; elle correspond à une zone mixte (habitat et commerce) formant le pôle central de Longues. En dehors des règles de hauteur et de cette précision sur la vocation de la zone, aucun point du règlement ne diffère entre cette zone UGd et les zones UGa* et UGa*s du PLU.

Afin de souligner l'existence de règles particulières énoncées par le Site Patrimonial Remarquable, les indices * et "s" seront repris. Le site sera donc classé en zones UGd* et UGd*s, sur les mêmes périmètres respectifs que les secteurs UGa* et UGa*s existant actuellement au PLU.

Par souci de cohérence, la vocation des zones UG sera complétée et modifiée afin de tenir compte de l'existence de ce nouveau secteur UGd. Le tome 2 du rapport de présentation, « Justification des choix », sera également actualisé en ce sens.

2. Évaluation des incidences

1.1. Susceptibilité d'affecter significativement un site Natura 2000

Le secteur concerné par la modification n'est pas situé dans un site Natura 2000.

Les zones Natura 2000 recensées sur la commune (deux zones spéciales de conservation) sont toutes situées à plus d'un kilomètre du site.

1.2. Incidences sur les milieux naturels et la biodiversité

Le secteur visé par la procédure de modification simplifiée n'est directement concerné par aucun élément de la trame verte et bleue. Les réservoirs de biodiversité identifiés au SRADDET présents sur la commune sont situés à une distance importante (1050m au plus proche). Un corridor thermophile en pas japonais est présent à proximité du site (environ 150m). Toutefois, celui-ci étant d'ores et déjà entièrement urbanisé, la modification du PLU n'aura pas d'incidence sur les milieux naturels et la biodiversité de la commune.

1.3. Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

Par l'augmentation des hauteurs autorisées, la modification envisagée vise à permettre, non seulement la requalification d'une friche urbaine, mais également la densification d'un secteur urbanisé. En ce sens, elle permettra à la commune de Vic-le-Comte, pôle de Vie du territoire du Grand Clermont, de remplir ses objectifs de production de logement et d'accueil de population en limitant fortement la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. L'impact de la modification, qui s'inscrit parfaitement dans la trajectoire vers le Zéro Artificialisation Nette, sera donc bénéfique vis-à-vis de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

1.4. Incidence sur les zones humides

Aucune zone humide n'est recensée sur le site, ni à proximité. La modification n'aura donc aucune incidence sur les zones humides.

1.5. Incidences sur l'eau potable

Le secteur concerné par la modification envisagée n'est pas situé dans, ou à proximité, d'un périmètre de protection d'un captage d'eau destiné à l'alimentation humaine.

Le site concerné par la modification, localisé en zone urbaine déjà densément peuplée, est entièrement desservi et raccordé à l'ensemble des réseaux, notamment pour l'adduction d'eau potable.

L'opération d'habitat envisagée suite à la modification comprendra environ 65 logements. Sans être négligeable, la consommation d'eau potable induite par le projet sera facilement absorbable à l'échelle de la commune de Vic-le-Comte, qui comptait près de 5 200 habitants en 2020. Les équipements et réseaux sont en effet suffisamment dimensionnés pour permettre la réalisation du scénario inscrit au PADD, à savoir la production d'une moyenne de 52 logements par an, conformément aux objectifs du Programme Local de l'Habitat de Mond'Arverne Communauté.

1.6. Incidences sur la gestion des eaux pluviales

Le site objet de la modification, constitué d'un ancien supermarché et de son parking, est actuellement entièrement imperméabilisé.

En autorisant une hauteur plus importante, la modification permettra l'édification d'immeubles collectifs ayant une emprise au sol relativement limitée, comparativement à une opération classique de logements de plain-pied d'une même capacité. La surface imperméabilisée s'en trouvera donc réduite, et l'opération prévoit en l'occurrence des espaces verts entre les bâtiments.

Au final, la modification envisagée présentera donc un bilan positif en matière de gestion des eaux pluviales, tant par rapport à la situation actuelle, qu'en comparaison avec les opérations de renouvellement urbain qui auraient été envisageables en l'absence de modification du PLU.

1.7. Incidences sur l'assainissement

Le site de l'ancien supermarché est situé en totalité en zone d'assainissement collectif.

Comme pour l'eau potable, les infrastructures d'assainissement collectif présentes sur le site sont largement dimensionnées pour l'ensemble des bâtiments envisagés, et absorberont sans difficulté les effluents induits par la réalisation des 65 logements permis par la modification.

S'agissant de la qualité des effluents, ils seront uniquement de nature domestique, et aucun risque de pollution majeure n'est attendu de ces nouveaux bâtiments.

1.8. Incidences sur le paysage et le patrimoine bâti

Bien que permettant une hauteur supérieure à celle autorisée dans les secteurs avoisinants, l'impact paysager de la modification sera faible. En effet, le site se situe dans un tissu pavillonnaire assez classique, de relativement peu de caractère, à l'exception d'une maison de maître située de l'autre côté du Boulevard. Les covisibilités avec le bourg ancien sont rares, voire inexistantes.

Qui plus est, la modification envisagée permettra la démolition d'un bâtiment commercial vétuste, peu qualitatif, et l'édification de nouveaux bâtiments dont l'architecture et l'intégration paysagère seront travaillées avec d'autant plus d'attention que le site se situe dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable de Vic-le-Comte. Il est à relever en effet que cette modification des règles du PLU n'assouplira aucunement celles qui s'appliquent au titre du SPR, et qui garantissent le respect d'une certaine qualité architecturale.

Précisons enfin qu'aucune des règles du SPR applicables sur ce secteur n'entre en contradiction avec les nouvelles règles de hauteur envisagées.

1.9. Sites et sols pollués - déchets

Le site qui fait l'objet de la modification est référencé sur la Carte des Anciens Sites Industriels et Activités de Services (N° de site : SSP3790694 – Fiche BASIAS détaillée AUV6300168-2) en raison de la présence d'une ancienne station-service de carburants.

Toutes les dispositions seront prises par les porteurs de projet des futures opérations pour procéder à la dépollution éventuelle du site.

En permettant et facilitant la requalification de cette friche urbaine, la modification du PLU envisagée favorisera la mise en œuvre des opérations de dépollution et la remise en bon état des sols.

1.10. Risques et nuisances

Le secteur concerné par la modification est situé dans une zone affectée par des mouvements connus d'amplitude modérée ou bien présentant des facteurs certains d'instabilité (selon la carte ZERMOS). Il est également inclus dans une zone de sismicité d'aléa modéré.

Toutes les dispositions devront être prises, dans le cadre de la réalisation du projet permis par

Mond'Arverne Communauté – MS2 du PLU de Vic-le-Comte

Auto-évaluation dans le cadre de l'examen au cas par cas

la modification envisagée, pour prendre en compte la nature et l'ampleur de ces risques par des procédés constructifs adéquats.

1.11. Incidences sur l'air, l'énergie et le climat

En permettant la densification d'un secteur urbanisé, proche du centre-bourg d'une commune pôle de vie correctement dotée en commerces et en services, la modification envisagée participera à limiter les besoins en déplacements et donc les nuisances qui leur sont liées (consommations d'énergie, pollution de l'air, réchauffement climatique).

Ces besoins en déplacement seront également réduits par le fait que la modification envisagée prévoit d'affecter au secteur une vocation mixte habitat et activités commerciales, et que des commerces en pied d'immeuble sont prévus dans l'opération projetée.

Le site est en outre connecté au réseau de transports en commun, puisqu'une navette mise en place par la mairie part du boulevard JB Bargoïn (où se situe l'ancien supermarché), pour relier la gare SNCF de Longues. Les futurs habitants du site auront donc la possibilité de rejoindre aisément le cœur métropolitain clermontois sans utiliser de véhicule automobile.

La modification envisagée aura donc des incidences limitées, voire positives, sur l'air, l'énergie et le climat, répondant en cela aux objectifs du Plan Climat-Air-Énergie Territorial de Mond'Arverne Communauté.

3. Conclusion

Au vu des incidences limitées, nulles, voire positives sur l'environnement énumérées ci-avant, il est permis de conclure que le projet de modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Vic-le-Comte ne nécessite pas de réaliser une évaluation environnementale.