



Mission régionale d'autorité environnementale

Auvergne-Rhône-Alpes

**Avis délibéré de la mission régionale d'autorité
environnementale sur la modification n°3 du plan local
d'urbanisme de la commune d' Issoire (63)**

Avis n° 2022-ARA-AUPP-1150

Avis délibéré le 21 juin 2022

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), s'est réunie le 21 juin 2022 en visioconférence. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur la modification n°3 du plan local d'urbanisme de la commune d'Issoire (63).

Ont délibéré : Hugues Dollat, Jeanne Garric, Stéphanie Gaucherand, Igor Kisseleff, Yves Majchrzak, Yves Sarrand, Jean-Philippe Strebler, Benoît Thomé, Véronique Wormser.

En application du règlement intérieur de la MRAe, chacun des membres délibérants cités 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 document qui fait l'objet du présent avis.

La direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (Dreal) Auvergne-Rhône-Alpes a été saisie le 24 mars 2022, par les autorités compétentes, pour avis au titre de l'autorité environnementale.

Cette saisine étant conforme à l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme relatif à l'autorité environnementale prévue à l'article L. 104-6 du même code, il en a été accusé réception. Conformément à l'article R. 104-25 du même code, l'avis doit être fourni dans le délai de trois mois.

Conformément aux dispositions de l'article R. 104-24 du même code, l'agence régionale de santé a été consultée par courriel le 28 mars 2022 et a produit une contribution le 28 avril 2022.

A en outre été consultée la direction départementale des territoires du département du Puy-de-Dôme qui a produit une contribution le 1^{er} juin 2022 ;

La Dreal a préparé et mis en forme toutes les informations nécessaires pour que la MRAe puisse rendre son avis. Sur la base de ces travaux préparatoires, et après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit. Les agents de la Dreal qui étaient présents à la réunion étaient placés sous l'autorité fonctionnelle de la MRAe au titre de leur fonction d'appui.

Pour chaque plan et document soumis à évaluation environnementale, une autorité environnementale désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition de la personne responsable et du public.

Cet avis porte sur la qualité du rapport de présentation restituant l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il vise à permettre d'améliorer sa conception, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent. L'avis n'est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité.

Le présent avis est publié sur le site des MRAe. Il est intégré dans le dossier soumis à la consultation du public.

Synthèse de l'Avis

La ville d'Issoire envisage la modification de son plan local d'urbanisme (PLU) en vue d'ouvrir une première tranche d'une zone à urbaniser d'une surface de 11,9 ha, sur le secteur dit de « Fontchoma », afin de conforter son attractivité résidentielle et proposer une offre de logements diversifiée et complémentaire à l'existante (habitat pavillonnaire, collectif, logements sociaux). Il est prévu la création d'environ 200 à 210 logements sur l'ensemble du secteur, soit une densité d'environ 32 logements/ha. Plusieurs points réglementaires font également l'objet de cette modification.

Pour l'Autorité environnementale, les principaux enjeux environnementaux du territoire et du projet de modification n°3 du PLU sont :

- la gestion économe de l'espace et la lutte contre l'étalement urbain au regard de l'ouverture d'un nouveau secteur à urbaniser ;
- les milieux naturels et de la biodiversité notamment avec la prise en compte du cours d'eau « Le Peix » et de sa ripisylve ;
- la ressource en eau
- le risque d'inondation, au regard de l'étude en cours sur l'aléa inondation sur le secteur de Fontchoma

L'évaluation environnementale, conduite par la collectivité de façon volontaire, porte plus particulièrement sur les incidences sur l'environnement du projet d'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone d'urbanisation future AU de Fontchoma. Les autres points objets du projet de modification sont traités de façon plus sommaire.

Concernant l'état initial de l'environnement, le dossier présenté ne comporte pas d'inventaire faunistique avec un recensement en période printanière de toutes les espèces susceptibles de fréquenter le secteur de Fontchoma. Il ne présente pas non plus les conclusions sur le critère pédologique établissant l'absence de zones humides sur la zone de projet d'aménagement, ni les risques d'inondation concernant le ruisseau Le Peix.

Même si une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) a été établie spécifiquement sur la zone de projet et qu'elle vise notamment à protéger la ripisylve du ruisseau Le Peix et le cours d'eau lui-même, aucune traduction réglementaire de cette protection n'est prévue dans le règlement graphique .

Concernant la gestion économe de l'espace et la lutte contre l'étalement urbain, les justifications de la densité de logements retenue et de la nécessité d'étendre les zones constructibles ne sont pas suffisamment étayées au vu des disponibilités foncières actuelles et des dents creuses présentes dans le tissu bâti existant de la commune.

L'ensemble des observations et recommandations de l'Autorité environnementale est présenté dans l'avis détaillé

Sommaire

1. Contexte, présentation du territoire et du projet de modification n°3 du plan local d'urbanisme de la commune d'Issoire et enjeux environnementaux.....	5
1.1. Contexte et présentation du territoire.....	5
1.2. Présentation du projet de modification n°3 du plan local d'urbanisme.....	6
1.3. Principaux enjeux environnementaux du projet et du territoire concerné.....	7
2. Caractère complet et qualité des informations contenues dans le rapport de présentation	7
2.1. Articulation du projet de modification avec les plans et programmes d'ordre supérieur.....	8
2.2. Aspects pertinents de l'état actuel de l'environnement et de son évolution.....	8
2.2.1. Occupation des sols.....	8
2.2.2. Biodiversité.....	9
2.2.3. Les risques naturels.....	10
2.3. Alternatives examinées et justification des choix retenus au regard des objectifs de protection de l'environnement.....	10
2.4. Incidences du projet de modification n°3 du plan local d'urbanisme de la commune d'Issoire sur l'environnement et les mesures prévues pour les éviter, réduire ou compenser.....	11
2.5. Dispositif de suivi proposé.....	11
2.6. Résumé non technique de l'étude d'impact.....	11
3. Prise en compte de l'environnement par la modification n°3 du plan local d'urbanisme de la commune d'Issoire.....	12
3.1. Gestion économe de l'espace et lutte contre l'étalement urbain.....	12
3.2. Espaces naturels, biodiversité et continuités écologiques.....	12
3.3. Ressources en eau et milieux aquatiques.....	13
3.4. Les risques naturels.....	13

Avis détaillé

1. Contexte, présentation du territoire et du projet de modification n°3 du plan local d'urbanisme de la commune d'Issoire et enjeux environnementaux

1.1. Contexte et présentation du territoire

La ville d'Issoire, située à une trentaine de kilomètres au sud de Clermont-Ferrand, est une commune centre du pôle urbain de l'agglomération du Pays d'Issoire (API). Avec une population de 15 200 habitants¹, elle s'étend sur 19,69 km² entre le Val d'Allier et la plaine de la Limagne-Sud. Le territoire est couvert par un plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 19 juin 2012 et s'inscrit dans le périmètre du schéma de cohérence territoriale (Scot) de l'Agglomération du Pays d'Issoire, révisé le 1^{er} mars 2018.

Issoire est située dans la vallée de l'Allier, dans un « couloir » de circulation comportant l'autoroute A 75 et la ligne SNCF Paris-Béziers. La commune a connu une dynamique démographique d'environ +0,7 % par an sur la période 2012-2017.

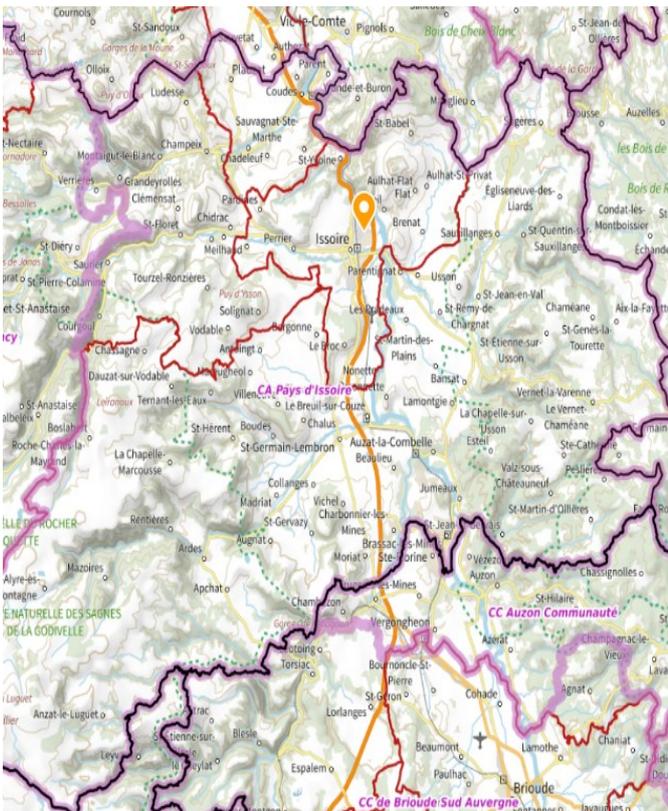


Figure 2: Situation de la commune dans l'agglomération du Pays d'Issoire (source : Géoportail)

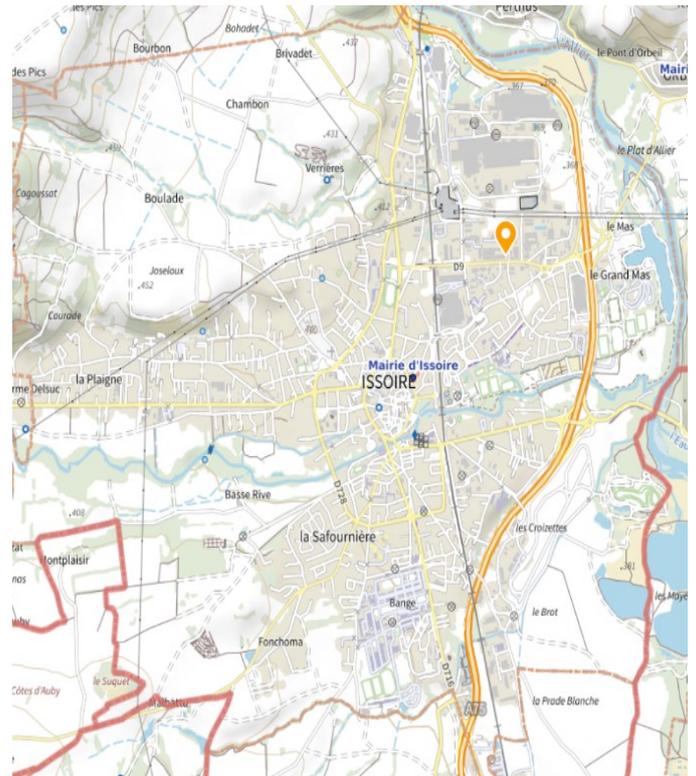


Figure 1: Situation de la commune d'Issoire (source : Géoportail)

1 Estimation Insee 2019

1.2. Présentation du projet de modification n°3 du plan local d'urbanisme

Le présent dossier de saisine pour avis de l'Autorité environnementale porte sur un projet de modification n°3 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune d'Issoire.

Il a pour objet :

- d'ouvrir une première tranche d'une zone à urbaniser d'une surface de 11,9 ha, dans le secteur dit de « Fontchoma », afin de conforter l'attractivité résidentielle et pour cela proposer une offre de logements diversifiée et complémentaire (habitat pavillonnaire, collectif, logements sociaux). La surface aménageable sera de 6,6 ha après déduction d'une frange paysagère de 3,6 ha et d'une surface de 1,7 ha nécessaire aux différents équipements de la zone à aménager (voirie, bassin de rétention, espaces publics...). La création d'environ 200 à 210 logements est prévue sur l'ensemble du secteur, soit une densité d'après le dossier d'environ 32 logements/ha aménagé dont :
 - environ 40 % de logements individuels (soit 20 logements /ha) ;
 - environ 35 % de logements groupés/intermédiaires (soit 30 logements /ha) ;
 - environ 25 % de logements collectifs (soit 60 logements/ha)
- d'ajuster plusieurs points réglementaires :
 - la modification, sur le secteur de 'l'Enclos de Brest', de la zone 3AUf au règlement graphique pour permettre l'installation d'un équipement public (ateliers municipaux de la ville) sur des parcelles actuellement classées en zone Uc (à vocation d'habitat) et la modification de l'emprise et des principes de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) relative au même secteur ;
 - la transformation de la zone Urc, devenue sans objet, en zone UF (même emprise), pour permettre la création d'un hôpital de jour, la construction de nouveaux logements ou d'équipements de santé complémentaire sur le reste de la zone ;
 - le reclassement en zone Nj* du secteur situé entre la Couze Pavin et le ruisseau de Guillard pour permettre l'installation d'une activité de maraîchage et l'autorisation réglementaire des serres agricoles. L'emplacement réservé n°24 qui couvre l'intégralité de cette zone sera supprimé pour permettre l'installation de ce type d'activité sur le secteur ;
 - l'extension de la protection des alignements d'arbres en centre-ville aux alignements d'arbres bordant les boulevards principaux, ainsi qu'aux espaces publics arborés situés à proximité du centre-ville ;
 - la protection réglementaire d'éléments du patrimoine vernaculaire de la commune (pigeonniers, cabanes de vignes, croix), au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme ;
 - la mise à jour d'emplacements réservés (créations et suppressions) ;
 - diverses modifications apportées au règlement écrit.

L'évaluation environnementale conduite par la collectivité de façon volontaire porte plus particulièrement sur les incidences sur l'environnement du projet d'ouverture à l'urbanisation d'une

partie de la zone d'urbanisation future AU de Fontchoma. Les autres points objets du projet de modification sont traités de façon plus sommaire, ce qui n'amène pas de commentaires de l'Autorité environnementale au vu des faibles incidences sur l'environnement excepté concernant le secteur Nj* dont l'extension à usage agricole pourrait a priori avoir des incidences.

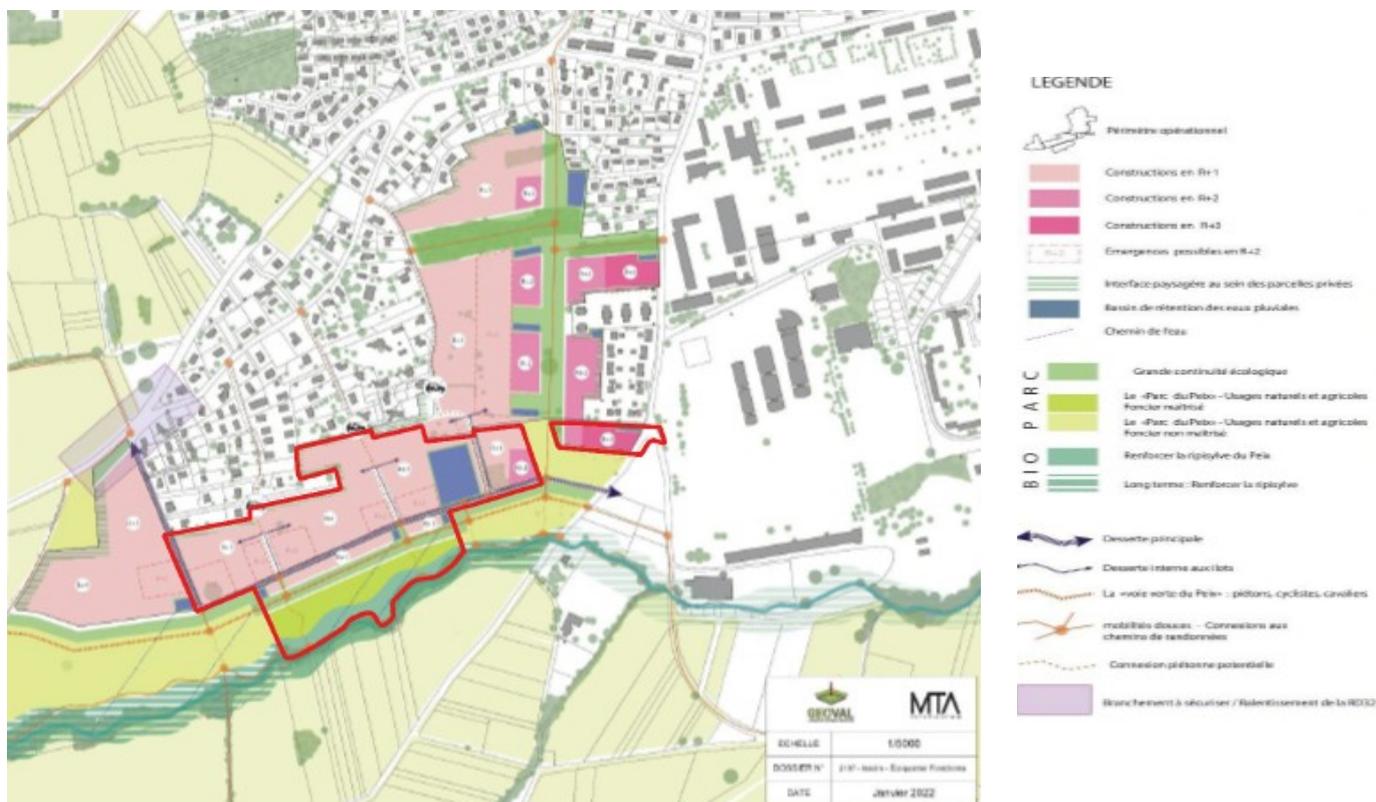


Figure 3: Plan de composition de l'ensemble du secteur de Fontchoma (note de présentation p.8)

1.3. Principaux enjeux environnementaux du projet et du territoire concerné

Pour l'Autorité environnementale, les principaux enjeux environnementaux du territoire et du projet de modification n°3 du PLU de la commune d'Issoire sont :

- la gestion économe de l'espace et la lutte contre l'étalement urbain au regard de l'ouverture d'un nouveau secteur à urbaniser;
- les milieux naturels et de la biodiversité notamment avec la prise en compte du cours d'eau « Le Peix » et de sa ripisylve ;
- la ressource en eau ;
- le risque inondation au regard de l'étude en cours sur l'aléa inondation sur le secteur de Fontchoma

2. Caractère complet et qualité des informations contenues dans le rapport de présentation

La note de présentation de 61 pages comprend six parties : « Préambule », « Ouverture à l'urbanisation d'une première tranche sur la zone AU de Fontchoma », « Diverses modifications appor-

tées au règlement graphique », « Diverses modifications apportées au règlement écrit », « Évaluation environnementale » et « Résumé non technique ».

2.1. Articulation du projet de modification avec les plans et programmes d'ordre supérieur

La note de présentation fait l'analyse de la compatibilité du projet avec les plans et programmes suivants, et les documents « les plus pertinents » pouvant interagir avec le PLU : le schéma de cohérence territoriale (Scot) du Pays d'Issoire et le schéma régional d'aménagement et de développement durable du territoire (Sraddet) Auvergne-Rhône-Alpes². Il souligne le rôle intégrateur du Scot sur les principes de compatibilité et de prise en compte des documents supérieurs.

2.2. Aspects pertinents de l'état actuel de l'environnement et de son évolution

Les thématiques traitées sur le secteur de Fontchoma, au titre des « caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre de la modification n°3 du PLU sont la description du milieu physique, du contexte hydrographique, du contexte agricole, des milieux naturels et des continuités écologiques.

Les remarques en lien avec les thématiques à enjeux sont exposées ci-après.

2.2.1. Occupation des sols

Le secteur de Fontchoma concerné par la modification du PLU se situe en limite sud de la commune d'Issoire. Depuis 2010, les parcelles composant le secteur actuellement situé en zone AU, ont une vocation agricole pour la culture céréalière (orge, blé principalement d'après le recensement parcellaire graphique (RPG 2020)). Elles se trouvent en limite d'urbanisation, dans le prolongement immédiat de quartiers pavillonnaires, en extension du tissu bâti existant. Le projet de modification du PLU vise notamment à reclasser ces parcelles en zone 3AUf, dont la vocation est « destinée à l'accueil d'habitat, d'équipements collectifs et d'activités compatibles avec la proximité des habitations ».

La topographie de la zone à urbaniser est plane au nord du chemin de Fontchoma et marquée par un coteau surplombant le ruisseau Le Peix au sud-ouest du chemin. La note de présentation souligne notamment que les fortes pentes du coteau peuvent occasionner des impacts paysagers et accentuer les phénomènes de ruissellement et d'érosion des sols.

Le dossier présente plusieurs schémas représentant notamment la topographie du site, les pentes fortes ainsi que les cartes de l'occupation agricoles sur la dernière décennie (RGP 2010 et 2020).

Concernant les disponibilités foncières et les dents creuses sur la commune, le dossier présente³ un tableau récapitulatif du potentiel foncier « urbanisable » en 2012, du potentiel foncier « urbanisable » actuel avec la traduction en nombre de nouveaux logements potentiels. Le dossier explique qu'au cours des 10 dernières années, 50 % de ces disponibilités foncières ont été consommées, ce qui signifie que 32,6 ha (zones à urbaniser « constructibles ») sont encore disponibles sur la commune. Or, le projet d'ouverture à l'urbanisation du secteur de Fontchoma ajoute 11,9 ha à cette surface puisque la zone d'urbanisation future AU actuelle est dite « non constructible ». La note de présentation ne fournit pas d'état des lieux précis de ces disponibilités : ni la cartographie du potentiel urbanisable disponible, ni les opérations prévues dans le tissu bâti et dans les zones déjà équipées ouvertes à l'urbanisation.

2 Depuis l'adoption par le Conseil régional les 19 et 20 décembre 2019 et à l'approbation du préfet de région le 10 avril 2020 du Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (Sraddet) Auvergne-Rhône-Alpes, les Scot ou à défaut les PLU(i) ou cartes communales doivent prendre en compte les objectifs du Sraddet et être compatibles avec ses règles qui se substituent aux orientations du SRCE.

3 page 10 de la note de présentation

Le dossier explique qu'un important travail de renouvellement urbain est en cours depuis 2016 avec notamment comme objectif de résorber la vacance et l'habitat dégradé, sans décrire ni l'articulation ni les conséquences potentielles du fait d'étendre l'urbanisation en extension de la commune sur ces opérations de renouvellement urbain. Les opérations de renouvellement urbain se situent pour la majorité des cas dans le centre ancien d'Issoire qui concentre une offre commerciale diversifiée ainsi qu'un accès aux différents services de la ville. La collectivité ne dispose pas de services de transport collectif mais est desservie par trois lignes autocar de la Région (Anzat-le-Luguet-Issoire-Clermont-Ferrand, Champeix-Clermont-Fd-Cournon, Besse-Saurier-Issoire).

L'Autorité environnementale recommande d'établir un état des lieux précis des zones déjà équipées et actuellement constructibles dans le tissu bâti, nécessaire pour justifier le besoin d'ouverture à l'urbanisation du secteur de Fontchoma au regard de l'objectif de réduction du rythme de l'artificialisation des sols exprimé par la loi « climat et résilience ».

2.2.2. Biodiversité

L'état des lieux de la biodiversité a été établi via une analyse bibliographique et un inventaire terrain, réalisé par un ingénieur écologue à l'automne 2021. Le projet d'ouverture à l'urbanisation s'inscrit dans un secteur concerné par une zone naturelle d'intérêt faunistique et floristique (Znieff) de type II : « Coteaux de Limagne occidentale » qui englobe la quasi-totalité de la commune et des communes limitrophes et bordé au sud par le ruisseau « Le Peix » mais sa présence sur le secteur de Fontchoma comme sur une grande partie de la commune n'est toutefois pas relevée par le dossier.

La « description des milieux naturels et des continuités écologiques »⁴ comprend des photographies des espèces d'oiseaux observées sur le site, ainsi que la localisation et l'identification de la trame verte sur une vue aérienne du secteur de Fontchoma. Cette analyse fait ressortir que les enjeux écologiques sont « négligeables » dans cette zone, avec des espèces d'oiseaux « très communes localement ». Elle souligne néanmoins le rôle important que jouent, au sud du site, le ruisseau « Le Peix » et sa ripisylve avec des enjeux de conservation forts, notamment par la présence de boisements diversifiés et d'arbres à cavités.

La période de réalisation de l'inventaire terrain n'a de fait pas permis un recensement exhaustif des espèces présentes sur le site. L'analyse du dossier sur la faune locale se résume à un recensement de l'avifaune à une saison non propice à un inventaire complet. Un deuxième passage au printemps aurait permis de compléter le diagnostic, notamment avec des espèces migratrices. Par ailleurs, le dossier ne présente pas de conclusions sur la petite et la grande faune, les chiroptères ou autres espèces potentiellement présentes sur la zone d'étude.

Concernant les zones humides, la note de présentation conclut à leur absence sur la zone de projet d'aménagement. Une cartographie des zones humides probables est présentée p.52, ainsi que des photographies de la ripisylve le long du ruisseau. La cartographie de présomption de zones humides représente une enveloppe le long du tracé du ruisseau. Le dossier indique « qu'aucun habitat naturel ni végétation hygrophile n'ont été identifiés » lors des inventaires terrain de l'automne 2021. Cependant, il n'est pas précisé si des inventaires pédologiques ont été réalisés pour conclure à une absence de zones humides.

L'Autorité environnementale recommande de :

- **compléter l'état initial avec les zonages environnementaux réglementaires existants ;**

⁴ Page 54 de la note de présentation.

- **compléter l'inventaire faunistique par un recensement en période printanière de toutes les espèces susceptibles de fréquenter le secteur de Fontchoma ;**
- **vérifier par le critère pédologique l'absence de zones humides sur la zone de projet d'aménagement.**

L'analyse des incidences environnementales est présentée dans la partie 5.3 du dossier de saisine. Le dossier a fait une analyse des principales zones de projet au regard des sites Natura 2000 les plus proches. Il en ressort que le projet n'entretient pas d'interconnexion avec deux des sites Natura 2000 situés au nord de la commune puisque les zones concernées n'ont aucun lien écologique fonctionnels avec lui. La frange paysagère et la marge de recul imposée permet de conserver intact la ripisylve du ruisseau le Peyre affluent de l'Allier, en lien fonctionnel avec le site Natura 2000 Val d'Allier Alagnon. La note de présentation conclut à une absence d'impact sur les espèces animales ou végétales, sur les habitats naturels d'intérêt communautaire, voire à des incidences positives sur l'environnement, du fait de la mise en place de mesures d'évitement sur le secteur de Fontchoma

2.2.3. Les risques naturels

Concernant les risques naturels, le dossier évoque des risques de ruissellement, d'érosion des sols et d'aggravation des phénomènes de retrait-gonflement des sols argileux sur la partie ouest du site. Il n'indique pas qu'une étude est en cours de définition et de cartographie sur l'aléa inondation sur les Couzes Chambon et Couze Pavin. Cette étude prend en compte le ruisseau « Le Peix » et conduira au final à l'élaboration d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation (PPRNPI). Cette étude pourrait remettre en cause les règles de constructibilité dans les zones concernées par le projet de modification n°3 du PLU (ouverture à l'urbanisation sur une partie du secteur de Fontchoma, la création d'un emplacement réservé n°40 en lien avec l'aménagement d'une partie du secteur de Fontchoma, le projet de création d'un hôpital de jour dans le secteur « Enclos de Brest » et l'autorisation d'installation de serres dans la zone Nj située entre la Couze Pavin et le ruisseau du Guillard) et donc affecter les projets envisagés.

L'Autorité environnementale recommande de décrire le risque d'inondation dans l'état initial.

2.3. Alternatives examinées et justification des choix retenus au regard des objectifs de protection de l'environnement

Le dossier n'a pas envisagé de solution de substitution.

La justification des choix retenus est présentée dans la partie 5-4 de la note de présentation. La justification du projet d'aménagement du secteur de Fontchoma répond à une volonté de conforter la politique d'attractivité résidentielle de la commune, en compatibilité avec le Scot de l'Agglomération Pays d'Issoire qui la définit comme pôle urbain à renforcer afin d'atteindre une croissance démographique de 1 % par an d'ici 2036. Cette justification est fondée sur une opportunité foncière puisque 94 % du foncier de la phase 1 du projet d'aménagement est maîtrisé par l'Agglomération Pays d'Issoire. La taille et la capacité des réseaux sont jugés suffisants par la collectivité pour répondre aux futurs besoins, notamment grâce à un redimensionnement général des réseaux de collecte des eaux pluviales et des ouvrages de rétention. Le dossier explique que la densification des dents creuses sur la commune est difficile à mettre en œuvre du fait d'une grande rétention foncière mais cette affirmation n'est pas étayée. L'aménagement de l'ensemble du secteur de Fontchoma englobe une emprise foncière de 42 ha qui, selon le dossier, devrait permettre d'effectuer

un aménagement d'ensemble cohérent. Le site de Fontchoma a par ailleurs été choisi par la collectivité parce qu'il ne présentait selon elle pas d'enjeux environnementaux.

L'Autorité environnementale recommande de :

- **définir plusieurs scénarii prospectifs réalistes sur la localisation et le dimensionnement du projet d'aménagement en prenant en compte les dents creuses disponibles et les opérations de renouvellement urbain ;**
- **présenter une analyse comparative des différentes solutions de substitution envisagées .**

2.4. Incidences du projet de modification n°3 du plan local d'urbanisme de la commune d'Issoire sur l'environnement et les mesures prévues pour les éviter, réduire ou compenser

La principale mesure d'évitement concerne la création d'une frange paysagère et d'un espace naturel sur environ 3,6 ha au sud de la zone, sur le coteau surplombant le cours d'eau « Le Peix ». Cette mesure d'évitement ainsi que celles de réduction sont intégrées dans l'OAP de Fontchoma. Celle-ci prévoit d'artificialiser les zones jugées « sans enjeu environnemental », une gestion intégrée des eaux pluviales, la protection de la ripisylve le long du ruisseau par l'établissement d'une marge de recul végétalisée de trois mètres minimum et le maintien de porosités physiques et visuelles en direction de la plaine agricole.

S'agissant de la consommation d'espace et de l'étalement urbain, le dossier ne fait pas d'analyse sur les incidences prévisibles du projet sur l'environnement, malgré une consommation foncière de 11,9 ha pour la phase 1 de et ne propose pas de mesures pour les éviter, les réduire ou les compenser.

L'Autorité environnementale recommande d'analyser les incidences prévisibles du projet d'aménagement du secteur de Fontchoma au regard de la consommation d'espace et de l'étalement urbain et de proposer des mesures pour les éviter, les réduire ou les compenser.

2.5. Dispositif de suivi proposé

La note de présentation prévoit un suivi selon des thématiques répondant aux enjeux paysage et patrimoine, milieux naturels, agriculture, assainissement, eau potable, transports et déplacements. Le suivi s'effectuera en fonction d'indicateurs le plus souvent chiffrés, comparé à une valeur initiale pour répondre à des objectifs précis. Un bilan intermédiaire est prévu pour tous les critères, à trois ans afin de permettre le cas échéant de corriger d'éventuelles non conformité. Hormis cette échéance, la fréquence et le terme du suivi ne sont pas précisés.

L'Autorité environnementale recommande de préciser quelles seront les fréquences intermédiaires des suivis des indicateurs ainsi que l'échéance de ce suivi

2.6. Résumé non technique de l'étude d'impact

Le résumé non technique (RNT) est intégré dans le chapitre 6 de la note de présentation et comprend quatre pages. Le RNT est clair et participe à la bonne compréhension du projet de modification par le public. Il comporte deux illustrations représentant le schéma de principe d'aménagement de l'OAP, ainsi qu'une cartographie du secteur d'étude comportant les distances le séparant des sites Natura 2000 les plus proches. L'analyse en matière d'évaluation environnementale n'est pas intégré dans ce RNT.

L'Autorité environnementale recommande de prendre en compte dans le résumé non technique les recommandations du présent avis.

3. Prise en compte de l'environnement par la modification n°3 du plan local d'urbanisme de la commune d'Issoire.

3.1. Gestion économe de l'espace et lutte contre l'étalement urbain

À moyen ou long terme, il est prévu de créer environ 600 logements sur le secteur de Fontchoma dont environ 200 pour la phase 1 du programme objet de la modification n°3. Cela comprend 40 % d'individuels purs, 35 % de groupés/intermédiaires et 25 % de logements collectifs et une densité moyenne totale de 32 logements/hectare ainsi qu'une taille moyenne de terrain de 312 m² par logement. Avec une croissance démographique de 0,4 % ces dernières années, la commune veut renforcer son attractivité résidentielle de façon à tendre vers l'objectif du Scot qui préconise pour le pôle urbain d'atteindre 1 % de croissance démographique à l'horizon 2036. Le PLU de la ville d'Issoire, quant à lui, prévoit la création de 80 à 100 logements par an dont 10 en réhabilitation et une consommation foncière totale de six ha par an. Entre 2010 et 2019, 60 logements par an ont été autorisés en raison d'une rétention foncière relativement importante sur les dents creuses de la commune. Selon le tableau des disponibilités foncières p.10 de la note de présentation, le potentiel foncier urbanisable actuel s'élèverait à 18,8 ha et à 13,8 ha en dents creuses (dont 50 % de rétention), soit une surface disponible globale de 32,6 ha. Cette surface disponible était de 61,42 ha en 2012, ce qui signifie que la moitié des disponibilités foncières ont été consommées lors des dix dernières années. Toutefois, la justification d'ouverture à l'urbanisation de 11,9 ha de terrain n'est pas suffisamment étayée au regard des disponibilités foncières, de la présence de dents creuses sur la commune et de la prise en compte de l'objectif national de limitation de la consommation d'espace. La justification d'intégrer dans le périmètre de l'opération le secteur destiné à créer une « frange paysagère » non construite sur 3,3 ha n'est pas établie.

Le calcul de la densité de logement à l'ha présenté dans le dossier n'inclut pas les emprises correspondant aux équipements indispensables à la réalisation des logements (voiries, espaces collectifs...), ce qu'il convient d'ajuster. Si les surfaces dédiées à la frange paysagère peuvent effectivement être exclues du calcul, ce n'est pas le cas des autres surfaces.

L'Autorité environnementale recommande de justifier plus précisément :

- **la surface dédiée à l'aménagement de la phase 1 du secteur de Fontchoma, au vu des disponibilités foncières, des dents creuses présentes sur la commune et des opérations d'aménagements déjà prévues**
- **la nécessité d'intégrer dans son périmètre « la frange paysagère » au sud de la zone de projet.**

3.2. Espaces naturels, biodiversité et continuités écologiques

Le dossier prévoit d'assurer la préservation de la ripisylve le long du cours d'eau « Le Peix » au sud de l'opération d'aménagement puisqu'elle fait partie, avec le cours d'eau, des enjeux majeurs du projet sur le plan environnemental. Pour cela, la nouvelle OAP créée sur le secteur de Fontchoma prévoit une marge de recul végétalisée de trois mètres minimum, ainsi que le renforcement de la ripisylve. Toutefois, le document graphique n'identifie pas le cours d'eau comme élément carac-

téristique du paysage à préserver⁵. La protection de la ripisylve n'est pas assurée de façon satisfaisante par une disposition de protection, comme par exemple avec la mise en place d'un espace boisé classé figurant au plan de zonage. Par conséquent la préservation de ces enjeux environnementaux n'est pas garantie réglementairement. La prescription des orientations d'aménagement et de programmation donne l'obligation au pétitionnaire de rendre son projet seulement compatible avec celles-ci. A défaut de mettre en place des mesures de protection réglementaire (espace boisé classé, L 151-23 du code de l'urbanisme, ou autre zonage excluant toute constructibilité...), l'Autorité environnementale s'interroge sur l'effectivité de la limite de l'urbanisation du secteur de Fontchoma au sud de la voie communale jusqu'au ruisseau Le Peix.

L'Autorité environnementale recommande de compléter le règlement graphique par des mesures de protection spécifiques de la ripisylve, ainsi que du cours d'eau « Le Peix ».

La zone dédiée à l'exploitation maraîchère porte sur 2 parcelles AV n° 120 qui se situe dans l'actuelle zone Nj et mesure 0.3 ha et sur la parcelle AV n°220 qui est actuellement en zone UF sur 0.4 ha, alors que le classement prévu semble porter sur près de 5 ha.

L'Autorité environnementale recommande de limiter le périmètre Nj* à la zone dédiée au maraîchage et de prévoir une mesure de protection assurant notamment la préservation de la ripisylve.

3.3. Ressources en eau et milieux aquatiques

Le site de Fontchoma est situé dans le bassin versant du ruisseau « Le Peix », lui-même situé dans la zone hydrographique de la Couze d'Ardes, de Vieilleparde à l'Allier.

Le dossier met en évidence que l'ensemble des réseaux ont une capacité suffisante pour répondre au projet de Fontchoma. Un réseau collectif d'assainissement sera créé sur les voies internes et les espaces collectifs. Suite aux conclusions d'une étude hydraulique préalable de 2021, la collectivité a décidé que les eaux pluviales seraient traitées par une gestion intégrée, avec la création de bassins de rétention et de jardins de pluie pour lesquels le dimensionnement général a été établi.

Ces éléments n'appellent pas de commentaires de la part de l'Autorité environnementale.

Pour l'alimentation en eau potable, le dossier précise que le rendement du réseau de distribution est de 85 % sans toutefois préciser si le volume global de la ressource est suffisant pour la réalisation du projet.

3.4. Les risques naturels

L'étude en cours sur l'aléa inondation sur les Couze Pavin et Chambon risque d'impacter le sud du secteur de Fontchoma puisque le ruisseau « Le Peix » est concerné par le risque inondation et qu'un PPRNPI sera approuvé à termes sur le périmètre de l'étude.

L'Autorité environnementale recommande à la collectivité, dans le cadre de la modification 3 du PLU, d'intégrer dans le règlement ou les OAP le risque d'inondation du ruisseau « le Peix »

⁵ Soumis aux dispositions de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.