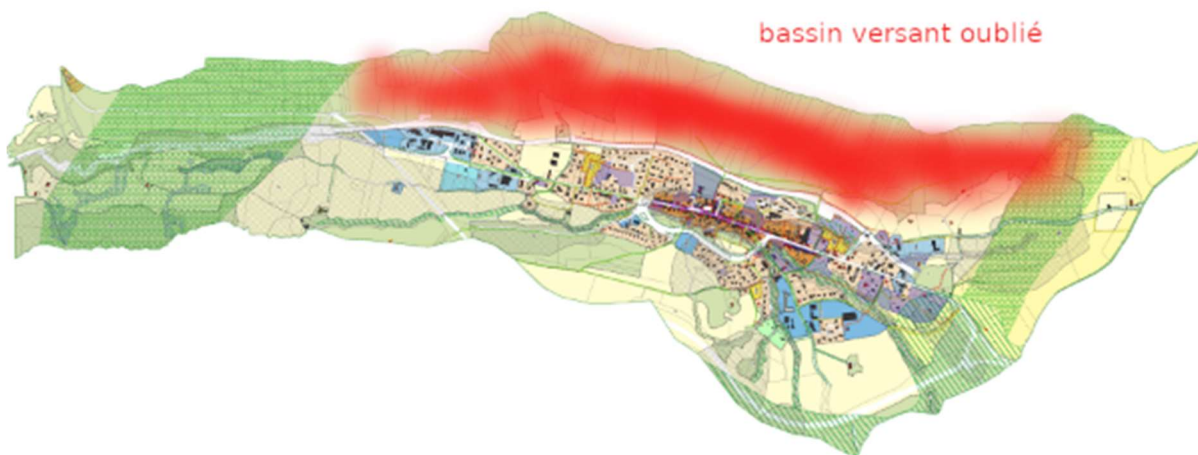


A Monsieur Denis CUVILLIER
Commissaire enquêteur
Projet de révision du PLU de Monestier de Clermont

Monsieur, suite à notre entretien du 4 novembre 2020, vous trouverez ci-jointes des précisions sur certains des sujets sur lesquels nous nous sommes entretenus. Je formule des observations, révèle des problématiques et des incohérences, propose des solutions et émets des demandes.

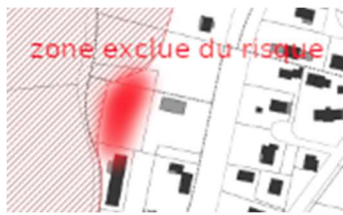
- A. Les risques
- B. Les OAP
- C. Les incohérences

- A. L'analyse des risques n'a pas fait l'objet d'une étude par des professionnels sur l'ensemble du territoire. Il y a des soucis :



- Le coteau EST n'a pas été intégré dans le bassin versant du ruisseau de l'Oche ; alors même qu'une partie importante du village est construite au-dessus de ce cours d'eau. Des événements récents suite à de fortes précipitations, ont créés des coulées d'eau et de boue jusque sur le chemin de la Lauzère. Un autre épisode de ce type pourrait obstruer les canaux souterrains du ruisseau et inonder le centre du village.
- Les retraits 15/20 mètres de l'axe du ruisseau de l'Oche sont définis sans une analyse de risques réalisée par un professionnel, cette privation de constructibilité impacte négativement la valeur des parcelles concernées sans pour autant protéger du risque réel.
- Le risque a été sous-évalué sur une parcelle pour favoriser le projet d'un propriétaire (entrepôt à sel du département) :
<https://photos.app.goo.gl/CyJPDGFedw4gendYA>

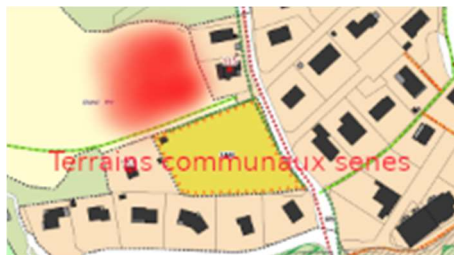
Je demande qu'une étude de l'ensemble des risques sur l'ensemble du village soit réalisée par des professionnels avant de continuer la procédure de validation du PLU.



Je demande de réintégrer dans la « zone de risque » le terrain du département sur lequel il a un projet de construire des entrepôts, afin d'obliger le département à faire une étude de risques complète sur cette parcelle avant de mener à bien son projet.

B. Les OAP doivent être retravaillées :

- L'OAP du secteur de Senes a exclu les terrains communaux de l'OAP soi-disant parce qu'une étude complémentaire au titre de la discontinuité loi montagne était nécessaire ; en fait l'avis de la direction départementale des territoires montre que cette étude de discontinuité est aussi nécessaire pour l'OAP Gare ; ce motif fallacieux n'est donc pas valable, en fait les terrains communaux ont été exclus pour favoriser les propriétaires des terrains privés. Cet arbitrage lèse l'intérêt général au profit d'intérêts particuliers.



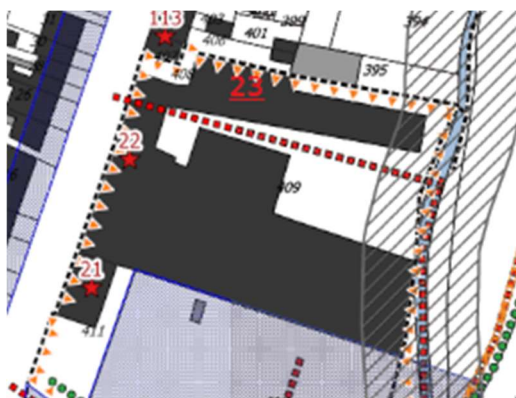
Je demande à réintégrer une partie des terrains communaux dans l'OAP Senes pour ne pas léser la commune qui trouvera là une éventuelle ressource financière.

- Les OAP du secteur « Usine de Clermont », du secteur « gare logement » et celle du secteur « gare commerces et services » devraient toutes être intégrées dans une seule et même OAP comme le projette « le PLAN-GUIDE - Aménagement du secteur Pôle Gare ». Pour favoriser certains des propriétaires et pour les libérer de la contrainte de « l'opération d'aménagement d'ensemble » un découpage arbitraire en 3 OAP a été fait. Toujours pour favoriser certains des propriétaires et pour tenter de les libérer de certaines contraintes, l'étoile numéro « 23 » de l'OAP patrimoniale a été supprimée. Ce découpage va favoriser les propriétaires des parcelles destinées aux logements par rapport à ceux qui ont des parcelles qui seront ultérieurement destinées aux activités, aux services, aux parkings et aux espaces verts qui ne profiteront pas du projet dans son ensemble pour valoriser leur foncier. Le phasage va favoriser les logements sur le reste du projet ce qui va créer des déséquilibres en ce qui concerne l'emploi et les déplacements dans le village. L'absence d'une vraie étude de risques sur le ruisseau de l'Oche faite par des professionnels met en péril l'ensemble des projets sur cette zone. Comme l'a noté la direction départementale du territoire, il manque aussi une étude sur la discontinuité (loi montagne) relative au secteur 1AUCS.



Je demande de reconsidérer ces trois OAP dans une seule OAP « Pôle Gare » afin de garantir une « opération d'aménagement d'ensemble » qui porte sur toute la zone – quitte à permettre le phasage pour ne pas ralentir ce projet d'aménagement global.

Je demande la réalisation des nécessaires études préalables à la finalisation de cette OAP « Pôle Gare » : l'étude de risques vue la proximité du ruisseau de l'Oche, ainsi que l'étude sur la discontinuité relative à la loi montagne pour le secteur 1AUCS.



Je demande aussi de refaire apparaître l'étoile « 23 » qui précise la protection du seul bâtiment d'architecture industrielle du village qui était déjà préalablement classé dans le PLU précédent – aile sud de l'ancienne usine De Clermont.

- L'OAP patrimoniale a identifié un nombre considérable de « nouvelles étoiles », si la volonté de vouloir protéger le patrimoine plus modeste que le patrimoine culturel, bourgeois et industriel qui était déjà identifié dans le PLU, est louable. Il est regrettable que le travail sur l'inventaire et la description du patrimoine ainsi que sur ce qui est réellement protégé ne soit pas fait. Une partie du patrimoine, celui qui ne vise par exemple qu'un élément de l'architecture n'a vocation à être protégé que lui-même sans que la contrainte pèse sur

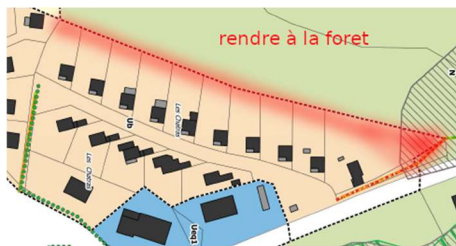
l'ensemble du bâtiment, à contrario une autre partie du patrimoine nécessite que la protection s'applique non seulement à l'ensemble du bâtiment mais protège aussi son environnement, la prairie autour d'une ferme compte autant que celle-ci au même titre que le parc d'une maison bourgeoise.

Je demande de retravailler l'OAP patrimoniale :

- Pour libérer de contraintes inutiles les éléments patrimoniaux modestes qui ne doivent être protégés qu'eux-mêmes sans que cela n'affecte le reste du bâtiment.
- Pour mieux protéger les éléments patrimoniaux plus importants (ferme, usine, maisons bourgeoises) pour les protéger eux mais aussi leur environnement notamment les prairies, les parcs et les arbres. Ces éléments patrimoniaux devant pouvoir être admirés depuis l'espace public pour que chacun puisse en profiter il est important d'en protéger le cône de vue depuis la rue par exemple.

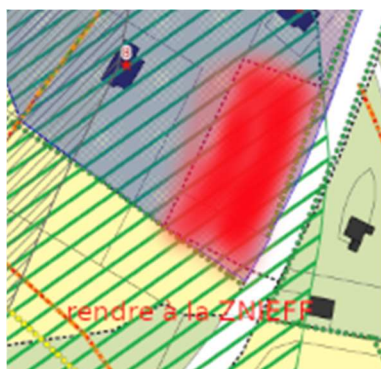
C. Les Incohérences :

1. Alors que la constructibilité des terrains a été réduite par ce PLU, alors que la protection des zones naturelles est affichée comme une priorité de ce PLU ; il y a des incohérences qui doivent être corrigées :
 - Certaines des parcelles des Chattras (à l'ouest) ont vu la partie de leur terrain constructible s'agrandir au détriment de la zone naturelle de forêt



Je demande la correction de cette aberration pour les parcelles des chattras (à l'ouest) afin de rendre à la zone naturelle, l'espace qui lui a été grignoté.

2. Alors que le PLU dit protéger la SNIIEFF au sud du village une partie de celle-ci est classée constructible.



Je demande la correction de cette aberration et de rendre inconstructible la ZNIEFF dans son intégralité.