



Mission régionale d'autorité environnementale

Auvergne-Rhône-Alpes

**Avis délibéré de la mission régionale d'autorité
environnementale sur la révision allégée n°1 du plan local
d'urbanisme (PLU) de la commune de Serbannes portée par
la communauté d'agglomération Vichy Communauté (03)**

Avis n° 2022-ARA-AUPP-1236

Avis délibéré le 21 mars 2023

Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Auvergne-Rhône-Alpes de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (Igedd), a décidé dans sa réunion collégiale du 14 mars 2023 que l'avis sur la révision allégée n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Serbannes portée par la communauté d'agglomération Vichy Communauté (03) serait délibéré collégalement par voie électronique entre le 16 et le 21 mars 2023.

Ont délibéré : Pierre Baena, Hugues Dollat, Marc Ezerzer, Jeanne Garric, Igor Kisseleff, Jacques Legaighnoux, Yves Majchrzak, Yves Sarrand, Jean-Philippe Strebler, Benoît Thomé et 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 22 décembre 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 11 janvier 2023 et a produit une contribution le 10 février 2023. La direction départementale des territoires du département de l'Allier a également été consultée le 11 janvier 2023 et a produit une contribution le 22 février 2023.

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 ou programme soumis à évaluation environnementale, une autorité environnementale désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition de la personne publique responsable et du public.

Cet avis porte sur la qualité du rapport environnemental présenté par la personne responsable, 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 ne lui est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité.

Le présent avis est publié sur le site internet des MRAe. Conformément à l'article R. 104-25 du code de l'urbanisme, il devra être inséré dans le dossier du projet soumis à enquête publique ou à une autre procédure de consultation du public prévue par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Aux termes de l'article R.104-39 du même code, l'autorité qui a arrêté le plan ou le programme met à disposition une déclaration résumant la manière dont il a été tenu compte du rapport environnemental et des consultations auxquelles il a été procédé.

Synthèse de l'avis

Le présent avis de l'Autorité environnementale porte sur la révision allégée n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Serbannes élaborée par la communauté d'agglomération Vichy Communauté (03). Sont analysées à ce titre la qualité du rapport d'évaluation environnementale et la prise en compte des enjeux environnementaux par la révision allégée n°1 du PLU.

Ses recommandations sont les suivantes :

- au regard des éléments figurant dans le rapport de présentation du PLU en vigueur, il convient de compléter l'état initial de l'environnement par :
 - s'agissant du secteur du golf :
 - la présentation des caractéristiques du secteur de compensation ;
 - la réalisation des inventaires faune/flore/chiroptères sur quatre saisons ;
 - la détermination réglementaire de la présence ou non de zones humides sur les secteurs susceptibles d'être impactés par le projet ;
 - la définition et la localisation des accès à créer en zone constructible impactant les éléments environnementaux protégés : haies, fossés et milieux humides ;
- en raison de l'insuffisance de la description de l'état initial de l'environnement, les niveaux d'enjeux nécessitent d'être précisés et qualifiés et en conséquence, les incidences réévaluées afin de mettre en œuvre les mesures adaptées ;
- la justification du projet du secteur du golf soulève des interrogations, quant à :
 - la nécessité de modifier le zonage au vu de la préservation initiale d'une partie importante de la surface en zone humide ainsi que de son classement en espace boisé classé dans le PLU actuel ;
 - l'absence de démonstration des différents scénarios de développement envisagés sur le secteur garantissant un moindre impact du projet sur l'environnement ainsi que des besoins en matière d'hébergements ;
- les indicateurs de suivi du PLU doivent être précisés et complétés en ce qui concerne les zones humides et le linéaire de haies ;
- la prise en compte de l'environnement doit être clarifiée et renforcée afin de ne pas compromettre les protections initialement édictées dans le PLU en vigueur notamment celles concernant le caractère inconstructible de la zone de compensation NG, l'identification et la localisation des accès autorisés sur les zones humides et les fossés ainsi que les secteurs sensibles d'un point de vue paysager.

Avis détaillé

1. Contexte, présentation de la révision allégée n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) et enjeux environnementaux

1.1. Contexte de la révision allégée n°1 du plan local d'urbanisme (PLU)

Serbannes est une commune rurale située au Sud-Est de Vichy dans la continuité de la Limagne Bourbonnaise et de la plaine de Gannat. Elle s'étend sur 1 430 ha et compte 805 habitants en 2019. Elle dispose d'un plan local d'urbanisme approuvé le 7 décembre 2018, appartient à la communauté d'agglomération de Vichy Communauté et est comprise dans le périmètre du schéma de cohérence territoriale (SCoT) de l'agglomération de Vichy Val d'Allier qui l'identifie comme un pôle de proximité au sein de l'armature territoriale.

Trois unités paysagères composent le territoire communal : le secteur Est est occupé par un paysage semi-bocager, le plateau central est dominé par un ensemble forestier majeur composé d'une futaie de chênaie-hêtraie qui constitue le poumon vert de l'agglomération vichyssoise et représente un élément majeur de l'armature paysagère départementale et enfin, le secteur Ouest caractérisé par un paysage semi-ouvert des pentes du Jaunet, opérant une transition vers la plaine de Limagne.

Suite à examen au cas par cas, le projet de révision du PLU a été soumis à évaluation environnementale après [décision n°2017-ARA-DUPP-0456 du 15 septembre 2017](#)¹, mais s'est traduit par une absence d'avis.

1.2. Présentation de la révision allégée n°1 du plan local d'urbanisme (PLU)

Cette démarche de révision allégée n°1 du PLU est conduite par la communauté d'agglomération Vichy Communauté, compétente en matière d'urbanisme. Cette procédure fait l'objet d'une évaluation environnementale, l'emprise du projet envisagé couvrant une superficie supérieure ou égale à un millième de la surface totale de la commune soit 1,43 ha conformément à l'article R.104-11 du code de l'urbanisme.

Le « Golf Vichy Forêt de Montpensier » à Serbannes porte un projet d'aménagement d'hébergements touristiques sur la « zone urbaine de développement des hébergements touristiques et de loisirs » (UT) du secteur du golf, situé dans la forêt de Montpensier au nord-ouest du territoire communal. Il vise à diversifier l'activité en construisant une salle de réception et

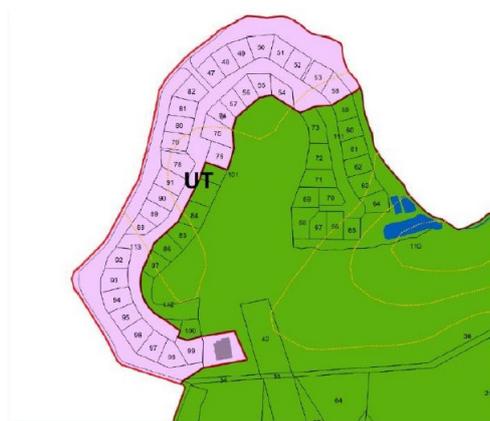
1 Les objectifs de cette évaluation environnementale portaient notamment sur :

- une consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers importante qui apparaissait nettement supérieure à celle permise par les dispositions du Scot, compte-tenu de la densité minimale de logements à l'hectare prévue par celui-ci :
 - l'urbanisation de 7 ha en dents creuses et 7,4 ha en extension ;
 - le développement du golf de Serbannes situé dans la forêt de Montpensier avec la création d'un pôle loisirs et de tourisme (golf) sur une surface de 9 ha en zone urbaine destinée au parc résidentiel de loisirs (Ut) permettant le développement d'hébergement touristiques en lien avec cette activité ;
 - la création d'une aire de repos dans le cadre du contournement sud-ouest de Vichy (CSO).
- L'absence de garantie concernant la prise en compte des zones humides potentielles, en particulier en ce qui concerne la zone à urbaniser AU et certaines zones Ub.

entre huit et dix lodges permettant l'accueil d'une cinquantaine de personnes maximum sur une surface de 2,4 ha, classée actuellement en zone naturelle (NG). Le dossier mentionne que « lors de l'élaboration du PLU en 2018, ce secteur UT a été créé, mais l'emprise définie par le document apparaît inadaptée ». Le projet prévoit ainsi d'étendre la zone sur la totalité de la parcelle AA42 et une grande partie de la parcelle AA110, classées actuellement en zone NG² au PLU de Serbannes. Dans ce cadre, une modification du zonage, du règlement écrit et de l'OAP concernée du PLU est nécessaire pour intégrer l'emprise du projet dans la zone UT redéfinie.



Photo aérienne du caractère forestier et naturel du secteur du Golf. *Source : Géoportail*



Extrait de zonage du PLU en vigueur



Extrait de zonage du nouveau PLU

Figure 1: Evolution du site du projet (source : dossier)

En parallèle de ce projet, sont prévus des remaniements du règlement écrit et des rectifications du zonage tels que :

- la modification de l'emplacement réservé (ER) n°4 destiné à l'aménagement d'un espace public avec la suppression de l'emprise sur la parcelle B1312 (345 m²), partie en cours d'acquisition par la commune et le classement en ER ne se justifiant plus ;
- l'actualisation et la clarification du règlement, à savoir :
 - la distinction des sous-destinations « hôtels » et « autres hébergements touristiques » dans sa partie « dispositions générales » ;
 - le déplacement de la partie concernant les permis de démolir dans les dispositions générales (ensemble des zones) ainsi que les règles concernant les affouillements et rehaussements de sol qui sont ainsi autorisés dans le cadre des équipements d'intérêt collectif et de services publics pour éviter les doublons avec les règles propres à chaque zone;
 - le rajout des définitions et règles associées au stationnement des caravanes, des résidences mobiles de loisir et des habitations légères de loisir dans le lexique du règlement,

² La zone NG correspond à une zone naturelle et de pratique du golf dans laquelle toute nouvelle construction, y compris les terrains de camping et les habitations légères de loisirs (HLL) sont interdits.

- la modification des règles concernant les périmètres de réciprocité en référence aux activités qui peuvent être réglementées par le code rural (article L.111-3), le Règlement Sanitaire Départemental ou par le régime des ICPE. ;
- la modification des règles d'implantation des constructions par rapport aux limites des voies et emprises publique et les unes par rapport aux autres pour gagner en homogénéité et simplifier l'instruction ;
- la modification de la constitution et de la perméabilité des clôtures en zone A et N tout en conservant le caractère végétal et plurispécifique des haies sur ces zones et la perméabilité pour la petite faune ;
- la modification visant à assouplir la protection des haies et des fossés en zone urbaine pour permettre la réalisation d'accès donnant sur des parcelles en zone constructible ; l'identification des éléments en milieux urbains et les protections qui y sont associées bloquent l'urbanisation d'un certain nombre de parcelles en zone urbaine ;
- la modification des caractéristiques architecturales imposées en zone agricole afin de faciliter l'émergence de projets avec renvoi vers l'OAP thématique liée aux bâtiments agricoles ;
- la modification pour permettre le développement de l'agriculture en milieu urbain et aussi d'une économie circulaire basée sur des circuits courts notamment autorisation des exploitations agricoles sous condition qu'elles soient destinées au maraîchage et des gîtes dans une certaine limite de nombre en zones UA, UB et UC ;
- la modification des règles de hauteurs dans les différentes zones urbaines avec la volonté de différencier les règles concernant les constructions principales, les annexes et les extensions ; la hauteur maximale des constructions principales est identique à celle des extensions ;
- la modification qui vise à prendre en compte la réglementation liée à la gestion des eaux pluviales par Vichy communauté ;
- la modification vise à assouplir la réglementation liée à la végétalisation des parcelles notamment sur des espaces parfois denses en ne ciblant que les espaces non bâtis et non les espaces dans leur globalité.

1.3. Principaux enjeux environnementaux de la révision allégée n°1 de plan local d'urbanisme (PLU) et du territoire concerné

Pour l'Autorité environnementale, les principaux enjeux du territoire et du projet sont :

- la consommation d'espace forestier identifié en espace boisé classé (EBC) dans le PLU en vigueur ;
- les milieux naturels et la biodiversité dans la mesure où le site du projet de golf est inclus dans la Znieff de type 1 « forêt de Montpensier et bois Saint-Geat », identifié comme réservoir biologique important dans le dossier, mais aussi comme réservoir de biodiversité dans le Sradet et comme cœur de nature dans le Scot de Vichy Val d'Allier ;
- le paysage, avec la présence de deux périmètres de protection de monuments historiques ;

- la ressource en eau en raison de la localisation de la commune en tête de bassin versant.

2. Analyse du rapport environnemental

2.1. *État initial de l'environnement, incidences de la révision allégée du PLU sur l'environnement et mesures ERC*

Le dossier comprend une notice explicative de la révision allégée n°1 récapitulant l'ensemble des modifications apportées au plan de zonage, règlement écrit et OAP concernées. Il traite par ailleurs des thématiques environnementales relatives au territoire communal dans le volet « évaluation environnementale ».

L'emprise de l'extension de la zone UT est comprise dans la Znieff de type 1 « forêt de Montpensier et bois Saint-Geat » qui constitue un réservoir biologique important couvrant la partie centrale du territoire communal et identifié comme réservoir de biodiversité dans le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (Sraddet) et comme cœur de nature dans le Scot Vichy Val d'Allier. De par sa diversité de milieux, elle se situe au carrefour de corridors écologiques notamment forestiers et de milieux ouverts.

La description de l'état initial de l'environnement est rapidement exposée dans le volet « l'évaluation environnementale » et elle présente plusieurs lacunes ou contradictions avec le rapport de présentation du PLU en vigueur. En effet :

- concernant les eaux superficielles, le territoire communal compte trois masses superficielles principales (le Sarmon, le Béron, le Briandet) et leurs affluents, considérés comme présentant un état écologique et chimique moyen. L'état chimique est même mauvais pour le Béron. La commune de Serbannes se situe en tête de bassin versant et joue un rôle important dans le fonctionnement hydraulique des territoires aval (gestion de l'état quantitatif des ruissellements, présence de zones humides le long des cours d'eau existants, prévention des inondations). C'est un enjeu jugé majeur dans le dossier. La zone d'étude est située dans le bassin versant du Béron, affluent de l'Allier. Le rapport de présentation du PLU en vigueur précise par ailleurs que le Briandet est un petit cours d'eau qui prend sa source dans la forêt de Montpensier et longe le parcours de Golf de Serbannes³. De par son positionnement, il reçoit les effluents du golf de Montpensier et les eaux du ruisseau de Conton. Le Briandet est identifié comme abritant des frayères au titre de l'article L.432-3 du code de l'environnement. Les frayères concernent deux espèces piscicoles : la Lamproie de planer et la Truite fario⁴. Le dossier n'en fait cependant pas mention ;
- en ce qui concerne les milieux naturels et la biodiversité, le dossier évoque « *le faible enjeu du boisement en raison de la gestion du sous-bois (ronciers régulièrement coupés) ne permettant pas aux oiseaux ou aux mammifères de s'y cacher ou de s'y reposer ; la faune (notamment l'avifaune) semble utiliser le site au même titre que les autres boisements autour* ». Les inventaires faune-flore sont très succincts et ne reposent que sur une analyse des sensibilités écologiques menée à l'automne 2022, sans précision sur le ou les jours concernés, ni les conditions météorologiques rencontrées. Cette période n'est pas la plus propice à l'observation des espèces (flore/faune y compris chiroptères). Le dossier

3 Page 29 – 1.1 Etat initial de l'environnement – Rapport de présentation du PLU en vigueur.

4 Page 57 – 1.1 Etat initial de l'environnement – Rapport de présentation du PLU en vigueur.

renvoie par ailleurs l'application de mesures de réduction à la phase de réalisation du projet. Or, selon le rapport de présentation du PLU en vigueur, la forêt de Montpensier est reconnue pour sa richesse faunistique et floristique. A ce titre, elle est identifiée comme espace remarquable et elle est inventoriée en tant que Znieff de type 1 « forêt de Montpensier et bois de Saint-Geat ». Elle constitue un réservoir de biodiversité majeur ainsi qu'un corridor écologique terrestre d'importance départementale pour les grands mammifères, l'avifaune et des espèces de batraciens⁵. En outre, le secteur est situé dans une zone de transparence écologique à améliorer entre le Bois de Cluny et la Forêt de Montpensier identifiée dans le Sraddet (page 17 de l'évaluation environnementale) ;

- D'après l'inventaire des zones humides du Sage Allier aval réalisé en 2021, la zone d'étude n'est pas située en zone humide. Le diagnostic n'a pas relevé non plus de potentialité de zones humides au droit de la zone selon le dossier. Plusieurs cartes⁶ identifient pourtant le secteur de projet dans ou à proximité d'une enveloppe potentielle de zone humide. Aucune expertise réglementaire en la matière n'est proposée pour affirmer cette absence de zone humide sur le secteur ;
- Le dossier indique que le site du projet est localisé dans l'unité paysagère de la forêt de Montpensier qui fait l'objet d'altérations liées au contournement sud-ouest de Vichy qui la traverse et au paysage artificiel du golf sur sa partie nord-ouest. On note également deux périmètres de protection de monument historique (Châteaux de Rilhat et de Puy-Vozelle) . « *L'intégrité de cette forêt et sa perception depuis l'extérieur est un enjeu majeur* ». Or, aucune prise de vue éloignée en direction du site et depuis le site notamment les châteaux et des habitations les plus proches, ni de photomontage ne permettent d'identifier de potentielles covisibilités avec ceux-ci et de s'assurer de l'insertion du projet dans cet ensemble ;
- L'analyse des incidences du projet demeure incomplète faute d'avoir suffisamment approfondi l'état initial de l'environnement. Selon le dossier :
 - 1,7 ha d'espace boisé classé seront supprimés au profit de la zone UT et « *malgré sa relative préservation dans le projet, l'incidence sur les milieux naturels existe* ». Ce constat diverge avec ce que prétend le dossier en page 53 de l'évaluation environnementale où il est dit que « *l'impact sur les espaces naturels et notamment sur*

5 Selon le rapport de présentation du PLU en vigueur :

- la forêt de Montpensier accueille une flore remarquable : Campanule à fleurs en tête, Céphalantère à grandes fleurs, Oeillet magnifique, Epipactis pourpre – page 43 – 4.1.1 Les milieux naturels ;
- sur 324 espèces végétales, 4 espèces sont protégées par des Directives et règlements européens : Coussinet des bois, Petit Houx-Buis piquant, Epipactis violacée, Orchidée Néottie nid d'oiseau – page 51 – 4.2.1 Les espèces végétales ;
- le massif forestier de Montpensier est favorable aux déplacements de la grande faune (sangliers et Chevreuils) et constitue une zone de refuge pour ces espèces. D'autres mammifères communs sont relevés : Lièvres d'Europe, Lapin de Garenne, Renard, Martre, Fouine, Taupe et Campagnols. La forêt de Montpensier avec ses milieux humides présentent un intérêt patrimonial pour la présence de certaines espèces d'insectes et d'oiseaux parmi lesquels des espèces de libellules. Le Lucane cerf volant est une espèce protégée présente sur le territoire. Au niveau de l'avifaune, les bois abritent des populations de Pics mars, Pics noirs, de faucons Hobereau et de Pics cendrés. Les observations naturalistes réalisées lors de la réalisation du contournement sud-ouest de l'agglomération de Vichy ont révélé la présence en lien avec les espaces boisés et plusieurs mares, de plusieurs espèces d'Amphibiens protégées : le Sonneur à ventre jaune, espèce reconnue d'intérêt communautaire, le Crapaud commun et des Grenouilles agiles, rousses et vertes – page 53 – 4.2.2 Les espèces animales.

6 Plusieurs cartes identifient le secteur en zone potentiellement humide :

- Cartes des orientations environnementales du Scot Vichyssois – source dossier – page 18 de l'évaluation environnementale ;
- Carte des zones humides – source PLU Serbannes approuvé le 7 décembre 2018 – page 48 du rapport de présentation.

les arbres sera minime » puisqu'il n'entraînera pas un déboisement d'une telle ampleur. Il se limitera aux aménagements nécessaires au projet de lodges ; or, cette modification entraîne de fait un changement d'usage du sol qui ne garantira plus la vocation forestière du milieu et donc sa pérennité à terme ;

- le dossier mentionne l'incidence positive du reclassement de 2,8 ha d'espaces forestiers de la zone UT en zone naturelle, actuellement inscrits en zone UT correspondant à l'ancien projet d'aménagement touristique du golf au nord du projet (Parcelles AA47, AA48, AA49, AA50, AA51, AA52, AA53, AA54, AA55, AA56, AA57 et AA58). En effet, cela entraîne l'augmentation de la surface de la zone naturelle de 0,4 ha ; le dossier affirme par ailleurs que le caractère forestier de ces parcelles reste inchangé. Or, il est difficile de vérifier le bien fondé de cette compensation dans la mesure où le dossier ne décrit pas ses caractéristiques, ni les éventuelles évolutions récentes apportées à ce secteur ;
- Le dossier estime que le projet a un impact faible sur le paysage « *de par sa faible emprise au sol, ses hauteurs limitées, un travail d'insertion important et la préservation de la grande majorité des chênes présents sur le site* » ; ces nouveaux bâtiments, basés sur le même modèle architectural que le Club house, viseront une intégration optimale dans le paysage et le contexte naturel du golf ;
- Le dossier précise que l'assouplissement des protections des éléments environnementaux en milieux urbains a des incidences négatives sur l'environnement et les milieux notamment au travers de l'impact qu'elle a sur les haies, fossés et milieux humides. Il conclut que cette modification ne nuira pas de façon importante à ces entités naturelles. D'après le dossier, elle ne concerne que les milieux urbains et donc constructibles. Ainsi, elle permettra l'urbanisation de potentiels de densification et le développement de Serbannes, tout en limitant l'étalement urbain. Or, en permettant la réalisation d'accès donnant sur des parcelles en zone constructible, le projet supprime reconsidère la protection initialement établie sur ces milieux. Le projet de révision allégée doit donc définir et localiser précisément le nombre d'accès à créer, afin de préciser et localiser les éléments qui seraient supprimés, en visant le moindre impact des travaux envisagés ainsi que les mesures de réduction et de compensation nécessaires, le cas échéant, toute destruction de zone humide est particulièrement à considérer avec attention au vu de la sensibilité du territoire et de son rôle de tête de bassin versant.

L'Autorité environnementale recommande au regard des éléments figurant dans le rapport de présentation de la révision allégée du PLU et dans celui du PLU en vigueur de :

- **présenter les caractéristiques du secteur de compensation ;**
- **réaliser des inventaires faune/flore/chiroptères quatre saisons dans le secteur concerné par l'évolution du golf et ceux concernés par l'assouplissement de la protection des éléments environnementaux (haies, fossés, zones humides) ;**
- **déterminer réglementairement la présence ou non de zones humides sur tous les secteurs susceptibles d'être impactés par le projet ;**
- **définir et localiser précisément les accès à créer en zone constructible impactant les éléments environnementaux protégés : haies, fossés et milieux humides ;**
- **revoir et réévaluer les niveaux d'enjeu en conséquence ;**

- **préciser et qualifier les niveaux d'incidences ainsi que les mesures mises en œuvre.**

2.2. Solutions de substitution raisonnables et exposé des motifs pour lesquels le projet de plan local d'urbanisme (PLU) a été retenu

Le dossier justifie le projet de lodges porté par le propriétaire du golf comme étant une réponse aux objectifs du PADD « Asseoir Serbannes comme la porte d'entrée « nature & loisirs » de l'agglomération vichyssoise » et « conforter un pôle de loisirs et de tourisme local autour de l'activité golfique ». Pour ce faire, il nécessite un agrandissement de la zone UT à proximité du club house.

Le dossier n'explique pas en quoi le périmètre actuel de la zone UT est inadapté à la réalisation du projet envisagé, ni les raisons précises qui ont conduit au classement actuel en « espace boisé classé » du secteur faisant l'objet du projet. En effet, dans la partie « évaluation environnementale » du rapport de présentation du PLU en vigueur, il est indiqué que le classement en EBC des boisements entourant le golf dans le périmètre de protection de la maison de Puy-Vozelle permettra de garantir un impact plus faible des aménagements du golf sur le long terme. De plus, le projet ne justifie pas le dimensionnement de la zone UT par rapport à un besoin en termes d'hébergement compte-tenu de la proximité de l'agglomération de Vichy qui dispose de capacités hôtelières importantes.

Il est précisé par ailleurs dans le rapport de présentation du PLU en vigueur que « *d'importantes zones humides boisées sont situées dans la zone UT destinée à accueillir des infrastructures d'accueil au sein du golf de Montpensier* »⁷ et que les espaces boisés classés (EBC) protégés couvrent l'ensemble forestier mais aussi les boisements et ripisylves structurantes. Le règlement graphique identifie en compléments les linéaires de haies et arbres remarquables protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ayant un rôle écologique et paysager. Cette protection vise à préserver ces espaces en tant que réservoirs et éléments de continuité écologique⁸. Selon le rapport de présentation avant révision, bien que les aménagements et l'emprise initiale de la zone UT participent à la réduction et à la dégradation de ce réservoir, son emplacement a été réduit et les boisements et zones humides préservés. Ainsi et compte-tenu « *des modifications et du choix de son emplacement définitif permettant l'évitement d'une partie importante de la surface en zone humide* » du PLU en vigueur, le dossier ne justifie pas la nécessité des changements envisagés de la zone UT et plus globalement, il ne comprend aucune analyse des scénarios de développement du secteur les moins impactants au regard des enjeux environnementaux en présence.

L'Autorité environnementale recommande :

- **d'expliquer la nécessité du changement de zonage au vu de la préservation initiale d'une partie importante de la surface en zone humide ainsi que son classement en espace boisé classé dans le PLU actuel ;**
- **de présenter les différents scénarios de développement envisagés sur le secteur permettant de justifier du moindre impact du projet sur l'environnement ainsi que les besoins en matière d'hébergements au regard des potentialités existantes aux alentours et en particulier dans l'agglomération Vichyssoise.**

7 Page 20 du document intitulé « évaluation environnementale », intégré dans le rapport de présentation du PLU en vigueur.

8 Pages 25 et 27 – chapitre 2 – 1.3 Explications des choix retenus pour le volet réglementaire (OAP, règlement) et articulation avec le PADD du rapport de présentation du PLU en vigueur

2.3. Articulation du projet de plan local d'urbanisme (PLU) avec les autres plans, documents et programmes

Cette articulation est présentée dans la partie 5 du document « évaluation environnementale ». Le dossier indique que certains documents étaient en cours de révision ou d'élaboration lors de l'élaboration du Scot, mais que le dossier les analysera en complément. Cette analyse indique cependant que la préservation des zones humides et des cours d'eau comporte un certain nombre de lacunes relevées dans cet avis.

2.4. Dispositif de suivi proposé

Le dossier renvoie au dispositif mis en place dans le cadre du PLU puisque le projet de révision allégée ne le remet pas en cause. Il pourrait néanmoins être complété par un état de référence à la date d'approbation du PLU, un indicateur de suivi des zones humides ainsi que de l'ensemble des éléments structurants du paysage (le linéaire de haies mais aussi les EBC, ripisylves...) composant les continuités écologiques sur le secteur et l'ensemble du territoire.

L'Autorité environnementale recommande de :

- **préciser l'état de référence du dispositif de suivi à la date d'approbation du PLU ;**
- **rajouter un indicateur concernant la préservation des zones humides et son réseau de fossés ;**
- **compléter l'indicateur relatif au suivi du linéaire de haies par l'ensemble des éléments structurants du paysage, à savoir les EBC, les autres boisements et ripisylves.**

3. Prise en compte de l'environnement par le plan

3.1. Gestion économe de l'espace

Le projet prévoit l'ouverture à l'urbanisation de 2,4 ha de zone naturelle dans le PLU actuel et sa compensation par le reclassement de 2,8 ha de la zone UT en zone naturelle, deux secteurs inclus dans le réservoir de biodiversité de la forêt de Montpensier. Cependant, le dossier n'a pas préalablement examiné les capacités hôtelières et d'autres types d'hébergement existants aux alentours et en particulier sur l'agglomération vichyssoise qui auraient pu permettre de répondre à ces besoins.

L'Autorité environnementale recommande de réexaminer les besoins en logements du secteur au regard des capacités d'hébergement existantes aux alentours et sur l'agglomération vichyssoise.

3.2. Préservation des paysages, des espaces naturels, de la biodiversité et des continuités écologiques

Cette révision allégée, par la suppression de 1,7 ha d'espace boisé classé et l'assouplissement de certaines protections environnementales initialement édictées dans le PLU, ne s'inscrit pas dans l'orientation de l'axe n°1 du PADD de conserver l'âme de Serbannes et en particulier de protéger les milieux naturels remarquables et fragilisés correspondant notamment aux zones humides, ripisylves et fossés présents sur le territoire, trames de protection qui permettent de garantir la pérennité écologique des milieux. Cette protection vise à préserver le rôle de ces espaces en tant

que réservoirs et éléments de continuité écologique. Le règlement du PLU en vigueur indique que « le classement EBC interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, protection ou la création des boisements. [...] le classement en EBC ne va pas à l'encontre d'une exploitation sylvicole sous réserve que celle-ci soit durable et encadrée. [...] Sont également interdits, les recouvrements du sol par tout matériau imperméable : ciment, bitume ainsi que les remblais ». Le dossier indique que « le PLU compense son impact par la mise en inconstructibilité d'espaces naturels qui étaient auparavant soumis à un potentiel d'urbanisation. Cependant, cette inconstructibilité demeure toute relative puisque ce zonage NG est destiné à accueillir des activités de loisirs golifiques⁹.

De la même façon, les espaces naturels fragilisés correspondant notamment aux zones humides, ripisylves et fossés présents sur le territoire sont protégés strictement au titre de l'article R.151-43 4° du code de l'urbanisme. Cette trame de protection s'applique quelle que soit la zone du PLU (urbaine, agricole...)¹⁰, mais aussi sous la forme d'une délimitation d'une zone naturelle N sur une bande de 20 m de part et d'autre des cours d'eau, gouttes et ruisseaux. Afin de garantir la pérennité écologique de ces milieux, plusieurs interdictions sont édictées dans le règlement en vigueur¹¹. Dans le cadre de cette révision allégée, il s'agit de permettre dans ces secteurs la réalisation d'un unique accès par unité foncière, sous réserve du maintien du fonctionnement hydraulique des fossés et des zones humides. Le dossier précise que cela ne sera possible que « sur des parcelles en zone constructible ». Il s'agira néanmoins de préciser que cette exception n'est possible qu'en zone urbaine (U) du PLU ; ce qui n'est pas explicitement repris dans le règlement.

Par ailleurs, l'OAP encadrant le secteur d'aménagement du golf de Montpensier et visant à « conforter le pôle de loisirs et de tourisme local autour de l'activité golifique », cherche à répondre à plusieurs objectifs :

- préserver la forêt de Montpensier comme poumon vert de l'agglomération et réservoir de biodiversité ;
- protéger les milieux naturels remarquables et fragilisés (page 37 du RP du PLU en vigueur)

Or, les principes d'aménagement de celle-ci ne sont pas schématisés, ce qui ne permet pas d'identifier les aménagements paysagers, ni les secteurs à préserver de toute urbanisation en lien avec le développement du secteur.

9 En effet, le règlement de la zone autorise :

- l'extension de bâtiment existant, les installations et ouvrages s'ils sont nécessaires aux activités de loisirs golifiques dans la limite de 30 % des emprises au sol bâties existantes,
- les travaux, affouillement nécessaires aux activités de loisirs golifiques ;
- seuls les affouillements et exhaussement 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 collectifs et services publics dans les conditions précisées au chapitre 2 ;
- l'extension d'aire de stationnement dans la limite de 20 nouveaux emplacements.

10 Page 26 du rapport de présentation en vigueur – 1.3 Explications des choix retenus pour l'établissement des pièces du PLU - chapitre 2.

11 Concernant les espaces fragilisés correspondant aux zones humides, ripisylves et fossés présents sur le territoire, le règlement prévoit des interdictions du règlement

- toute construction, installation ou ouvrage ;
- tous travaux d'affouillement et d'exhaussement sauf ceux liés et nécessaires à l'amélioration du fonctionnement hydraulique, à la gestion des eaux pluviales, à la prévention des risques naturels ou au maintien des caractéristiques écologiques des milieux naturels ;
- tout dépôt ou stockage de toute nature ;
- toute modification de la morphologie des fossés ;
- toute imperméabilisation des sols, tout remblaiement ou assèchement ;
- tout défrichement, emboisement ou nouvelle plantation.

Le territoire de la commune est par ailleurs concerné par le périmètre de protection du Château de Rilhat et de la Maison de Puy-Vozelle inscrits aux monuments historiques. Ces secteurs sont aujourd'hui en partie classés en zone Ng et pourraient bénéficier d'un zonage plus protecteur tel que celui dédié au secteur d'intérêt paysager.

L'Autorité environnementale recommande de renforcer le dispositif réglementaire (règlement graphique, règlement écrit, orientations d'aménagement) de façon à éviter, réduire ou si nécessaire compenser les effets négatifs des modifications envisagées s'agissant :

- **du secteur de compensation proposé dont le caractère « inconstructible » reste insuffisamment prescrit à ce stade dans le zonage NG ;**
- **des accès autorisés sur les zones humides et son réseau de fossés en les identifiant précisément sur le règlement graphique et en limitant explicitement cette possibilité aux zones urbaines (U) dans le règlement écrit ;**
- **de la préservation des secteurs couverts par un périmètre de protection de monument historique grâce à un zonage plus protecteur des intérêts paysagers.**