



Mission régionale d'autorité environnementale

**Auvergne-Rhône-Alpes**

**Avis délibéré de la Mission Régionale  
d'Autorité environnementale Auvergne-Rhône-Alpes  
relatif à l'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU)  
de la commune du Mont-Dore (Puy-de-Dôme)**

Avis n° 2016-ARA-AUPP-00131

## Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Auvergne-Rhône-Alpes du Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD), dans sa réunion du 29 novembre 2016, a donné délégation à Pascale Humbert, membre permanent, en application des articles 3 et 4 de sa décision du 1<sup>er</sup> juin 2016 portant exercice de la délégation prévue à l'article 17 du décret du 2 octobre 2015 modifié relatif au CGEDD, pour statuer sur la demande d'avis relative à l'élaboration du PLU de la commune du Mont-Dore (63).

En application de l'article 9 du règlement intérieur du CGEDD, le délégataire cité ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis.

La direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement Auvergne-Rhône-Alpes a été saisie pour avis par la commune du Mont-Dore, le dossier ayant été reçu complet le 20 octobre 2016.

Cette saisine étant conforme à l'article R104-21 du code de l'urbanisme relatif à l'autorité administrative compétente en matière d'environnement prévue à l'article L104-6 du même code, il en a été accusé réception. Conformément à l'article R104-25 du même code, l'avis doit être fourni dans le délai de 3 mois.

Conformément aux dispositions de l'article R104-24 du même code, l'agence régionale de santé a été consultée par courrier et a transmis un avis le 16 décembre 2016.

A en outre été consulté le directeur départemental des territoires du département du Puy-de-Dôme qui a produit une contribution le 03 janvier 2017 ;

La DREAL a préparé et mis en forme toutes les informations nécessaires pour que la MRAe puisse rendre son avis.

Après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit.

**Il est rappelé ici que pour tous les plans et documents de planification soumis à évaluation environnementale, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis, le mettre en ligne et le transmettre à la personne responsable. Il est, s'il y a lieu, joint au dossier d'enquête publique ou mis à disposition du public (art. R104-25 du code de l'urbanisme).**

**Cet avis ne porte pas sur son opportunité mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à permettre d'améliorer sa conception et la participation du public à l'élaboration des décisions qui portent sur celui-ci.**

**Le PLU approuvé devra comprendre une note sur la manière dont il a été tenu compte du présent avis.**

## Synthèse de l'Avis

La commune du Mont Dore est une commune rurale de moyenne montagne dont l'économie est essentiellement basée sur l'activité touristique. Sa population, qui a connu une forte baisse depuis la fin des années 60, s'élevait à 1329 habitants en 2012. La commune fait partie du parc naturel régional des volcans d'Auvergne et de la Communauté de Communes du Sancy.

L'élaboration du PLU est rendue nécessaire en raison de l'ancienneté de son plan d'occupation des sols (POS) datant de 1999. La commune du Mont-Dore n'est pas couverte par un schéma de cohérence territoriale (SCoT).

L'ambition de la commune est de retrouver le seuil de 2000 habitants dans un délai de 20 ans. Le dossier prévoit, en lien avec cette ambition démographique, la réalisation de 750 logements sur 20 ans, l'accueil d'activités industrielles, artisanales et commerciales, ainsi que le développement d'aménagements touristiques et de loisirs.

L'autorité environnementale recommande de présenter et de justifier les hypothèses sur lesquelles sont fondés ces différents projets, qui conduisent à une consommation de plus de 32 ha d'espaces agricoles et naturels. Elle recommande également d'approfondir la réflexion sur le dimensionnement des zones correspondantes et sur les choix de localisation opérés, en particulier au regard de leurs conséquences sur l'environnement et sur l'agriculture (consommation d'espaces, étalement, mitage, lien avec les ressources en eau...).

Elle relève en effet que le projet de PLU, en l'état, favorise l'étalement urbain et n'assure pas une gestion économe de l'espace.

L'avis détaillé ci-après fait un certain nombre de remarques, suggestions et recommandations pour contribuer à l'amélioration de la qualité des informations fournies par le rapport de présentation et à l'amélioration de la prise en compte de l'environnement par le projet.

# Avis détaillé

<b>1. Contexte, présentation du projet de PLU et enjeux environnementaux.....</b>	<b>5</b>
1.1. Démarche et contexte.....	5
1.2. Présentation du projet de PLU.....	5
1.3. Les principaux enjeux environnementaux relevés par la MRAe.....	5
<b>2. Analyse de la qualité et de la pertinence des informations fournies par le rapport de présentation.....</b>	<b>6</b>
2.1. Caractère complet et qualité du rapport d'évaluation environnementale.....	6
2.2. État initial de l'environnement, enjeux environnementaux et perspectives de son évolution.....	6
2.2.1. Milieux naturels et paysage.....	6
2.2.2. Agriculture.....	7
2.2.3. Eau.....	8
2.2.4. Les risques.....	8
2.2.5. Consommation d'espace.....	9
2.3. Exposé des raisons qui justifient les choix opérés au regard des solutions de substitution raisonnables, notamment vis-à-vis des objectifs de protection de l'environnement.....	10
2.4. Cohérence externe.....	11
2.5. Analyse des incidences notables probables du PLU sur l'environnement, et des mesures prévues pour éviter, réduire et, le cas échéant, compenser les incidences négatives.....	12
2.6. Définition des critères, indicateurs et modalités retenues pour le suivi des effets.....	13
2.7. Résumé non technique.....	13
<b>3. La prise en compte de l'environnement par le projet de PLU.....</b>	<b>13</b>
3.1. Assurer la gestion économe de l'espace et la lutte contre l'étalement urbain.....	13
3.2. Préserver les espaces naturels, la biodiversité et les continuités écologiques.....	14
3.3. Préserver et valoriser le paysage naturel et urbain.....	14
3.4. Les ressources en eau.....	15

# 1. Contexte, présentation du projet de PLU et enjeux environnementaux

## 1.1. Démarche et contexte

La commune du Mont-Dore a prescrit l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme par délibération du conseil municipal en date du 20 décembre 2004. L'élaboration du PLU était rendue nécessaire pour adapter les règles d'urbanisme à l'évolution des exigences réglementaires en raison de l'ancienneté de son plan d'occupation des sols (POS) révisé en 1999.

La commune du Mont-Dore n'est pas couverte par un schéma de cohérence territoriale (ScoT).

## 1.2. Présentation du projet de PLU

La Commune du Mont Dore est une commune rurale de moyenne montagne au sein d'un territoire faiblement peuplé, excepté en hiver et en été où la population augmente en raison de la fréquentation touristique. La ville du Mont-Dore se situe à 1050 mètres d'altitude au sein de la vallée de la Haute-Dordogne au pied du Puy de Sancy, à 47 kilomètres au Sud-Ouest de Clermont-Ferrand. La commune du Mont-Dore appartient à la communauté de communes du Sancy.

La commune du Mont-Dore a une économie essentiellement touristique basée sur le thermalisme et les sports d'hiver. L'agriculture est faiblement présente sur la commune du Mont-Dore (10 % de surface communale). Elle est caractérisée par de l'élevage extensif à vocation laitière. La commune fait partie des aires de production de fromage d'appellation d'origine contrôlée (AOC) du bleu d'Auvergne, de la Fourme d'Ambert et du Cantal.

La commune du Mont-Dore a une superficie de 3587 hectares et compte 1329 habitants en 2012. Elle adhère au Parc naturel régional des Volcans d'Auvergne et fait également partie du territoire de projet du Pays du Grand Sancy, qui a adopté sa charte en 2007.

Le projet d'aménagement et de développement durable de la commune affiche deux objectifs prioritaires :

- favoriser l'accueil de la population locale
- développer raisonnablement des espaces attractifs pour l'accueil touristique.

## 1.3. Les principaux enjeux environnementaux relevés par la MRAe

Pour la MRAe, les enjeux environnementaux majeurs de cette révision de POS en PLU sont :

- la maîtrise de la consommation d'espace et la préservation des espaces agricoles,
- la préservation des milieux naturels et des paysages,
- la protection de la ressource en eau.

## 2. Analyse de la qualité et de la pertinence des informations fournies par le rapport de présentation

### 2.1. Caractère complet et qualité du rapport d'évaluation environnementale

Sur un plan formel, le dossier comprend les différentes parties prévues au titre de l'évaluation environnementale par l'article R 151-3 du code de l'urbanisme.

Le dossier présente un problème de cohérence entre la version numérique et la version papier du dossier fourni. En effet, la pagination n'est pas la même, les titres sont parfois différents<sup>1</sup> et il manque des pages<sup>2</sup> dans la version numérique du dossier.

Le présent avis fait référence aux pages de la version papier du dossier.

Sur le plan méthodologique, le dossier introduit une certaine confusion, car il dimensionne le projet (démographie, logements, activités, foncier) parfois pour un objectif à l'horizon de 20 ans, et d'autres fois pour un objectif à l'horizon de 10 ans, sans que cela soit clairement exprimé chaque fois. Il en résulte une difficulté pour appréhender les choix, les besoins et les impacts environnementaux du projet. Ce point mériterait d'être clarifié dans les différentes pièces du dossier (RP, PADD notamment).

### 2.2. État initial de l'environnement, enjeux environnementaux et perspectives de son évolution

#### 2.2.1. Milieux naturels et paysage

Le rapport de présentation montre la présence de milieux naturels riches, tant par leur diversité et que par leur état de conservation général. De nombreuses zones réglementaires et d'inventaire sont présentes sur la commune du Mont-Dore<sup>3</sup>.

S'agissant **des habitats naturels**, les milieux les plus fragiles, et les plus sensibles ou les plus contraints, sont les milieux humides (tourbières, marais, lacs et étangs, ripisylve le long des cours d'eau et particulièrement le long de la Dordogne), auxquels s'ajoutent les pelouses et les landes d'altitude, les forêts de hêtres et les milieux rocheux.

---

1 Ainsi, la version papier indique page 257 (Partie 6 le projet), en pied de page, « *Rapport de présentation partie 5 et 6* » alors que la version numérique indique page 254 (Partie 6 le projet), en pied de page, « *partie 6 le projet* ». La version papier, page 271, évoque le titre suivant « *6-1.2.11 La nouvelle répartition des surfaces de zonage* » avec une comparaison du POS/PLU sous forme de tableau alors que la version numérique indique, page 264 le titre « *6-1.2.10 La nouvelle répartition des surfaces de zonage* ». Par ailleurs, les chiffres de ce tableau sont différents entre la version papier et la version numérique notamment pour le total des zones U, N et A dans le PLU.

2 notamment 122 à 124, 195 à 197, 201, 223, de 268 à 274, 285, 286, 316 et 317

3 deux sites Natura 2000 : Mont-Dore et rivières à loutres, un arrêté préfectoral de protection de biotope Chastreix-Sancy et la réserve naturelle de Chastreix-Sancy, une ZNIEFF de type 2 et 9 ZNIEFF de type 1. Le bassin de la Dordogne est classé au réseau mondial des réserves de biosphère par l'UNESCO

**Le dossier démontre bien l'importance des zones humides et des continuités écologiques sur la commune et évoque d'ailleurs un enjeu fort pour la continuité des milieux humides et aquatiques.**

Ainsi, selon le dossier, les enjeux sont ciblés sur :

- les milieux aquatiques et humides impactés par l'urbanisation et l'endiguement afin de préserver certaines espèces emblématiques comme la loutre ;
- les espaces de respiration définis par le Parc Naturel des Volcans d'Auvergne et validés par les élus de la Commune du Mont-Dore ;
- les aménagements au sein du domaine skiable, à proximité d'un réservoir de biodiversité avec une grande variété d'espèces faunistiques et floristiques.

Concernant **les paysages**, la commune est située à l'amont de la vallée glaciaire de la Haute-Dordogne, dans le massif volcanique des Monts Dore. Elle est bordée à l'Est par la falaise boisée du plateau de l'Angle et à l'Ouest par les versants également boisés du plateau des Rigolets et de la Montagne du Capucin. Elle se situe au sein de l'entité paysagère du Massif du Sancy qui est identifiée, au même titre que la chaîne des Puys, comme :

- un paysage emblématique à forte valeur paysagère (intérêt national)
- un site paysager patrimonial reconnu d'un point de vue touristique
- un espace de haute montagne à forte sensibilité en raison notamment des vues frontales sur les versants

Le dossier souligne que les paysages du Sancy sont menacés par certaines tendances:

- le développement touristique
- l'évolution des pratiques agricoles : suppression des haies, nouvelles constructions agricoles
- l'extension des boisements : tendance à la fermeture des paysages
- une architecture moderne en rupture avec les modes traditionnels : greffes souvent déconnectées du noyau bâtis initial, traitement des abords.

**L'état initial concernant le paysage est complet avec des cartographies à l'appui. Il décrit la typologie des paysages reconnus à l'échelle locale, les éléments paysagers structurants et les perceptions significatives du paysage communal. Les enjeux paysagers apparaissent forts.**

Le dossier met en outre en évidence une mauvaise desserte de la commune par les transports collectifs ce qui se traduit par un usage quasi exclusif de la voiture. Il en résulte une pression sur les capacités de stationnement (RP p 66). Cette problématique entraîne des impacts environnementaux (impacts paysager, morcellement de l'espace, dégradation des sols, et problème de sécurité), notamment en ce qui concerne l'aire de stationnement située au pied de la station de ski.

## **2.2.2. Agriculture**

Le territoire communal est représenté par une agriculture traditionnelle d'élevage (bovins et ovins) pour une production laitière (9 exploitations agricoles seulement en 2000, dont 3 exploitations professionnelles). Les surfaces exploitées au-dessous de 1400 mètres sont des prairies agropastorales, généralement fauchées. Elles sont situées sur les secteurs des Longes, de Rigolet, de la Ferme de l'Angle, des Fougères. Au-delà, ce sont les pâturages d'altitude ou estives pâturés environ 6 mois de l'année.

La commune fait partie des aires de production de fromage d'appellation d'origine contrôlée (AOC) du bleu d'Auvergne, de la Fourme d'Ambert et du Cantal.

Le dossier indique que l'agriculture est faiblement présente sur la commune du Mont-Dore (10 % de surface communale-élevage extensif à vocation laitière )<sup>4</sup>. La commune est marquée par une forte déprise agricole (diminution de la surface agricole utile (SAU) et du nombre d'exploitation depuis 1988). Selon le dossier, l'agriculture relève donc d'un enjeu moyen à l'échelle de la commune du Mont-Dore. A noter : dans le POS, des secteurs bénéficiaient d'une protection absolue (inconstructibilité) en raison de la « *grande productivité des terres agricoles* ».

**Afin de bien cerner et qualifier les enjeux agricoles actuels de la commune, le dossier mériterait des approfondissements concernant la valeur agronomique des terres, leur accessibilité, la pression foncière, et les exploitations concernées. En effet, la déprise importante des dernières décennies engendre un enjeu agricole que l'on peut considérer comme fort pour le maintien des exploitations restantes et le maintien des paysages et de la biodiversité.**

### **2.2.3. Eau**

La commune du Mont Dore se situe en tête de bassin versant, et a en cela une forte responsabilité quant à la gestion de ce patrimoine constitué par les sources de la Dordogne. Le réseau hydrographique est particulièrement bien développé. Il est formé de 3 sous bassins versants, correspondant aux 3 principaux cours d'eau qui drainent la commune : la Dordogne, le ruisseau de l'Enfer et le ruisseau des Vernières. La Dordogne abrite des frayères à truites tout le long de son parcours sur le territoire du Mont-Dore. Le lac de Guéry, de nombreuses cascades et des plans d'eau complètent ce patrimoine. Le plan d'eau artificiel de la retenue de la Station du Mont Dore sert à alimenter l'usine à neige.

**S'agissant de l'assainissement, la capacité et l'état de fonctionnement des systèmes de traitement et de collecte ne sont pas mentionnés (station d'épuration des eaux usées, réseaux). Les enjeux en termes de gestion de la ressource en eau ne sont pas mis en évidence.**

**Le dossier ne permet pas d'appréhender la question de l'alimentation en eau de la commune, tant pour les résidents permanents que pour la fréquentation touristique et thermale.**

### **2.2.4. Les risques**

Les risques connus et identifiés sur la commune du Mont-Dore sont les suivants : inondation, mouvement de terrain, retrait et gonflement des argiles, séisme, avalanche et feu de forêt. Le risque mouvement de terrain est caractérisé par des coulées de boue plus précisément sur la zone des Egravats et par des éboulements sur le reste de la commune<sup>5</sup>.

Le territoire du Mont-Dore accueille 3 Installations Classées pour la protection de l'environnement (ICPE) : une usine pour la fabrication de neige artificielle (SAEM REMONTEES MECANIKES DU MONT DORE), une usine d'embouteillage d'eau de source (SOURCES DU MONT DORE EN AUVERGNE) et une carrière (VOLCAMAT).

---

4 1315 ha d'espaces agricoles dont 1146 ha d'îlots déclarés à la PAC (32 % de la commune) (cf données RGA)

5 la liste des risques majeurs de la commune a évolué par rapport au DDRM de 1995 auquel le rapport de présentation fait référence (DDRM de mars 2012)



## 2.2.5. Consommation d'espace

En comparant les photos aériennes sur 10 ans (1999 à 2009), le dossier indique (RP, page 176) que 30,2 hectares d'espaces naturels et agricoles ont été consommés (dont un peu plus de 16ha d'espaces agricoles). Il aurait été utile d'intégrer des données récentes 2009-2016.

La surface urbanisée représente environ 101 hectares et correspond au bourg et à ses extensions immédiates. La forme de la tache urbaine traduit les contraintes physiques du territoire encaissé dans la vallée de la Dordogne. En dehors du centre bourg, les zones urbanisées sont essentiellement constituées par cinq hameaux et une zone d'activités, qui représentent une surface d'environ 18 hectares. La surface urbanisée à vocation touristique au pied des pistes représente environ 17 hectares. Globalement, la zone urbaine représente environ 3 % du territoire communal.

Concernant le logement, en 2012, le parc de logements est composé de 25 % de résidences principales (contre 24 % en 2007), 58 % de résidences secondaires (71 % en 2007) et 17 % de logements vacants (4,4 % en 2007). Les logements vacants sont en forte hausse. En moyenne sur une douzaine d'années, moins d'une trentaine de permis de construire ont été autorisés chaque année.

L'analyse aurait mérité d'être complétée par une cartographie des potentialités foncières disponibles en « dents creuses » dans le centre-bourg ainsi qu'un recensement des bâtiments anciens susceptibles d'être réhabilités. Ces éléments mériteraient d'être complétés par une approche spatiale et quantitative des espaces dédiés aux activités agricoles, tourisme-loisirs et économiques.

Selon le dossier, la commune du Mont-Dore compte une zone d'activités artisanale et commerciale (ZAC) créée en 1974 dans le quartier du Queureuilh sur une superficie de 5,2 ha (page 271 du RP). Un projet de « requalification » a été engagé pour cette ZAC. Il aurait été utile de recenser les entreprises présentes et les parcelles encore disponibles. Le dossier ne précise pas ce que signifie le terme « requalification » et ce que cela implique concrètement comme aménagement.

La commune du Mont-Dore dispose d'une gamme de services et commerces diversifiés qui lui confèrent un rôle de pôle de proximité. Selon le dossier, la commune manquerait cependant de grandes surfaces. De nombreuses entreprises artisanales (27) sont présentes mais les créations d'entreprises sont en forte baisse.

Le tourisme est le secteur économique principal (thermalisme, sports d'hiver, tourisme nature et culturel). Le dossier (RP, page 59), met en avant une importante capacité d'hébergements à l'échelle du parc des Volcans d'Auvergne. Toutefois, toutes les communes les plus touristiques des Monts-Dore ont vu leur activité hôtelière diminuer fortement entre 2000 et 2007 ; la baisse du nombre de chambres dans les hôtels avoisine 3 % par an.

L'analyse mériterait d'être actualisée par des données sur la dernière décennie (2007-2016) et approfondie en termes de localisation des capacités d'hébergements et de réhabilitation afin de mesurer les enjeux de ce secteur d'activité important<sup>6</sup>.

---

6 Selon l'INSEE au 1<sup>er</sup> janvier 2016, la commune dispose de 18 hôtels (473 chambres), 4 campings (336 emplacements) et 3 hébergements collectifs (deux villages de vacances et une auberge de jeunesse pour 776 lits) (cf rapport CDPENAF)

Le rapport présente une synthèse des enjeux environnementaux ainsi qu'une carte présentant les contraintes et sensibilités limitant l'extension et l'urbanisation (p221), sans toutefois expliciter celles-ci.

**L' Autorité environnementale suggère que le rapport soit complété pour expliciter cette partie.**

### **2.3. Exposé des raisons qui justifient les choix opérés au regard des solutions de substitution raisonnables, notamment vis-à-vis des objectifs de protection de l'environnement**

Le dossier (RP, page 271) compare les superficies des zonages entre le POS et le PLU. La superficie des zones urbaines (U) et des zones à urbaniser (AU) augmente : de 133,90 ha à 176,16 ha pour les zones U et de 12,50 à 16,55 ha pour les zones AU. Dans le PLU, les zones naturelles et les zones agricoles cumulées perdent 46,31 ha par rapport au POS.

Le projet de la commune est de retrouver le seuil de 2000 habitants dans un délai de 20 ans, soit accueillir 600 résidents (30 habitants par an), alors que le Mont-Dore connaît une forte baisse de sa population depuis 1962<sup>7</sup>. **Ce projet apparaît très ambitieux compte tenu de l'évolution de la population sur les 50 dernières années, et les hypothèses sur lesquelles il s'appuie ne sont pas présentées.**

La commune envisage de réaliser sur 20 ans 750 logements - 260 résidences principales (45 % en maisons individuelles et 55 % en collectif) et 490 résidences secondaires – dont 337 logements en maisons individuelles et 413 en collectif ou groupé. Le PLU étant programmé sur 10 ans, les besoins de construction de logements sur cette durée sont estimés à entre 350 et 400 logements. Le rapport de présentation indique (page 259) que de 2002 à 2015, la commune a créé 312 logements dont plus de la moitié par réhabilitation du bâti ancien (anciens hôtels, garages, locaux commerciaux). Le rapport estime (RP, p.256) à 250 logements le potentiel constructible du POS approuvé dans les zones périphériques et dans le centre-ville. Le PADD actualise ces informations et donne pour le PLU une estimation de 387 logements potentiellement réalisables en dents creuses des zones bâties sans exploiter la méthodologie employée. L'analyse ne semble pas inclure les possibilités d'utiliser les logements vacants ou bâtiments susceptibles d'être réhabilités.

**Ces besoins en logement ne sont pas argumentés ; la méthode et les calculs permettant d'aboutir aux chiffres présentés ne sont pas exposés. D'autre part, le lien avec les besoins en terme de logement des salariés saisonnier n'apparaît pas.**

**L'autorité environnementale recommande de compléter ces différents points pour justifier les choix faits en terme démographique et de dimensionnement des surfaces à urbaniser.**

Les projets d'urbanisation prévus par le PLU concernent le centre-bourg et certains hameaux de la commune avec 7 secteurs qui font l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) : la Fougère, les Montagnes, Rigolet-Bas, le Golf/Buron et Rigolet haut, les Longes, Centre-ville Foch, Centre-ville Route de Sancy Sud, Centre-ville îlot Sanitas, Rigolet-Bas (RP, p. 279) et 5 secteurs d'extension de « zone urbaine » : les montagnes, le Genestoux, la source pétrifiante, le Queureuilh et le Domaine skiable.

---

<sup>7</sup> En 2012, elle compte 1 329 habitants contre 2135 en 1962

S'agissant des aménagements touristiques envisagés (parking, hébergements) sur la commune, les projets ne sont ni définis ni étudiés dans le projet de PLU. <sup>8</sup>

Le dossier fait apparaître plusieurs zones UJ (UJ1 et UJ2) dispersées permettant d'accueillir des activités industrielles, artisanales ou commerciales de toute nature sur les secteurs « Le Genestoux », « Les Vernières », « la Source Pétrifiante ». Le dossier indique (RP, pages 52 et 86) que la commune manque de grandes surfaces, sans autre analyse. La pertinence de ces zones, consommatrices d'espace agricole et naturel, n'est pas justifiée dans le dossier sachant qu'il est indiqué (RP, p.50) que « *les créations d'entreprise sont en chute libre depuis des années* ». Le dossier ne met en outre pas en évidence les disponibilités foncières existantes pour les activités dans la zone UJ1 de Queureuilh (ZAC) .

Le dossier fait apparaître plusieurs zones (UL, AUL, NL, NK, Nlg...) dédiées à une vocation de tourisme, loisirs, hébergement... Ces espaces sont répartis en plusieurs sites. Le dossier manque de précisions et d'explications sur la nature de ces projets, dont la restructuration de la station de ski, ces projets ayant potentiellement des impacts notables sur l'environnement (consommation d'espaces, paysages, milieux naturels...).

Les raisons de l'importance de la superficie des zones correspondantes et de leur localisation, et la manière dont les objectifs de protection de l'environnement ont été pris en compte, ne sont pas développées.

**L'autorité environnementale recommande de présenter et de justifier les hypothèses sur lesquelles sont fondés les différents projets qui conduisent à une consommation de plus de 32 ha d'espaces agricoles et naturels (dimensionnement de l'offre en logement ; développement des activités de toute nature ; aménagements touristiques, ...). Elle recommande d'approfondir la réflexion sur le dimensionnement des zones correspondantes et les choix de localisation opérés, en particulier au regard de leurs conséquences sur l'environnement (consommation d'espaces, étalement, mitage, lien avec possibilité ressources en eau...).**

## 2.4. Cohérence externe

Le rapport de présentation (partie 8, page 305), présente globalement l'articulation du projet de PLU avec le SDAGE Adour-Garonne, le SAGE Dordogne amont, le schéma de cohérence écologique (SRCE), la charte du parc naturel régional des Volcans d'Auvergne et le schéma régional du climat de l'air et de l'énergie (SRCAE). Le dossier évoque également le programme local de l'habitat du Massif du Sancy qui est en cours d'élaboration. L'analyse est synthétique et mérite d'être complétée en particulier sur les volets liés aux zones humides et aux corridors écologiques afin d'illustrer à l'aide de cartographies détaillées la compatibilité du projet avec ces plans et schémas, en particulier pour les zones urbaines ou à urbaines prévues dans le PLU.

**Par contre, le dossier n'évoque pas la compatibilité avec la loi montagne alors que le projet présente**

<sup>8</sup> Le dossier indique (RP, p. 263) que « *l'organisation de certains secteurs ne peut pas encore être détaillée en l'absence de porteurs de projets* » ou « *d'importants projets d'aménagements en zone UL et AUL sont en cours d'étude notamment au niveau du front de neige (parkings, hébergement) et de la gare d'accueil amont du téléphérique. Le règlement doit permettre la réalisation de ces projets dont certains éléments ne sont pas encore définis lors de l'élaboration du PLU. C'est là raison pour laquelle la hauteur n'a pas été prescrite dans le zonage UL* ». Il est donc impossible d'évaluer les impacts de ces projets sur l'environnement dans le projet de PLU du Mont-Dore.

**plusieurs zones en discontinuité du bâti.** Il aurait été intéressant d'analyser la compatibilité du projet de PLU avec les dispositions de la loi montagne qui introduit le « principe de construction en continuité du bâti existant » notamment en ce qui concerne certaines micro-zones urbaines (UL, ULg) ou de certaines zones touristiques (UL, AUL, NLg). Le dossier devrait aborder également l'articulation du projet de PLU avec d'éventuelles procédures d'unités touristiques nouvelles (UTN) sachant que la commune du Mont-Dore n'est pas couverte par un SCoT et que le projet de PLU prévoit un aménagement à proximité du lac de Guéry susceptible d'être concerné (Zone UL).

Le schéma départemental des carrières aurait dû être également abordé dans cette partie puisqu'une carrière de pierre de taille basaltique est présente au lieu-dit « Les Moulins » (page 131 du rapport de présentation).

## **2.5. Analyse des incidences notables probables du PLU sur l'environnement, et des mesures prévues pour éviter, réduire et, le cas échéant, compenser les incidences négatives**

Les extensions urbaines envisagées par le projet de PLU (cf PADD page 18 à 21), d'un total de 32 hectares, ont essentiellement un impact sur les espaces agricoles, naturels et sur les paysages. En effet, dans le PADD, les besoins en extension de la ville et en continuité des hameaux sont estimés à 22 hectares, et les besoins d'extension pour les projets d'aménagement au pied des pistes à 10 hectares. Cette analyse sous-estime les extensions urbaines, les zones UL, ULc, AUL, NK autorisant des constructions induisant des impacts potentiellement forts, mais non étudiés sur les espaces agricoles et naturels.

Le dossier ne caractérisant pas correctement l'enjeu agricole<sup>9</sup>, l'impact du projet d'urbanisation de la commune sur l'agriculture est difficile à évaluer. Les impacts sur le fonctionnement de la (ou des) exploitation(s) agricole(s) concernée(s), non localisées, ne sont pas analysés, et les alternatives possibles pour la préservation de l'activité et des espaces agricoles ne sont pas présentées .

Le projet de PLU ne recense pas les zones humides dans les secteurs d'urbanisation future. Un inventaire plus précis des zones humides aurait mérité d'être réalisé dans les dents creuses constructibles, les zones à urbaniser (AU) et les futures zones d'hébergement et de loisir (projet touristique). Aucune mesure d'évitement, de réduction ou de compensation n'est identifiée dans ces zones (UL, AUL, NL) pour prendre en compte les enjeux environnementaux.

L'évaluation des incidences du PLU sur les sites Natura 2000 est présente, mais reste trop succincte. Elle ne permet pas de démontrer que les aménagements prévus dans les zones Nk et N ne porteront pas atteinte aux habitats et espèces liés aux sites Natura 2000.

**L'Autorité environnementale recommande d'approfondir l'analyse des impacts du projet de PLU sur l'environnement, en particulier sur les espaces agricoles, et naturels dont les corridors et les zones humides, et de préciser les mesures pour éviter, réduire, ou compenser les impacts négatifs.**

---

9 Cf partie 2.2 du présent avis

## 2.6. Définition des critères, indicateurs et modalités retenues pour le suivi des effets

Le dossier identifie (page 273 du RP) six thématiques qui justifient effectivement un suivi des effets du PLU sur l'environnement. Toutefois, les indicateurs proposés sont peu précis et apparaissent peu pertinents. La périodicité est indicative et les modalités de recueil et de mise en œuvre de ce suivi, qui permettraient de le rendre opérationnel, ne sont pas définies clairement.

**L'Autorité environnementale rappelle que le document doit présenter « la définition des critères, indicateurs et modalités retenus pour suivre les effets du document sur l'environnement afin d'identifier, notamment, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ».**

## 2.7. Résumé non technique

Le résumé non technique ne présente pas le projet d'urbanisation de la commune, ce qui ne permet pas au lecteur d'appréhender le contenu du projet de PLU ni la démarche d'évaluation environnementale.

# 3. La prise en compte de l'environnement par le projet de PLU

## 3.1. Assurer la gestion économe de l'espace et la lutte contre l'étalement urbain

Le projet de PLU se traduit par une augmentation des zones constructibles liées notamment au tourisme (zones UL : camping, golf et AUL : secteur « Le Golf/ Buron » et « Les Longes ») permettant d'accueillir des activités à caractère touristique et sportif et les hébergements liés à ces activités notamment au pied de la station de ski. Ces secteurs sont très consommateurs d'espace agricole et forestier, notamment la zone AULg du secteur « Le Golf/Buron » et « Rigolet-Haut » d'une superficie de 11 hectares. Ce secteur bénéficiait dans le POS d'une protection absolue (inconstructibilité) en raison de la « *grande productivité des terres agricoles* ».

D'autres zones UL sont créées dans le projet de PLU comme le secteur du camping de la Grande cascade et le secteur de la montagne du Guéry, portant atteinte aux espaces agricoles et naturels.

L'urbanisation de certains secteurs comme la zone UCa dans le secteur du Barbier et la zone UL dans le secteur de la montagne du Guéry, totalement excentrés du bourg et en discontinuité du bâti existant, apparaît en contradiction avec ce que préconise le dossier (RP, page 213) : « *Le respect de l'identité des paysages emblématiques du Sancy en préservant les crêtes et sommets des aménagements lourds et impactants, en favorisant des aménagements sobres autour des espaces portés : lac de Guéry et cols et en valorisant les plateaux du Puy Gros* ».

**L'Autorité environnementale relève que le projet de PLU favorise l'étalement urbain et n'assure pas une gestion économe de l'espace.**

### 3.2. Préserver les espaces naturels, la biodiversité et les continuités écologiques

Concernant les sites Natura 2000, la zone Natura 2000 « Mont-Dore » n'est pas intégrée complètement dans la trame écologique, notamment au nord de la commune et sur le secteur des pistes de ski classé NK et UL « Aiguille » au plan de zonage.

Concernant la réserve naturelle nationale (RNN) Chastreix-Sancy, les zones NK et NL ne prennent pas en compte l'environnement, car elles empiètent sur plusieurs zonages réglementaires<sup>10</sup>. Les équipements associés sont susceptibles de porter atteinte à la protection des espaces naturels délimités par la réserve naturelle.

Le règlement des zones NK et Nlg, par les constructions qu'il admet par exception, peut porter atteinte à l'environnement.

**L'autorité environnementale préconise de préciser les limites du zonage Nk notamment en analysant sa compatibilité avec le décret de création de la réserve naturelle nationale de Chastreix-Sancy et en réalisant une cartographie qui superpose le zonage NK, le périmètre de la réserve naturelle nationale de Chastreix-Sancy, le périmètre de la zone Natura 2000 et l'emprise des domaines skiables inscrits dans la charte du parc naturel régional des Volcans d'Auvergne.**

En ce qui concerne les continuités écologiques, les documents graphiques pourraient faire apparaître les espaces et les secteurs contribuant aux continuités écologiques (article R123-11 du code de l'urbanisme). Le réservoir de biodiversité identifié par le schéma de cohérence écologique (SRCE) est réduit, notamment en zone Nk, sans justification. Ce point mérite d'être corrigé.

Concernant les haies, celles-ci mériteraient d'être identifiées et classées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme ou en espace boisé classé (EBC) par exemple dans le plan de zonage et le règlement afin d'assurer leur rôle de fonctionnalité écologique (cf SRCE). Les articles A13 et N13<sup>11</sup> du règlement n'apparaissent pas suffisants pour assurer cette protection.

### 3.3. Préserver et valoriser le paysage naturel et urbain

Des zones d'urbanisation future (AU) notamment AUa, AUb, AUL, AULG, destinées à être urbanisées à court terme ou à long terme, sont prévues dans le projet de PLU sur les secteurs « Les Longes », « Grande Boyer », « Le Golf/Buron », « Rigolet haut » et « La Fougère ». Certains projets semblent en contradiction avec l'objectif affiché dans le dossier (RP, page 214) : « *Préserver les espaces encadrant les hameaux traditionnels (Rigolet-Haut, Rigolet-Bas, la Fougère, le Pailloux). Ces espaces permettent la perception des silhouettes bâties en harmonie avec le paysage alentour* ». Le règlement ne garantit pas le respect de cet objectif.

---

<sup>10</sup> Ce zonage NK ne semble d'ailleurs pas tout à fait identique à l'emprise des domaines skiables qui figure dans la charte du parc naturel régional des Volcans d'Auvergne (PNRVA).

<sup>11</sup> Les plantations existantes doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes.

La zone AULg sur le secteur du « Golf-Buron » permet la réalisation d'un ensemble résidentiel touristique alors que « *le site occupe un plateau qui surplombe le centre-ville du Mont-Dore et bénéficie d'une vue paysagère remarquable sur les reliefs environnants. Ce plateau est équipé d'un golf autour duquel s'articulera le projet* ». (OAP, page 14). L'OAP du secteur se limite à des aménagements paysagers des parcelles, ce qui est insuffisant, car le projet touristique n'est pas défini. L'impact paysager de ces projets n'est ainsi pas réellement pris en compte alors que l'enjeu paysager est considéré comme fort sur ces secteurs.

Le projet de PLU mériterait une approche concernant les déplacements, pour limiter l'utilisation de l'automobile et la pollution atmosphérique .

Plusieurs espaces dédiés au stationnement sont prévus notamment au pied des pistes de ski et impactent le paysage et l'environnement. Le règlement devrait prévoir des prescriptions afin de mieux prendre en compte leur insertion paysagère.

### **3.4. Les ressources en eau**

S'agissant de l'alimentation en eau potable, l'adéquation entre les besoins en eau suscités par le développement de l'urbanisation et les moyens mobilisables (ressources, distribution, consommation) n'est pas démontrée. Il convient de s'assurer que les ressources en eau seront suffisantes pour les besoins futurs.

S'agissant de l'assainissement, le dossier ne conclut pas sur la capacité du réseau d'assainissement à accueillir 300 habitants en plus. Le plan de zonage de l'assainissement devra être mis à jour et être en cohérence avec le plan de zonage du PLU.

A noter que le secteur de Rigolet Haut apparaît comme bénéficiant d'un zonage d'assainissement collectif alors qu'il n'y a pas de station de traitement sur ce secteur. Le projet mérite d'être complété et mis en cohérence sur ce point.