



Mission régionale d'autorité environnementale

Auvergne-Rhône-Alpes

**Avis délibéré de la Mission Régionale
d'Autorité environnementale Auvergne-Rhône-Alpes
relatif au projet de révision du plan local d'urbanisme
de la commune de Saint-Éloy-les-Mines (Puy-de-Dôme)**

Avis n° 2017-ARA-AUPP-00412

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 20 février 2018, a donné délégation à Pascale Humbert, membre permanent, en application des articles 3 et 4 de sa décision du 14 mars 2017 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 la révision du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Éloy-les-Mines (Puy-de-Dôme).

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 mairie de Saint-Éloy-les-Mines, le dossier ayant été reçu complet le 21 décembre 2017.

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 le 11 janvier 2018.

Le directeur départemental des territoires de l'Allier a en outre été consulté et a produit une contribution le 5 mars 2018.

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.

Synthèse de l'Avis

Saint-Éloy-les-Mines se situe dans le Puy-de-Dôme, dans le pays des Combrailles (secteur rural constitué de plateaux érodés sillonnés de vallées). La commune constitue un pôle de vie intermédiaire entre Clermont-Ferrand et Montluçon identifié dans le schéma de cohérence territoriale (SCoT) des Combrailles. L'important déclin démographique qui a suivi l'arrêt de l'exploitation minière à la fin des années 70 s'amortit aujourd'hui et laisse place à un léger regain de population (passage de 3628 habitants en 2012 à 3723 en 2015). La commune fait l'objet d'un projet de revitalisation du centre-ville (« Saint-Éloy 2020 »).

Pour l'Autorité environnementale, les deux principaux enjeux environnementaux concernant ce territoire et le projet de PLU sont la limitation de la consommation d'espace et la préservation du milieu naturel et des paysages.

Le rapport de présentation du projet comporte un diagnostic territorial qui permet de bien identifier les enjeux de renouvellement urbain, de densification du centre-bourg et la nécessité d'enrayer la péri-urbanisation.

Cependant, l'état initial de l'environnement souffre d'une représentation graphique insuffisante des enjeux environnementaux territoriaux. Cette insuffisance ne permet pas, pour un certain nombre d'entre eux, de s'assurer de leur bonne prise en compte ultérieure dans les choix de zonage du PLU.

Par ailleurs, les disponibilités foncières existant dans le bâti actuel ne sont pas identifiées clairement, et l'estimation des surfaces nécessaires à la construction de logement est à préciser

En ce qui concerne la prise en compte de l'environnement par le projet de PLU, on note que :

- le projet permet une diminution notable des surfaces à urbaniser. Il apparaît que ces surfaces auraient pu probablement encore être ajustées, mais l'ensemble des secteurs urbanisés dédiés principalement à l'habitat sont globalement resserrés sur l'urbanisation existante. Le développement lié aux objectifs de construction de logement se fera pour l'essentiel au sein de l'enveloppe urbaine. Une priorisation du développement au sein des dents creuses et la fixation d'une typologie diversifiée de logements à créer afin de parvenir à l'objectif de 18 logements par hectares retenu dans le PADD est cependant nécessaire : la seule orientation d'aménagement et de programmation figurant dans le projet de PLU ne respecte pas cet objectif. De même, une identification claire des surfaces déjà équipées, à prioriser pour le développement des activités économiques, est nécessaire ;
- le projet permet globalement une protection efficace des enjeux écologiques et paysagers de la commune (notamment les zones humides et les continuités écologiques) à travers la définition de zones agricoles et naturelles, d'EBC, ou l'identification d'éléments au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, mais il est cependant peu aisé de se prononcer précisément sur la prise en compte de l'ensemble de ceux-ci, étant donné l'absence de superposant le plan de zonage avec les enjeux identifiés.

L'avis détaillé qui suit présente l'ensemble des observations et recommandations de l'Autorité environnementale.

Avis détaillé

1. Contexte, présentation et enjeux environnementaux.....	5
2. Analyse de la qualité et de la pertinence des informations fournies par le rapport de présentation.....	6
2.1. Organisation et contenu du rapport de présentation.....	6
2.2. Articulation du projet de PLU avec les plans et programmes d'ordre supérieur.....	6
2.3. État initial de l'environnement et perspectives de son évolution.....	7
2.4. Exposé des raisons qui justifient les choix opérés, notamment au regard des objectifs de protection de l'environnement et des solutions de substitution raisonnables.....	9
2.5. Analyse des incidences notables probables sur l'environnement et mesures prévues pour éviter, réduire et, le cas échéant, compenser les incidences négatives.....	9
2.6. Indicateurs de suivi.....	10
2.7. Résumé non technique.....	10
3. Analyse de la prise en compte de l'environnement par le projet de PLU.....	10
3.1. Limitation de la consommation d'espace.....	10
3.2. Préservation du milieu naturel et des paysages.....	11

1. Contexte, présentation et enjeux environnementaux

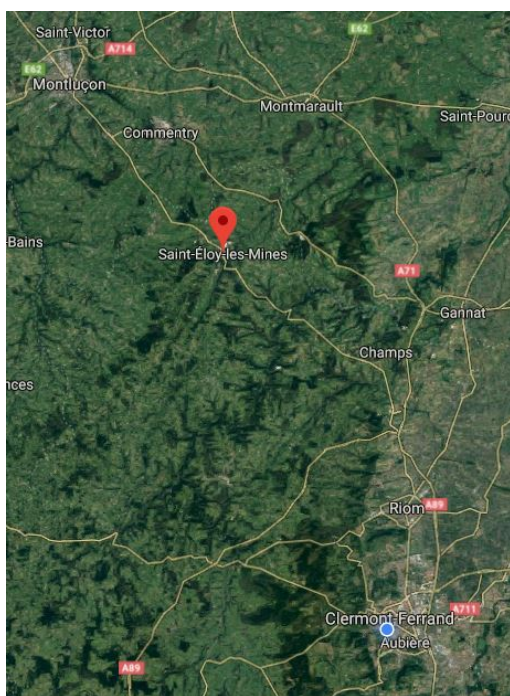
Saint-Éloy-les-Mines se situe dans le Puy-de-Dôme, dans le pays des Combrailles. Ce secteur rural est constitué de plateaux érodés sillonnés de vallées, dont celle de la Bouble. La commune fait partie de la communauté de communes du Pays de Saint-Éloy¹ et est incluse dans le périmètre du schéma de cohérence territoriale (SCoT) des Combrailles². Elle constitue un pôle de vie intermédiaire entre Clermont-Ferrand et Montluçon, et est identifiée comme tel dans le SCoT.

La commune s'étend sur une superficie de 2211 ha et comptait 3723 habitants en 2015 (chiffre INSEE), répartis entre le bourg et 31 hameaux disséminés le long des voies de communication.

La commune s'est développée autour de l'activité d'extraction de houille, qui a atteint son apogée au milieu du 20^e siècle. Un important déclin démographique a suivi l'arrêt de l'exploitation minière à la fin des années 70. La période récente marque un amortissement de cette tendance et un léger regain de population (passage de 3628 habitants en 2012 à 3723 en 2015).

La spécialisation industrielle de la commune perdure grâce à la présence d'importants établissements de production, dont le site Rockwool (42 ha, environ 600 employés).

Le projet « Saint-Éloy 2020 » vise à revitaliser le centre-ville, en particulier en matière de logement et d'activités économiques et commerciales.



(Source : Google Maps)

- 1 Créée le 1^{er} janvier 2017, composée de 34 communes et comptant 16 724 habitants
- 2 Approuvé le 10 septembre 2010

Le projet de révision du PLU vise à remplacer le document actuel, approuvé en 2005. Le projet a fait l'objet d'une évaluation environnementale suite à la décision de la MRAE du 3 mars 2017, après examen au cas par cas.

Les objectifs annoncés par le projet d'aménagement et de développement durable sont les suivants :

- l'inversion de la tendance démographique en lien avec une opération de revitalisation du centre-bourg ;
- le renforcement de l'attractivité économique et résidentielle ;
- le renforcement de l'accessibilité du territoire et du bourg ;
- la mise en scène du patrimoine bâti et l'amélioration du cadre de vie ;
- la valorisation des espaces naturels et agricoles, la préservation des ressources et de la trame verte et bleue, la lutte contre le réchauffement climatique.

Pour l'Autorité environnementale, les deux principaux enjeux environnementaux concernant ce territoire et le projet de PLU sont la **limitation de la consommation d'espace** et la **préservation du milieu naturel et des paysages**.

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

2.1. Organisation et contenu du rapport de présentation

Le rapport de présentation doit comprendre les éléments prévus par les textes législatifs et réglementaires³, notamment ceux rendant compte de la démarche d'évaluation environnementale⁴.

Le rapport de présentation du projet comporte formellement toutes les parties réglementairement exigées.

2.2. Articulation du projet de PLU avec les plans et programmes d'ordre supérieur

Le rapport doit décrire l'articulation du PLU avec les autres documents d'urbanisme et les plans et programmes avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte⁵. Cette articulation est étudiée dans le chapitre 4 du rapport (p.112 et suivantes).

Elle concerne en particulier le **SCoT des Combrailles**. Le rapport indique que le projet de PLU se situe, en ce qui concerne l'objectif de production de logements, à un niveau inférieur à la tendance prévue par le SCoT⁶. De même, en ce qui concerne les zones d'activités, le rapport de présentation indique que « *le PLU prévoit*

3 Articles L151-4 et R151-1 à R151-4 du code de l'urbanisme

4 Articles L104-4 et R151-3 du code de l'urbanisme

5 Article R151-3, 1° du code de l'urbanisme

6 De fait, le SCoT des Combrailles n'affiche pas d'objectif quantitatif pour la période à venir ; il identifiait, sur la période 2007-2017, un objectif de production de 275 logements pour St-Eloy. En considérant le même niveau de production pour les 10 ans à venir, les objectifs visés par le PLU, de 252 logements, sont légèrement inférieurs.

11 ha destinés au développement des activités industrielles et 5 ha destinés aux activités artisanales, soit seulement 75 % de l'enveloppe foncière allouée par le SCoT pour la phase 1 ».

Le rapport présente, de façon très générale, la compatibilité du PLU avec le SCoT pour les autres objectifs, et notamment le déblocage de capacités foncières dans le tissu urbain pour l'accueil d'activités et de services tertiaires, la structuration de l'offre en déplacements alternatifs vers le centre-bourg depuis les communes limitrophes, ou encore l'organisation des liaisons douces.

L'articulation avec le **SRCE⁷ de la région Auvergne**, le **SDAGE⁸ Loire-Bretagne** et du **SAGE⁹ Sioule**, non pris en compte par le SCoT (celui-ci étant antérieur) est effectuée. La prise en compte du SAGE Sioule par le projet de PLU est présentée, de façon claire et pertinente. L'analyse est très succincte en ce qui concerne la SDAGE et le SRCE.

2.3. État initial de l'environnement et perspectives de son évolution

Cette analyse fait l'objet du chapitre 3 du rapport de présentation. Le chapitre 2¹⁰, consacré au diagnostic territorial, comporte également des éléments descriptifs relatifs à des aspects environnementaux : parc de logements, activités et réseaux de transport, notamment.

L'état initial de l'environnement est complété par une identification et qualification du niveau des enjeux sur le territoire, pour chaque thématique environnementale. Sont ainsi identifiés comme forts la préservation de la qualité de l'eau et des zones humides, le paysage naturel et urbain, la biodiversité, dont le développement est à favoriser, la prise en compte dans l'aménagement urbain des risques naturels et technologiques et des sites et sol pollués, et la gestion des déchets. **En complément, des cartes de synthèse localisant certains enjeux identifiés seraient nécessaires, pour assurer et vérifier leur bonne prise en compte ultérieure dans les choix de zonage du PLU.**

De manière thématique, les principaux constats suivants peuvent être effectués :

- **Contexte urbain et bilan de la consommation d'espace sur la période récente**

Le rapport identifie bien les enjeux d'adaptation du parc de logements communal à la demande, avec un parc qui se compose principalement de logements de grande taille (60 % de T4 et plus), plutôt ancien (47 % des logements datent d'avant 1946), une proportion importante de logements vacants (14 %), en hausse continue depuis 1982 et localisés pour la plupart le long de la principale rue traversant le bourg ainsi que dans la partie nord de celui-ci (carte p.23).

Il met bien en évidence les enjeux de renouvellement urbain et la nécessité d'enrayer la péri-urbanisation et de densifier le centre-bourg en favorisant l'urbanisation des dents creuses : le bilan de la consommation d'espace sur les 10 dernières années, détaillé dans le rapport (p.36), fait apparaître une consommation moyenne de 1800 m² par logement, très supérieure aux objectifs fixés par le SCoT pour la même période (18 logements par hectare, soit en moyenne 555m² par logement). En outre, une carte¹¹ localisant les

7 Schéma régional de cohérence écologique

8 Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux, approuvé le 4 novembre 2015

9 Schéma d'aménagement et de gestion des eaux, approuvé le 5 février 2014

10 Intitulé « présentation du contexte communal et intercommunal »

11 p.37

permis de construire accordés sur la même période¹² illustre clairement la périurbanisation et le mitage de l'espace.

Enfin, le potentiel foncier existant en dents creuses au sein de l'enveloppe bâtie actuelle est identifié. Pour l'habitat, il est évalué à 17,4 hectares. Une carte¹³ permet de le visualiser : elle est peu lisible et ne représente pas tout le territoire communal. **L'Autorité environnementale recommande de la remplacer par un document complet et lisible. Il en est de même en ce qui concerne le potentiel foncier en « dents creuses » existant pour les activités économiques, évalué à 40 hectares sans que le détail conduisant à cette évaluation soit présenté.**

- **Milieu naturel**

La commune n'est concernée par aucun zonage d'inventaire ou de protection des milieux naturels. Les plus proches, liés aux gorges de la Sioule et à la forêt des Colettes, se situent à environ 5 km.

Une déclinaison locale du schéma régional de cohérence écologique a été effectuée (carte p.88). L'analyse aurait mérité d'être affinée, notamment afin de déterminer le rôle des boisements et haies situés dans le tissu urbain ou aux franges de ce dernier. Comme indiqué ci-dessous, les zones humides ont en revanche fait l'objet d'un inventaire exhaustif.

- **Milieux aquatiques et humides**

Le réseau hydrographique de la commune est décrit et cartographié de manière détaillée (p.59 et suivantes). Le principal cours d'eau traversant la commune dans le sens sud-nord est la Bouble, qui génère un périmètre de zone inondable. Des plans d'eau importants sont issus de secteurs d'affaissement miniers.

Les secteurs de zones humides ont récemment fait l'objet d'un inventaire par le Syndicat mixte d'aménagement et de développement (SMAD) des Combrailles. Ils concernent les alentours de la Bouble et de ses ruisseaux affluents (carte p.63).

Le sujet des usages industriels de l'eau mériterait d'être développé : les volumes prélevés localement (193 000 m³ en 2015) sont-ils source de tension sur la ressource ? Un accroissement de ceux-ci, nécessaire au développement d'activités industrielles, est-il envisageable ?

La gestion de l'assainissement des eaux usées et pluviales est décrite (p.66 et suivantes). Il serait utile que les situations des différentes stations d'épuration (en limite de capacité ou non) soient systématiquement précisées afin de prévoir les capacités de développement des différents secteurs concernés.

Enfin, les zones nécessitant une attention particulière en termes de gestion des eaux pluviales sont identifiées (p.70).

- **Paysage**

Le contexte paysager est décrit de façon satisfaisante. Il mériterait d'être illustré par des cartographies localisant les différents secteurs de la commune : centre urbain, cités minières, hameaux, extensions pavillonnaires, secteurs industriels, zones commerciales, versants boisés, bocage agricole, ainsi que par des photographies localisées.

- **Risques**

Les risques liés aux cavités minières sont décrits mais non cartographiés. En particulier, les puits sensibles situés dans l'environnement urbanisé (secteur de la Vernade) auraient dû être localisés.

12 En distinguant ceux relatifs aux habitations, aux activités économiques, commerciales, aux équipements, etc...

13 Page 39

- **Transports et déplacements**

L'enjeu que représente la réouverture de la ligne de chemin de fer liant la commune à Clermont-Ferrand et Montluçon est souligné. L'intérêt du maintien, malgré sa faible fréquentation actuelle, de la desserte en bus depuis ces villes est également mis en avant.

2.4. Exposé des raisons qui justifient les choix opérés, notamment au regard des objectifs de protection de l'environnement et des solutions de substitution raisonnables

Les justifications du projet de PLU font l'objet du chapitre 5 du rapport de présentation.

Le document fait le lien entre les enjeux issus du diagnostic – et, pour partie, de l'état initial de l'environnement –, ceux identifiés dans le SCoT des Combrailles, et les orientations stratégiques du PADD. On retrouve en particulier l'enjeu de renouvellement urbain et de limitation de l'étalement urbain. Le rapport indique également, de façon très générale, comment les dispositions du règlement traduisent ces orientations. Il ne met cependant pas en évidence le lien entre les objectifs démographiques de la commune, le chiffrage des besoins en logement, et la consommation foncière autorisée par le projet de PLU, lien qui permettrait de justifier les choix quantitatifs opérés. C'est dans le PADD lui-même que ces chiffres sont présentés¹⁴.

La justification, zone par zone, des choix de zonage qui est présentée ensuite dans le rapport s'appuie essentiellement sur la comparaison avec le zonage du PLU actuellement en vigueur, qui fait apparaître une forte diminution du potentiel d'urbanisation¹⁵. Elle apporte aussi des éclairages sur les choix réalisés au regard de l'environnement, éclairages qui restent très généraux en l'absence de représentation cartographique superposant les enjeux environnementaux territorialisés et le zonage retenu. Cette superposition aurait seule permis de démontrer la pertinence de certains choix de zonage.

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

Cette analyse est menée dans la partie 4.4 du rapport (p.130 à 138). Elle se présente sous la forme d'un tableau listant des constats qui semblent globalement pertinents mais ne sont pas démontrés ou illustrés¹⁶. Cette partie ne permet pas d'identifier de façon satisfaisante les incidences potentielles du PLU sur les enjeux environnementaux du territoire.

L'Autorité environnementale recommande de reprendre cette analyse en ajoutant des éléments cartographiques superposant les enjeux environnementaux identifiés et le plan de zonage et en effectuant des zooms sur les secteurs sensibles.

14 Voir partie 3 du présent rapport

15 Ceci ne peut suffire à témoigner d'une bonne prise en compte de l'environnement : le PLU de 2005 a en effet été élaboré dans un contexte législatif et réglementaire qui ne portait pas les mêmes exigences qu'actuellement en matière de prise en compte de l'environnement et de gestion économe de l'espace.

16 En outre, le lien n'est pas fait explicitement avec les enjeux environnementaux identifiés comme forts dans l'état initial.

2.6. Indicateurs de suivi

Le rapport liste un nombre raisonnable d'indicateurs, dont la plupart sont pertinents pour déterminer l'impact concret de la mise en œuvre du PLU sur les enjeux environnementaux. A titre d'exemples : la « *densité réelle des zones urbanisées pendant la mise en œuvre du PLU* », les « *aménagements autorisés dans les zones humides* » ou encore la « *capacité résiduelle des équipements d'assainissement [...]* » (p.140).

Néanmoins, étant donné le peu d'éléments indiqués concernant leur méthode de calcul, leur absence de renseignement à l'état actuel ainsi que leur fréquence de recueil très faible (tous les 6 ans), l'efficacité de ce dispositif ne semble pas garantie.

L'Autorité environnementale rappelle qu'au titre de l'évaluation environnementale, le rapport de présentation doit définir « les critères, indicateurs et modalités retenus » pour le suivi des effets du plan et que le dispositif proposé doit permettre « d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées »¹⁷. Elle recommande de compléter le dispositif proposé pour ce faire et, en particulier, de veiller à ce que la fréquence de recueil proposée permette une identification précoce des dérives.

Par ailleurs, il serait utile de disposer du résultat du suivi du PLU approuvé en 2005 actuellement en vigueur, dont une partie des objectifs est reprise dans le projet de PLU (par exemple : « *développer une offre en logements plus attractive* », ou encore « *favoriser un fonctionnement urbain plus équilibré au travers de la reconversion des friches minières* »), afin de déterminer les ajustements à effectuer dans le cadre de cette révision.

2.7. Résumé non technique

Ce résumé, très peu identifiable par le public et très succinct (3 pages), est composé d'une juxtaposition de constats généraux non illustrés. Il ne permet pas de prendre connaissance de façon satisfaisante du projet de révision du PLU et de la démarche d'évaluation environnementale qui a été menée.

L'Autorité environnementale rappelle que le résumé non technique est un élément essentiel du rapport de présentation, qu'il a vocation à apporter au public les principaux éléments de compréhension du dossier et doit pour cela constituer une synthèse resituant le projet dans sa globalité. Elle recommande de le compléter de façon à ce qu'il puisse assurer cette fonction et, autant que possible, d'y adjoindre une ou plusieurs cartes permettant d'identifier les principaux enjeux environnementaux et la manière dont ils ont été pris en compte par le projet.

3. Analyse de la prise en compte de l'environnement par le projet de PLU

3.1. Limitation de la consommation d'espace

Le PADD, sur la base d'un objectif démographique de 150 habitants supplémentaires sur 10 ans retient un objectif de production de 252 logements¹⁸ et des besoins fonciers pour l'habitat de 18 hectares, en prenant pour hypothèse un desserrement des ménages de 1,9 à 1,8 personnes par logement, une densité moyenne

¹⁷ article R151-3, 6°, du code de l'urbanisme

¹⁸ détaillé p. 4 du PADD

de 18 logements par hectare¹⁹, et un taux de rétention foncière de 30 %.

Le plan de zonage du projet de PLU offre un potentiel foncier pour l'habitat, essentiellement en dents creuses, cohérent avec ces objectifs chiffrés.

A noter cependant que le besoin de 18 hectares est sur-évalué, car, parmi les 252 logements nouveaux offerts, une partie le sera en renouvellement urbain et ne consommera pas d'espace. Le projet de PLU pourrait donc probablement encore réduire ce potentiel urbanisable.

Cependant, il l'a limité très fortement par rapport à la situation existante dans le PLU actuel, et traduit clairement l'objectif de renouvellement urbain du bourg, en lien avec l'opération programmée de revitalisation du centre-bourg dans laquelle la commune est engagée, et de limitation de la péri-urbanisation.

Ainsi, le zonage Ud correspondant aux noyaux d'urbanisation anciens est restreint aux abords de la rue centrale (Jean Jaurès) ainsi qu'au vieux Bourg. Les hameaux isolés sont classés en zones d'habitat périphérique (Ub) pour les plus développés, ou, pour la plupart, en zones naturelles ou agricoles. L'ensemble des secteurs urbanisés dédiés principalement à l'habitat : Ud, Ub, Ub* (cités minières) et Ub2 (habitat collectif) sont globalement resserrés sur l'urbanisation existante.

Toutefois, la seule orientation d'aménagement et de programmation (OAP) figurant dans le projet, qui concerne le secteur du lotissement du Lac au sud du bourg, prévoit que ce dernier accueille « *une quinzaine de logements individuels d'une superficie moyenne de 700 m² [sur une emprise totale de 1,6 ha]* » et n'impose donc pas de typologie de logements diversifiés permettant de varier l'offre et d'augmenter la densité de logements. Ce choix n'est pas cohérent avec les objectifs retenus dans le PADD : le préambule de l'OAP (p.5 et 6) rappelle la nécessité de diversifier les formes d'habitat et rappelle la densité minimale exigée (18 logements par hectare aménagé), densité a priori non atteinte dans cette opération. Par ailleurs, ce secteur aurait pu faire l'objet d'un classement en zone AU permettant de conditionner son ouverture à l'urbanisation à la réalisation d'autres opérations apparaissant plus prioritaires, par exemple la réhabilitation et la densification des secteurs Ud et Ub2.

La superficie des zones d'activités (Ua et Ui) a diminué de 120 ha dans le PLU actuel à 80 ha dans le projet de PLU. Il serait cependant utile de distinguer les surfaces déjà urbanisées de celles encore libres, situées dans les dents creuses ou en extension, et de prioriser leur aménagement sur les secteurs déjà équipés.

3.2. Préservation du milieu naturel et des paysages

Le projet de PLU comprend, un certain nombre de mesures qui garantissent une protection efficace des enjeux écologiques de la commune :

- classement de surfaces boisées importantes en espaces boisés classés (EBC) ;
- identification au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme²⁰ de l'ensemble des zones

19 Chiffre objectif du SCOT des Combrailles pour St Eloy

20 « *le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L.421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas*

humides repérées sur la commune ainsi que d'une importante partie du linéaire de haies et de ripisylves de la commune (p.231). En ce qui concerne ce linéaire, du fait de l'absence de superposition du plan de zonage avec les enjeux identifiés (voir partie 2.5. du présent avis), il est cependant peu aisé de se prononcer précisément sur la prise en compte de l'ensemble de celui-ci

- protection des rives des plans d'eau au titre de l'article L122-12 du code de l'urbanisme.

Le règlement prévoit aussi une intéressante disposition, avec le classement en zone U jardins (Uj) de certains secteurs urbains, au motif que *« ces jardins animent du point de vue paysager et apportent une qualité supplémentaire aux espaces urbanisés. Il est donc souhaitable qu'aucune nouvelle construction ne vienne remettre en cause cette qualité »*. *« la situation des zones de jardin [...] a été repensée afin de couvrir les espaces les plus sensibles et ceux dont l'apport paysager est le plus fort »*. L'état initial n'identifiant pas ces zones sensibles, il est difficile de se prononcer sur la pertinence du choix de ces secteurs.

Enfin, la description lacunaire de l'état initial et de ses perspectives d'évolution concernant la ressource en eau (usages industriels et dispositifs d'assainissement : voir partie 2.3. du présent avis) ne permet pas de s'assurer que cet enjeu sera correctement pris en compte par le projet.

échéant, les desservent »