

PROJET D'AMENAGEMENT DE LODGES A SERBANNES

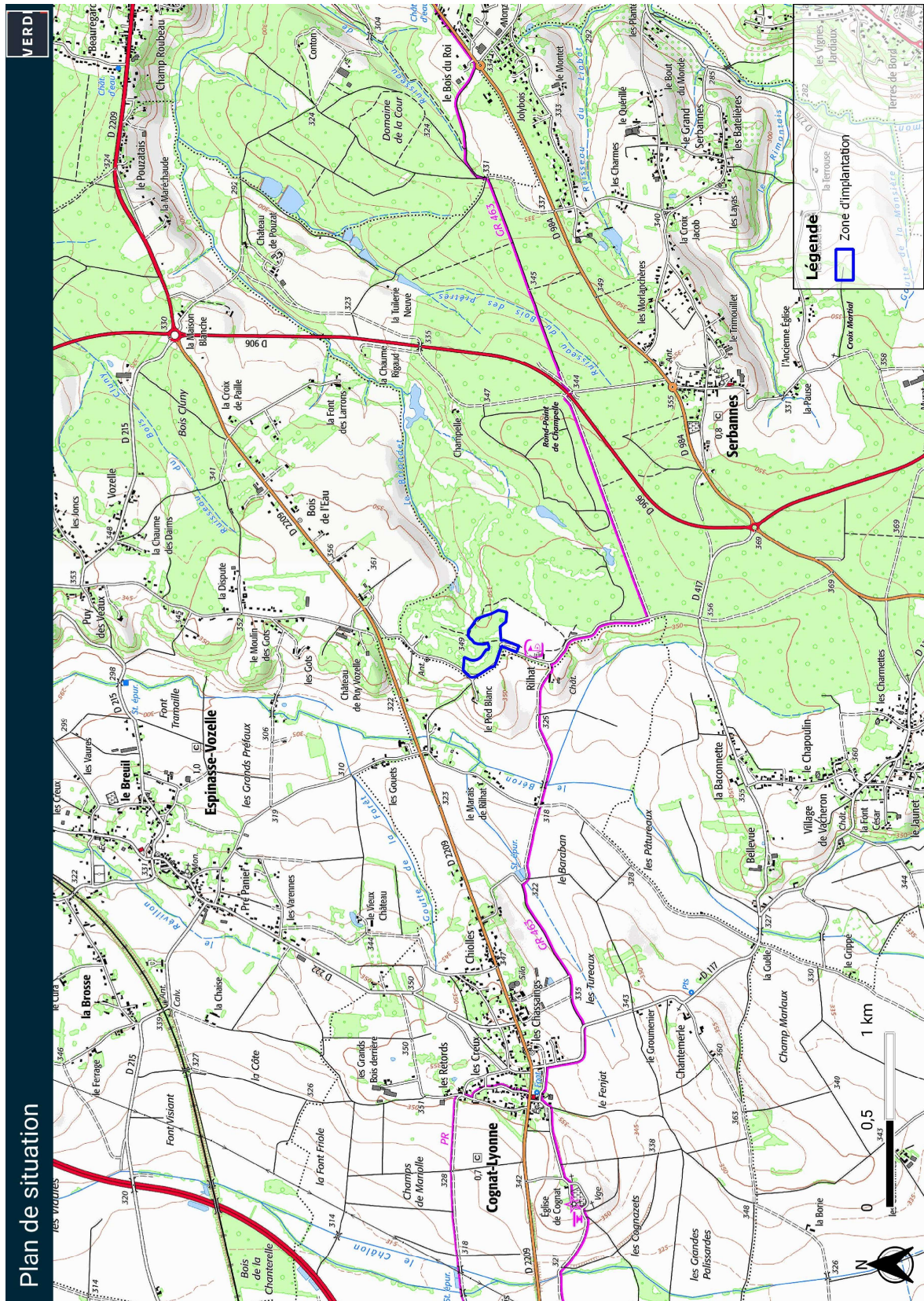
Annexes à la demande d'examen au cas par cas



ANNEXE 1 : INFORMATIONS NOMINATIVES RELATIVES AU MAITRE D'OUVRAGE

Voir Formulaire joint au dossier

ANNEXE 2 : PLAN DE SITUATION DE LA ZONE D'IMPLANTATION (ECHELLE 1/25 000)



ANNEXE 3 : VUE AERIENNE DE LA ZONE D'IMPLANTATION (ECHELLE 1/2 000)



ANNEXE 4 : PHOTOGRAPHIES DE LA ZONE D'IMPLANTATION (ECHELLE 1/4 000)



1



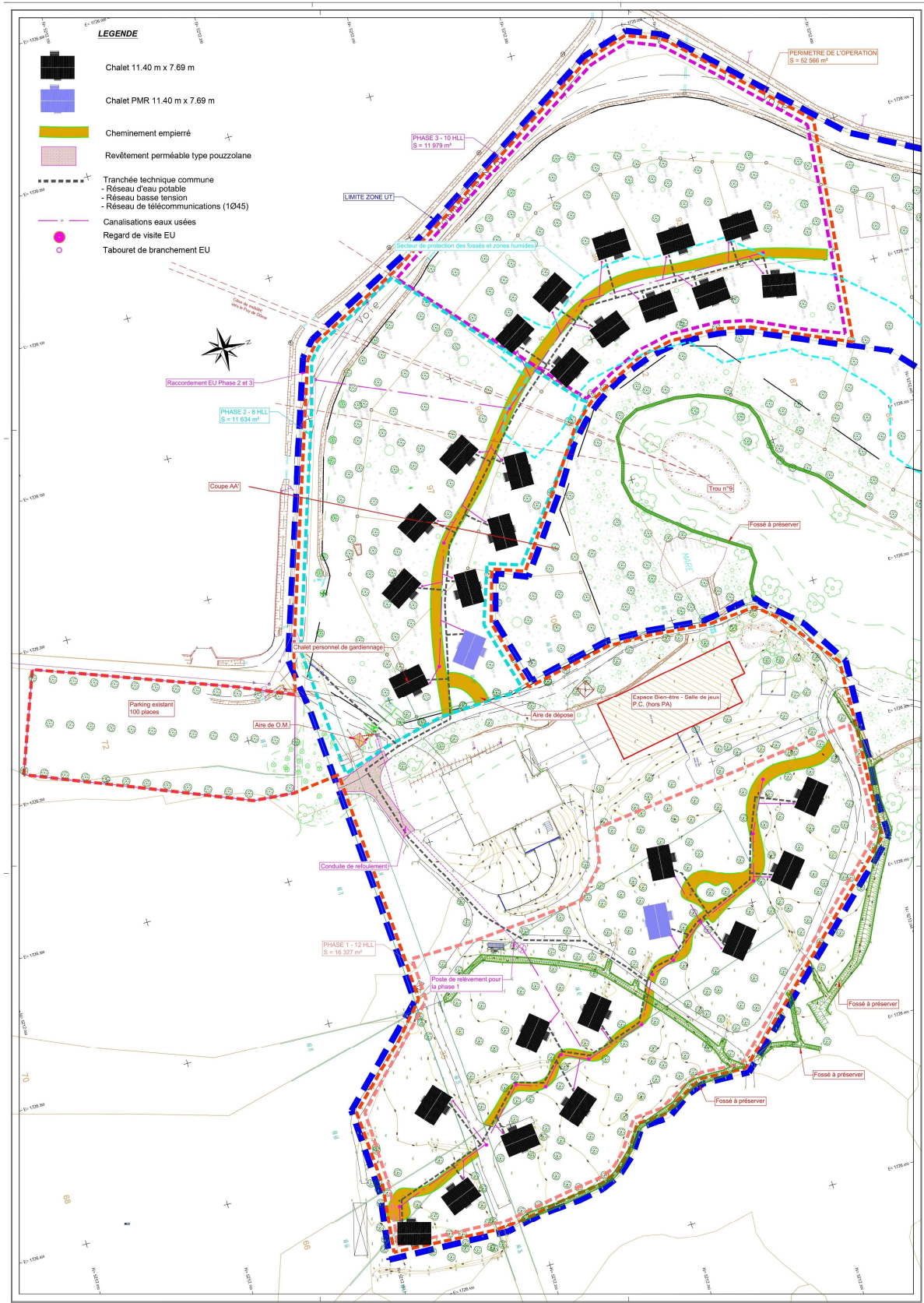
2



3



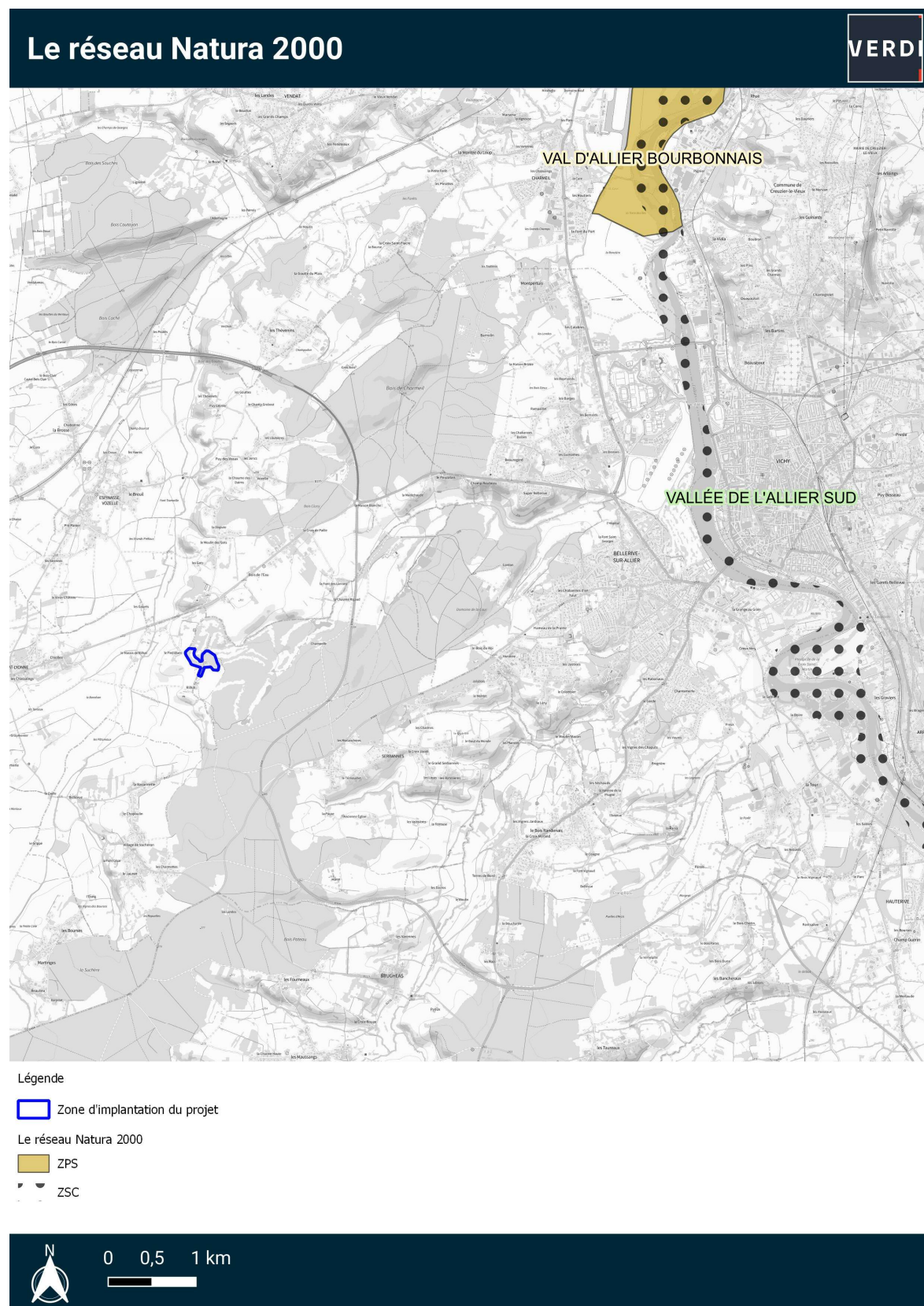
ANNEXE 5 : PLAN DE L'AMENAGEMENT PROJETE



ANNEXE 6 : PLAN DES ABORDS DE LA ZONE D'IMPLANTATION (ECHELLE 1/5 000)



ANNEXE 7 : SITUATION DU PROJET PAR RAPPORT AU RESEAU NATURA 2000



ANNEXE 8 : NOTICE D'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE (ANNEXE VOLONTAIRE)

ÉTAT INITIAL DE LA ZONE D'IMPLANTATION

L'aménagement de lodges se situe sur la commune de Serbannes au cœur du Golf de Montpensier.

Dans le cadre du développement touristique du site du Golf, le projet prévoit la construction de 30 hébergements légers de loisirs de type lodges. Ces nouvelles constructions visent à permettre une diversification de l'activité déjà présente, en créant une offre complémentaire de tourisme vert.

Milieu physique

Situation géographique et topographique

La zone d'implantation se situe sur un plateau boisé. La topographie de la zone d'implantation est donc peu marquée et varie entre 349 et 352m d'altitude avec une pente d'environ 0,5% du Nord au Sud et de 1,1% de l'Ouest à l'Est.

D'après la carte lithographique simplifiée de la France métropolitaine au 1/1 000 000 du BRGM, la zone d'implantation se trouve sur des formations de sables. Elle se situe plus précisément sur la couche géologique de la formation du Bourbonnais. Cette formation est un dépôt fluvio-lacustre des sables et argiles du Bourbonnais qui constitue l'ensemble de la Sologne.

Réseau hydrographique

La zone d'implantation n'est concernée par aucun cours d'eau. Le cours d'eau le plus proche est le Béron à 417 m à l'Ouest. Elle est cependant concernée par des fossés à proximité du trou n°9, qui sont protégés en raison de leur intérêt écologique.

La zone d'implantation du projet se situe à cheval entre le bassin versant spécifique de « le Béron et ses affluents depuis la source jusqu'à la confluence avec l'Allier » (FRGR1733) et « le Briandet et ses affluents depuis la source jusqu'à la confluence avec l'Allier » (FRGR1720). Le Briandet se trouve à 1,7 km à l'Est de la zone.

D'après la plateforme qualité rivière des agences de l'eau, le Béron était en état écologique médiocre en 2022. C'est donc en toute logique que le SDAGE Loire-Bretagne lui confère un objectif moins strict d'état écologique pour 2027 et un bon état chimique depuis 2021.

Concernant le Briandet, il était en état écologique moyen en 2023. Le SDAGE lui confère un objectif moins strict d'état écologique pour 2027 et un bon état chimique depuis 2021.

La zone d'implantation est en effet concernée par le SDAGE Loire-Bretagne mais également par le SAGE Allier Aval.

D'après le règlement graphique du PLU (voir carte du milieu physique), une zone de protection des fossés et zones humides se trouve sur la zone d'implantation. Elle ne figure cependant pas sur la base de données du SAGE Allier Aval qui a recensé les zones humides sur le territoire (figure ci-dessous).



Lors de la révision allégée du PLU des études écologiques ont été menées en mai 2023 par le bureau d'étude VERDI. Des zones humides ont ainsi été recensées sur l'Est de la zone d'implantation : 7 sondages ont été réalisés au sein de la zone d'étude écologique. Parmi eux, 3 n'ont pas atteint une profondeur d'investigation suffisante pour statuer sur le caractère humide selon le critère pédologique.



Sur l'Est de la zone des zones humides sont observées en plus des fossés à proximité du trou n°9 du golf qui sont à protéger en raison de leur intérêt écologique.

Risques naturels

Plusieurs risques naturels concernent la commune de Serbannes : inondation, séisme (niveau modéré), mouvements de terrain et retrait-gonflement des argiles.

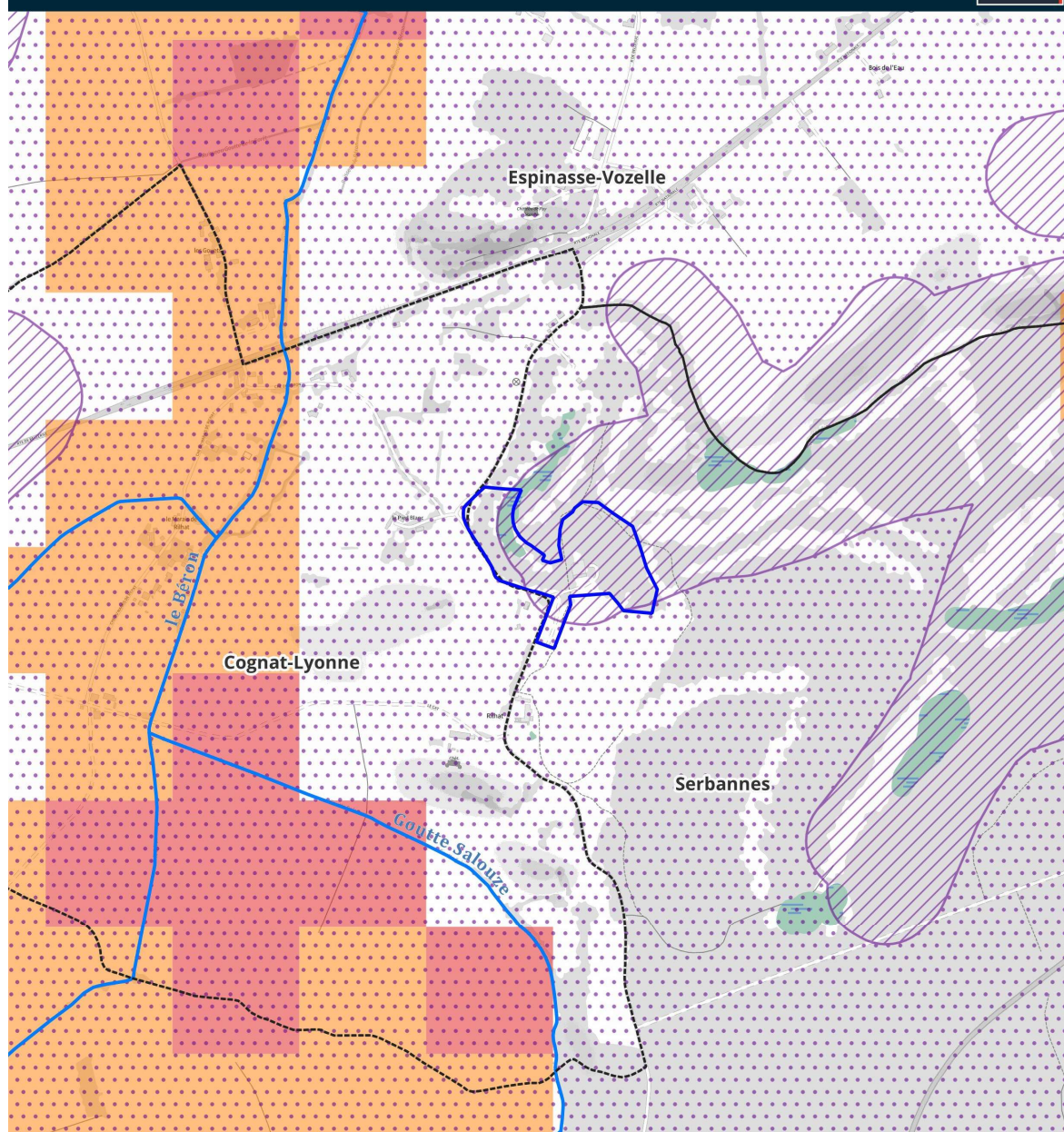
La zone d'implantation est seulement concernée par le risque de mouvement de terrain et notamment par des aléas moyens à forts de retrait gonflement des argiles.

Un Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé en 2008 concerne notamment la zone pour cet aléa.

D'après le règlement de ce PPRN, sur les zones affectées par l'aléa et pour le type de construction envisagé, la réalisation d'une étude définissant les dispositions constructives est nécessaire pour assurer la stabilité des constructions vis-à-vis du risque.

Milieu physique

VERDI



Légende

- Zone d'implantation du projet
- Limite communale
- Cours d'eau
- Aléa retrait gonflement des argiles
- Aléa remontée de nappe
- Fort
- Moyen
- Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe
- Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave
- Prescription PLU
- Secteurs de protection des fosses et zones humides



0

0,5

1 km

Milieu naturel

Données de cadrage du patrimoine naturel

La zone d'implantation se situe dans la ZNIEFF de type 1 « Forêt de Montpensier et Bois Saint-Geat ».

Comme en témoigne la fiche INPN, la ZNIEFF présente un intérêt patrimonial pour la présence de plusieurs espèces déterminantes qui concernent des amphibiens, des lépidoptères, des mammifères, des odonates, des oiseaux et de la flore phanérogames et bryophytes.

Elle est également identifiée comme réserve écologique et comme réservoir de biodiversité dans le STRADDET et comme cœur de nature dans le SCOT de Vichy Communauté.

Aucun autre périmètre d'intérêt écologique et aucun site Natura 2000 ne concerne la zone d'implantation.

Les continuités écologiques

Les continuités écologiques sur le site sont fonctionnelles. De par sa localisation au sein d'une ZNIEFF de type I (liée à une forêt), la parcelle étudiée remplit pleinement son rôle de boisement. Malgré l'absence de sous-bois fournis, permettant aux oiseaux ou aux mammifères de s'y cacher, de s'y reposer ; la faune (notamment l'avifaune) semble utiliser le site au même titre que les autres boisements autour.

Analyse de la sensibilité écologique du site

La zone d'implantation est actuellement composée d'un boisement clairsemé de charmes et de chênes. Le sous-bois est principalement constitué de ronciers, mais est régulièrement coupé.

Lors de la révision allégée du PLU des études écologiques ont été menées en mai 2023 par le bureau d'étude VERDI sur l'Est de la zone d'implantation. Les conclusions sont les suivantes :

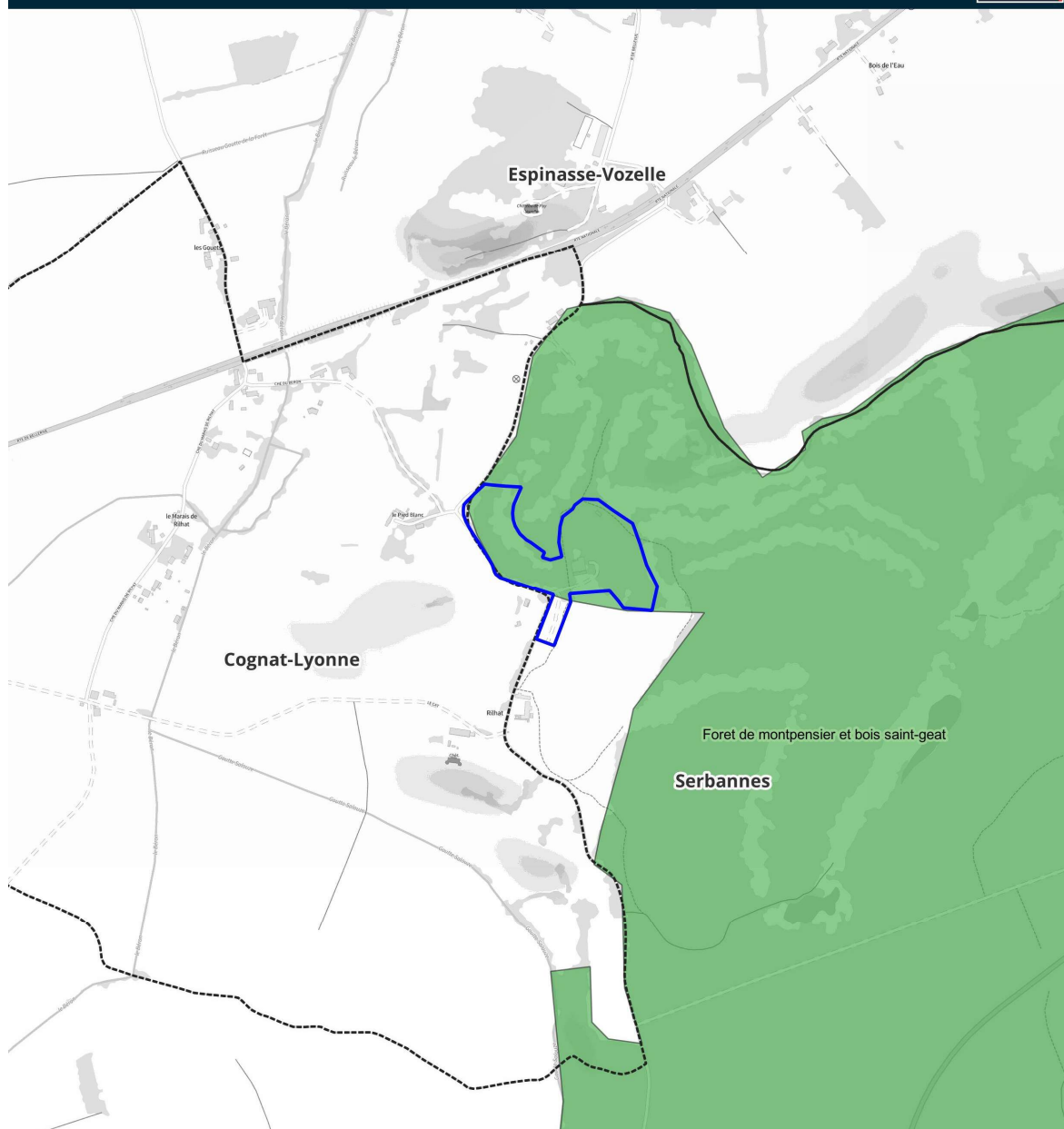
Concernant la flore, aucune espèce protégée et/ou à enjeu local de conservation notable n'a été identifiée.

Concernant la faune, plusieurs espèces d'oiseaux protégées ont pu être observées, notamment, Mésange charbonnière, Rouge-gorge familier, Sittelle torchepot et Bergeronnette grise. Ces quatre espèces sont présentes toute l'année sur la commune, que ce soit en période de reproduction ou d'hivernage. La Sittelle torchepot recherche toutefois des cavités dans les vieux arbres pour se reproduire. Ces cavités ne sont pas présentes dans le boisement étudié. Sa reproduction intra-site est donc peu probable.

L'absence de cavité rend le site peu favorable aux coléoptères saproxyliques ainsi qu'aux rapaces nocturnes.

Un reptile protégé mais commun a été observé. Il s'agit du lézard des murailles.

Milieu naturel



Légende

- Zone d'implantation du projet
- Limite communale
- ZNIEFF I



0

0,5

1 km



Milieu humain et patrimoine

Urbanisme : Plan Local d'Urbanisme de Serbannes

La zone d'implantation se situe en zone Ut : « Zone urbaine dédiée aux activités et hébergements de tourisme et de loisirs » du PLU de Serbannes. Le règlement de la zone Ut indique que :

« Sont interdits :

- ▶ Les habitations,
- ▶ Les exploitations agricoles et forestières,
- ▶ Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire,
- ▶ Les installations classées pour la protection de l'environnement,
- ▶ Les dépôts ou stockages de toute nature,
- ▶ L'ouverture et l'exploitation de carrière,
- ▶ Les éoliennes et aérogénérateurs,
- ▶ Les parcs d'attraction.

Sont autorisés sous condition :

- ▶ Les hôtels et autres hébergements touristiques s'ils sont compatibles avec la préservation des caractéristiques paysagères et écologiques des lieux,
- ▶ Les commerces et services connexes, liés et nécessaires aux activités d'hôtellerie et de tourisme dans la limite de 100 m² de surface de vente.
- ▶ Seuls les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la mise en œuvre d'une autorisation d'urbanisme sont autorisés. Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics ».

L'actuel zonage et règlement de la zone font suite à la révision allégée n°1 du PLU, approuvée par délibération du conseil communautaire de Vichy Communauté en date du 11 Avril 2024. Elle avait notamment pour objet de permettre l'évolution du Golf de Montpensier, objectif affiché dans le PADD qui précise que la commune souhaite conforter ce pôle de loisirs, en accompagnant et diversifiant les activités de loisirs et de tourisme local en lien avec la vocation sportive du site. L'emprise du zonage définie dans le PLU de 2018 s'est révélée inadaptée à ce projet de développement touristique.

La révision allégée a ainsi tenu compte du projet d'aménagement des lodges à proximité du clubhouse et a abouti à une inversion de terrain constructible entre l'ancienne zone Ng (zone naturelle liée au golf) et la nouvelle zone Ut (zone urbaine liée aux activités du golf).

Une orientation d'aménagement est également inscrite au PLU et concerne la zone d'implantation. Il s'agit de l'OAP Secteur du Golf de Montpensier.

L'objectif de l'OAP est de développer le tourisme sur la commune en développant un secteur pouvant dynamiser le golf et notamment en proposant des hébergements de loisirs et de tourisme. Le PLU précise que « *soucieux des considérations environnementales, le développement du secteur devra se faire dans le respect des caractéristiques forestières et écologiques des lieux* ».

Servitudes et réseaux

La zone d'implantation se trouve sur un périmètre de protection des eaux minérales de Vichy. Celui-ci interdit de procéder à plus de 5 m de profondeur à tout travail souterrain de sondage sans autorisation préfectorale spécifique.

Un réseau d'assainissement eaux usées existe au niveau du Chemin du Cat. Le gestionnaire du réseau est la communauté d'agglomération VICHY-COMMUNAUTE.

Un réseau d'eau potable existe au niveau de l'entrée du golf de Montpensier. Le gestionnaire du réseau est le SIVOM Sioule et Boule.

Un poteau incendie existe au niveau de l'ancien club-house.

Un réseau électrique existe au niveau de l'entrée du golf de Montpensier.

Un réseau télécom existe au niveau de l'entrée du golf de Montpensier.

Risques industriels

Aucun risque industriel et aucune ICPE ne se situent sur la commune.

Cade de vie et économie

La zone d'implantation comprend une construction existante. Il s'agit du club-house du Golf de Montpensier qui offre un service d'accueil et de restauration.

De plus, la zone d'implantation est facilement accessible par le réseau départemental avec la D906 puis la D2209 et ensuite par le chemin du Cat ou le chemin du Béron.

Concernant le tourisme, le département est reconnu pour être une destination « nature » avec une grande diversité de paysages mais également une grande richesse architecturale, culturelle et historique.

D'après l'INSEE, au 1^{er} janvier 2018, aucun logement touristique n'existe sur la commune de Serbannes.

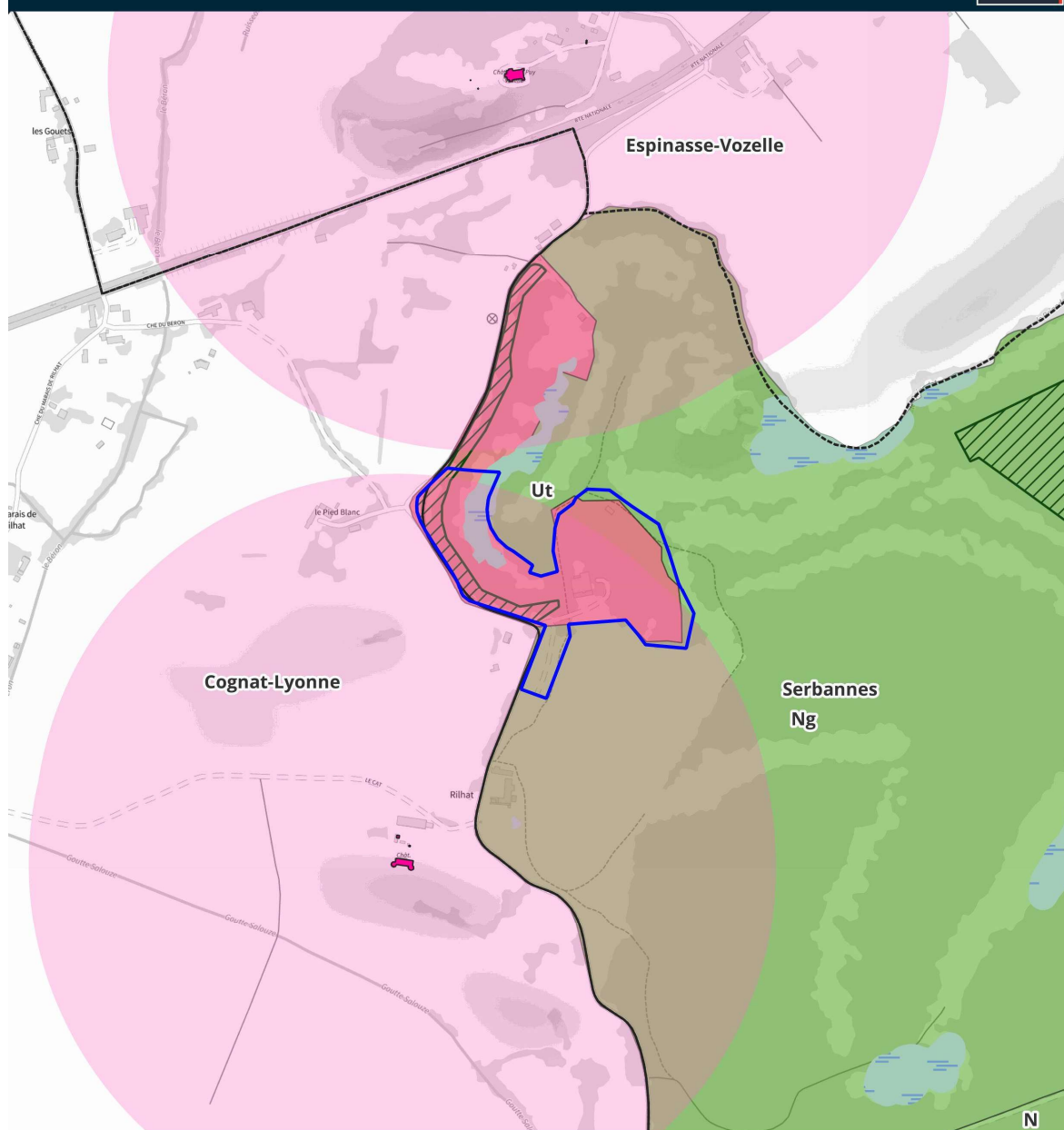
Patrimoine

La zone d'implantation se trouve en majorité dans le périmètre de protection du château de Rilhat qui se trouve à 280 m au Sud.

Du fait de la topographie et surtout de la végétation, aucune visibilité entre le monument et la zone n'est possible.

Milieu humain

VERDI



Légende

| Zone d'implantation du projet | Zonage PLU | Prescription du PLU | Patrimoine |
|-------------------------------|------------|--|-------------------------------------|
| Zone d'implantation du projet | Urbain | Secteurs de protection des fosses et zones humides (R.151-43 4 Code Urbanisme) | Monument classé ou inscrit |
| Limite communale | Naturel | Espaces Boisés Classes (L.113-1 Code Urbanisme) | Périmètre de protection de monument |



INSERTION ENVIRONNEMENTALE DU PROJET

La zone d'implantation présente un intérêt écologique certain. C'est pourquoi le projet se veut vertueux et respectueux de l'environnement, et notamment en conservant l'intégralité des espaces boisés, constitués de chênes et de charmes. De plus, les fossés présents sur le site mais situés hors de l'emprise des aménagements seront maintenus, tout comme les haies.

Le système de longrines et la mise en place de chemins perméables permettent d'avoir un projet qui :

- ▶ N'impacte pas les sols ;
- ▶ A un impact très faible sur les zones humides présentes avec un minimum d'emprise sur celles-ci ;
- ▶ Permet l'infiltration des eaux pluviales.

À noter que le projet prévoit également la reprise du revêtement de l'accès principal au club-house, en matériaux perméables de type pouzzolane.

Une plateforme collective de dépôt des ordures ménagères sera aménagée à proximité de l'entrée du site. Elle sera masquée par des claustras en bois pour permettre son intégration paysagère.

Les chalets seront équipés en eau potable, en électricité et en réseau télécom. Ils seront également raccordés à l'assainissement collectif. Ces réseaux seront positionnés dans une tranchée commune suivant les chemins de desserte.

Afin d'éviter l'exposition des biens et des personnes aux risques naturels, le projet d'aménagement de lodges sera conforme au règlement du Plan de Prévention des Risques. Le projet prévoira donc la réalisation d'une étude définissant les dispositions pour assurer la stabilité des constructions vis-à-vis du risque.

Le projet respecte le règlement du PLU de Serbannes ainsi que le règlement du périmètre de protection des eaux minérales de Vichy.

En conservant les arbres présents, le projet préserve également les vues et le grand paysage.

Finalement, comme la trame végétale présente sera maintenue et que le projet ne prévoit pas d'imperméabilisation, la principale incidence du projet sur l'environnement sera la perte de l'habitat de sous-bois avec la mise en place des chalets sur longrines et des chemins perméables.

Le projet répond ainsi aux objectifs de l'OAP qui vise à dynamiser le golf tout en considérant les enjeux environnementaux du site. L'aménagement projeté préserve la forêt de Montpensier, poumon vert de l'agglomération et réserve de biodiversité.