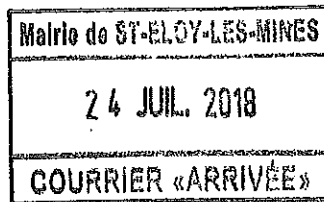


Patrick MIROWSKI
16, rue du général d'Orcet
63670 – ORCET



Orcet le 20 juillet 2018

Madame le Maire

Commune de Saint Eloy-les-Mines

Objet : Commune de Saint Eloy-les-Mines – Enquête Révision du PLU – Compléments de conclusions.

PJ : une note complémentaire

Par courrier en date du 12 juillet 2018 monsieur le Président du Tribunal administratif de Clermont Ferrand m'a demandé de compléter mes conclusions à propos de l'enquête relative à la révision du PLU de votre commune.

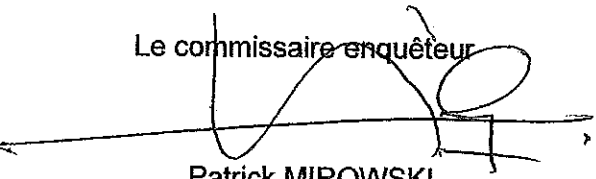
Il suggérait des réserves plus explicites et argumentées

Je vous adresse la note les individualisant et les motivant.

Je reste à votre disposition pour toutes explications complémentaires.

Je vous prie d'agréer, Madame le Maire, l'expression de mes sentiments distingués.

Le commissaire enquêteur



Patrick MIROWSKI

Commune de Saint Eloy-les-Mines

Enquête publique sur la révision du PLU

11 mai 2018 au 12 juin 2018

Conclusions et avis du Commissaire Enquêteur Compléments

L'enquête publique relative à la révision du PLU de Saint Eloy-les-Mines s'est achevée le 12 juin 2018 et j'ai rédigé un rapport et des conclusions datés du 10 juillet 2018.

Si les conclusions sont globalement favorables à la poursuite de la procédure, il apparaît toutefois nécessaire de les compléter notamment en ce qui concerne les réserves. Elles seront ainsi plus individualisées et explicites de façon à ce que la collectivité puisse les lever au moment de l'approbation définitive du document.

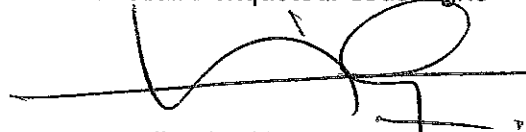
La présente note reprend donc ces réserves, les motivations qui les ont suscitées ainsi que les incidences qu'elles impliquent dans la formulation définitive du PLU.

- **Les premières réserves concernent des suggestions d'évolution du zonage du PLU du fait de remarques ou observations formulées par des requérants au moment de l'enquête :**
 - o mon rapport expose que certaines limites de zones Ub pourraient être ajustées pour tenir compte de réalités parcellaires (configuration géométrique ou situation administrative). Le PLU devant être un document fondé sur la situation des données au moment de son approbation il y a lieu de modifier ces dites limites aux lieux dits « Virlet », et « la Vernade d'en haut ». Ces modifications n'induisent aucun potentiel foncier supplémentaire étant susceptible d'augmenter l'offre en terrains à construire sur la commune. Par ailleurs, et compte tenu de la réalité physique des terrains et de la géométrie du zonage (délimitation de parcelles constructibles de forme triangulaire inadaptée à la construction) il y a lieu de revoir les limites du zonage Ub au lieu dit « Pigoël bas ».
 - o de même et au regard de l'observation de M. Provost, après visite des lieux, il s'avère que l'occupation du sol du secteur, même si elle est significative d'une activité agricole, est très propice à l'accueil d'une biodiversité variée et riche, notamment en matière de faune. Un zonage agricole non protégé, tel que proposé au projet de PLU risquerait de compromettre la valeur écologique du secteur par la possibilité d'y édifier des bâtiments. Je suggère d'étendre les zonages plus protecteurs type A* délimités au nord et à l'est de la zone considérée.
 - o mon rapport fait bien remarquer l'oubli d'intégration d'une activité de tri, stockage et concassage de matériaux inertes au lieu dit « le Pacher ». S'agissant d'une installation classée dûment autorisée dont la pérennité paraît bien assurée et sans aucun rapport avec l'agriculture (zonage proposé au projet de PLU) un zonage Ui est plus adapté.

- **Le second groupe de réserves est issu du contenu même du dossier de PLU qui nécessiterait quelques précisions :**
- o relativement à la prise en compte des risques majeurs, je considère que le document n'est pas suffisamment explicite au regard de l'aléa minier quant à son emprise sur le territoire. L'activité minière est liée à l'histoire urbaine de Saint Eloy et même si une reconversion d'ailleurs réussie vient s'y substituer il ne me paraît pas opportun de « gommer » cette partie du passé Eloysien. Par ailleurs et même si l'étude « Géodéris » garantit la stabilité des sols, il y a lieu de considérer que le risque zéro n'existe pas et qu'en conséquence, des effondrements ou éboulements générés par les cavités souterraines ne sont pas exclus. Il y aurait lieu de cartographier l'emprise des exploitations anciennes sur les plans de zonages réglementaires, notamment sur le secteur de « la Vernade »,
 - o à propos du risque inondation, la connaissance de l'aléa est bien cartographiée aux abords de la Bouble par contre aucune autre étude (hormis le schéma des eaux pluviales) ne permet de définir les autres secteurs exposés. Les conséquences des inondations sont économiquement importantes et afin de les minimiser et les prévenir, il est nécessaire que le règlement insiste, dans les dispositions générales et dans l'intitulé de chaque zone concernée sur les mesures individuelles à mettre en oeuvre.
 - o concernant la politique de l'habitat et plus particulièrement la question de la mixité des logements : autant le rapport de présentation est explicite sur les objectifs communaux, autant l'Orientation d'Aménagement du « lotissement du Lac » ne mentionne pas de répartition de typologie du bâti futur. J'estime qu'il y a lieu de la préciser, d'autant plus qu'il s'agit d'une opération à maîtrise d'ouvrage publique.
 - o Le règlement des zones A et N autorise l'extension des bâtiments à usage d'habitation existants, ce qui est favorable pour permettre leur pérennité. Il n'est par contre pas fixé de limite supérieure. Certaines extensions importantes pourraient conduire à la création de logements nouveaux, ce qui nuirait à la vocation dominante des zones et risquerait d'induire des conflits d'usage. Je souhaite qu'une limite maximum soit fixée réglementairement.

L'ensemble de ces réserves n'est pas de nature à remettre en cause l'économie générale du plan, ses objectifs et sa finalité. Elles paraissent aisées à être levées. Elles s'avèrent toutefois nécessaires pour des clarifications réglementaires ou pour donner suite aux observations de certains requérants.

Dressé le 21 juillet 2018 par le
Commissaire enquêteur sous-signé



Patrick Mirowski