

Département du Puy - de - Dôme

Commune de MIREFLEURS

Enquête publique relative au  
**PROJET DE RÉVISION  
DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

11 JUIN – 11 JUILLET 2018

**RAPPORT  
DU COMMISSAIRE - ENQUÊTEUR**

Arrêté de MOND'ARVERNE  
COMMUNAUTE du 14 Mai 2018

Commissaire enquêteur  
Michel GUY

# SOMMAIRE

## I – Rapport du commissaire - enquêteur

- |  |         |
|--|---------|
| 1 – Préambule  | page 3  |
| 2 – Objet de l'enquête   | page 4  |
| 3 – Composition du dossier<br>soumis à l'enquête   | page 5  |
| 4 – Organisation et<br>déroulement de l'enquête  | page 7  |
| 5 – Avis et observations formulés<br>pendant l'enquête   | page 10 |
| 6 – Appréciations du commissaire enquêteur<br>sur le déroulement de l'enquête<br>et les observations recueillies | page 18 |

## II – Annexes

- 1 – Arrêté communautaire du 14 Mai 2018 prescrivait l'enquête.
- 2 – Avis d'enquête affiché en Mairie de Mirefleurs pendant la durée de l'enquête.
- 3 – Procès-verbal de synthèse du 19 Juillet 2018.
- 4 – Avis de Mond'Arverne Communauté et de la commune de Mirefleurs sur les observations et avis formulés.

# Rapport du commissaire - enquêteur

## 1 – Préambule

La commune de Mirefleurs se situe à 20 kms au Sud-Est de l'agglomération clermontoise, au cœur de la Limagne viticole.

D'une superficie de 905 hectares, la commune fait partie de l'entité paysagère de la Limagne viticole, entre le Val d'Allier à l'Ouest et les bordures limagnaises dites des buttes de Limagne à l'Est.

Entre 1999 et 2009, la commune de Mirefleurs a vu sa population augmenter de façon importante. La situation de la commune à proximité des bassins de vie et d'emplois de Cournon et Clermont constitue un atout indéniable qui rend la commune attractive. La commune comptait 2429 habitants au 1er janvier 2016.

La commune de Mirefleurs dispose actuellement d'un PLU prescrit le 26 décembre 2002 et approuvé le 30 septembre 2008. Il a fait l'objet d'une modification simplifiée approuvée le 18 octobre 2011. Par délibération en date du 21 mai 2012, le conseil municipal a décidé de prescrire la révision de son Plan Local d'Urbanisme.

Depuis le 1er janvier 2017, les 3 communautés de communes de Gergovie Val d'Allier, Allier Comté et Les Cheires ont fusionné pour devenir Mond'Arverne Communauté.

Mond'Arverne Communauté regroupe 28 communes et compte 40 479 habitants.

## 2 – Objet de l'enquête

Par délibération en date du 21 Mai 2012 la commune de MIREFLEURS a décidé d'engager la révision de son PLU.

Dans cette délibération elle expose les raisons qui l'ont conduite à engager une procédure de révision du PLU :

- mettre en compatibilité le PLU avec les orientation du Schéma de Cohérence Territoriale ( SCOT )° du Grand Clermont,
- modifier un certain nombre d'articles du règlement d'urbanisme.

En soumettant à une enquête publique les nouvelles dispositions de son PLU, la commune de MIREFLEURS ne fait que respecter les obligations du Code de l'environnement qui, en son article L123-2, impose une telle procédure préalablement à l'approbation des documents d'urbanisme.

L'enquête publique a pour objet d'assurer l'information du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers. Les observations parvenues pendant le délai de l'enquête doivent être prises en considération par l'autorité compétente pour prendre la décision.

La compétence Urbanisme ayant été entre temps transférée à Mond'Arverne Communauté, c'est tout naturellement, comme le prévoient les textes, que celle-ci assure désormais les rôles de personne responsable du projet et d'autorité organisatrice de l'enquête.

### **3 – Composition du dossier soumis à l'enquête**

Le dossier soumis à l'enquête comporte :

Le dossier de PLU proprement dit élaboré par la SCP d'Architecture et d'Aménagement du Territoire Descoeur F et C. composé comme suit :

#### **1/ RAPPORT DE PRÉSENTATION**

- 1.1/ Diagnostic communal et état initial de l'environnement
- 1.2/ Justifications du Projet
- 1.3/ Résumé non technique
- 1.4/ Annexes.

#### **2/ PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)**

#### **3/ ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)**

#### **4/ RÈGLEMENT**

- 4.1/ Règlement d'urbanisme
- 4.2/ Zonage Commune
- 4.3/ Zonage Bourg
- 4.4/ Informations complémentaires

#### **5/ ANNEXES**

- 5.1/ Annexes
- 5.2/ Plan des réseaux d'eau potable
- 5.3/ Plan des réseaux d'assainissement
- 5.4/ Plan des Servitudes d'Utilité Publique
- 5.5/ Bois ou Forêt relevant du Régime Forestier – 2 *planches*

## 6/ BILAN de la CONCERTATION

Le document du PLU proprement dit comprend 562 pages accompagnées de 7 plans.

Le dossier soumis à l'enquête comporte également :

La délibération du Conseil Municipal du 21 Mai 2012 prescrivant la révision du PLU,

La délibération du 20 Décembre 2017 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de révision du PLU,

Les avis d'insertion dans la presse,

L'Arrêté du Président de Mond'Arverne Communauté du 14 Mai 2018 prescrivant l'enquête publique.

Les avis des personnes publiques associées ( PPA ).

## **4 – Organisation et déroulement de l'enquête**

### **4 – 1. Organisation de l'enquête**

Le Président du Tribunal Administratif de Clermont – Ferrand, par décision en date du 14 Février 2018 complétée le 25 Juin 2018, a désigné Monsieur Michel GUY en qualité de commissaire - enquêteur pour conduire l'enquête publique ayant pour objet le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de MIREFLEURS.

L'enquête publique a été prescrite par Arrêté Communautaire du 14 Mai 2018 ( pièce annexe n°1 ).

Conformément aux dispositions de l'article L 132 - 11 du Code de l'Urbanisme le dossier du projet de révision du PLU a été notifié le 12 Janvier 2018 au Préfet ainsi qu'aux personnes publiques associées ( PPA ).

A la date d'ouverture de l'enquête cinq réponses étaient parvenues à la commune de Mirefleurs.

La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers ( CDPENAF ) le 21 Mars 2018,

Les Services de l'Etat du Puy-de-Dôme le 23 Mars 2018,

La Chambre d'Agriculture le 12 Avril 2018,

Le Grand Clermont le 9 Avril 2018,

La Mission Régionale d'Autorité Environnementale ( MRAE )  
le 7 Juin 2018.

Préalablement à l'enquête, le commissaire - enquêteur a rencontré en Mairie de MIREFLEURS le 19 Février 2018 :

Monsieur Jean BARIDON, Maire, Monsieur Jean-Louis FOUCAULT adjoint en charge de l'urbanisme et Madame Nathalie FEIRRERA du service de l'urbanisme de la Commune.

Cette réunion a été consacrée à l'organisation matérielle et au déroulement de l'enquête.

Une seconde réunion à laquelle participaient également : Monsieur Johann COLIN, et Monsieur François DESCOEUR Architecte, a donné l'occasion à la commune, le 7 Juin 2018, de faire une présentation plus complète de son projet de PLU.

Une réunion organisée dans les bureaux de MONTD'ARVERNE Communauté avec Monsieur Johann COLIN le 20 Avril 2018 a permis d'établir le programme des permanences

Avant le début de l'enquête, et conformément à l'article 6 de l'Arrêté du Président de la Communauté de communes du 14 Mai 2018, le commissaire - enquêteur a paraphé le registre d'enquête. Il a également visé toutes les pièces du dossier soumis à l'enquête.

L'avis d'enquête a été affiché en Mairie avant le début de l'enquête ( pièce annexe n°2 ).

L'avis d'enquête a également été inséré et rappelé dans 2 journaux diffusés dans le Département :

« La Montagne » et « Le Semeur Hebdo » les 19 et 25 Mai 2018, puis les 13 et 15 Juin 2018.

En outre l'avis d'enquête ainsi que le dossier soumis à l'enquête étaient accessibles sur les sites internet de la Communauté de communes et de la commune de Mirefleurs.



Le dossier du projet de révision a été tenu à la disposition du public pendant 31 jours consécutifs, du 11 Juin au 11 Juillet 2018, aux jours et heures habituels d'ouverture de la Mairie.

Le commissaire – enquêteur s'est tenu à la disposition du public les :

- Lundi 11 Juin de 9 heures à 12 heures,
- Jeudi 21 Juin de 9 heures à 12 heures,
- Samedi 30 Juin de 9 heures à 12 heures,
- Mercredi 11 Juillet de 14 heures à 17 heures.

Conformément aux dispositions de l'Article R 123 - 18 du code de l'environnement, le registre a été clos et signé par le commissaire-enquêteur le dernier jour de l'enquête.

Le 19 Juillet 2018, en Mairie de MIREFLEURS, le procès-verbal de synthèse ( pièce annexe n°3 ) des observations écrites formulées pendant la durée de l'enquête ( 21 observations ) a été notifié au responsable du projet représenté par Monsieur BARIDON, Maire de Mirefleurs et Vice - Président de Mond'Arverne Communauté et Monsieur Johann COLIN, service de l'urbanisme de Mond'Arverne Communauté

#### **4 – 2. Déroulement de l'enquête**

Pendant les permanences du commissaire enquêteur vingt neuf personnes sont venues consulter le dossier soumis à l'enquête ( 3 le 11 Juin, 7 le 21 Juin, 12 le 30 Juin et 7 le 11 Juillet ).

La plupart d'entre elles ont souhaité avoir des précisions sur les conditions de constructibilité des parcelles leur appartenant.

Nous nous sommes attachés, avec chaque propriétaire, à rechercher et à identifier les parcelles concernées.

Ce travail a été facilité par la qualité des documents graphiques du PLU qui font apparaître clairement les numéros des parcelles.

Dix observations ont été consignées dans le registre d'enquête, onze autres ont fait l'objet d'un courrier adressé au commissaire - enquêteur, ces courriers ont été joints au registre d'enquête.

## **5 – Avis et observations formulés pendant l'enquête**

### **5 – 1 Avis des personnes publiques associées ( PPA )**

Par courrier en date du 12 Janvier 2018 la commune a communiqué pour avis aux personnes publiques associées, conformément à l'Article L. 153-16 du Code de l'Urbanisme, un exemplaire du projet de PLU arrêté.

Elle a reçu 5 réponses qui ont été jointes au dossier soumis à l'enquête.

Ces observations émanent de :

#### **1 – La Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers ( CDPENAF ) ( Avis du 21 Mars 2018 ).**

La commission note :

- une perspective démographique réduisant de façon importante l'augmentation constatée sur la période 1999 – 2014, allant dans le sens des orientations du SCOT sur les territoires péri-urbains.
- un objectif de 13 logements par an cohérent avec le rythme prévu dans le projet de PLH de la communauté de communes.

Elle formule un certain nombre de remarques sur la programmation des zones Aug et demande que le règlement des zones A et N soit complété en ce qui concerne l'emprise au sol des extensions.

#### **2 – Les services de l'État du Puy-de-Dôme ( Avis du 23 Mars 2018 ).**

Le Préfet constate que la commune a fait un effort de réduction des disponibilités foncières au profit des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Il formule toutefois un certain nombre d'observations concernant l'aménagement de 3 zones AUg et leur programmation, voire la suppression de l'une d'elle dans la mesure où elle est située pour partie dans une zone à risque de ruissellement.

Il demande de mieux prendre en compte les objectifs de diversification de l'offre de logements dans le règlement en cohérence avec les objectifs du PADD et regrette que le PLU ne prévoit pas de règlement sur les zones AUg.

Il souligne enfin que le zonage devra mieux prendre en compte les résultats de l'étude hydraulique de 2015 relative aux risques de ruissellement.

### **3 – La Chambre d'Agriculture ( Avis du 12 Avril 2018 ).**

La Chambre formule un certain nombre de remarques sur le rapport de présentation ainsi que sur la programmation des zones AUg et sur le règlement.

### **4 – Le Grand Clermont. ( Avis du 9 Avril 2018 )**

Le Grand Clermont considère que les orientations et objectifs du SCOT sont globalement respectés. Il estime le projet de développement urbain compatible avec le Programme Local de l'Habitat.

Concernant la programmation des zones AUg il pense que le projet gagnerait en qualité en classant la zone AUg de la rue de Laurassou en zone AU stricte afin d'assurer prioritairement l'urbanisation des autres secteurs.

### **5 – La Mission Régionale d'Autorité Environnementale ( MRAE ). ( Avis du 7 Juin 2018 ).**

La MRAE précise que son avis ne porte pas sur l'opportunité du projet mais sur la qualité de l'évaluation environnementale.

Elle recommande notamment :

- de développer les OAP proposées en introduisant le recours à des types d'habitat diversifiés, afin de permettre une offre plus variée,
- de compléter l'état initial de l'environnement concernant les enjeux liés aux milieux naturels ( zones humides et corridors thermophiles ),
- de mieux préciser les critères des indicateurs retenus ainsi que les modalités prévues pour assurer le suivi des effets du PLU afin d'identifier à un stade précoce les impacts négatifs imprévus.



Les avis des PPA ne soulèvent pas de problèmes majeurs. Par transmission en date du 24 Juillet 2018, Mond'Arverne Communauté et la commune de Mirefleurs précisent les réponses qui seront apportées à ces différents avis avant l'approbation du PLU. ( pièce annexe n° 4 ).

## **5 – 2 Observations formulées par le public**

### **5 – 2 -- 1 Décompte des observations**

On relève 21 observations :

- 10 formulées sur le registre d'enquête,
- 11 adressées par courrier,

Ces observations concernent 34 parcelles.

### **5 – 2 -- 2 Détail des observations**

#### **1--- Observations formulées sur le registre d'enquête :**

O1 – Madame PEUF, parcelle n° 246, souhaite que son terrain reste classé en zone constructible ( 11. 06. 2018. ).

O2 – Madame JORGE, parcelles n° 197 et 198 souhaite avoir un accès sur le délaissé n°637 ( 21. 06. 2018. ).

O3 – Monsieur MIALLER, parcelles n° 331 et 332, demande que ses parcelles soient classées en zone constructible. Il demande que la parcelle n°861 soit classée en zone constructible et que la parcelle n°860 soit indiquée sur le plan ( 21. 06. 2018. ).

O4 – Madame PERRIN / MIRABEL, demande que sa parcelle n° ZE 15 soit classée en zone Ug dont elle est limitrophe ( 30. 06. 2018. )

O5 – Messieurs HÉBRARD et BOILE, demandent que leur parcelle n° 140 située en limite de zone constructible soit classée en zone Ug (30. 06. 2018).

O6 – Monsieur et Madame CLÉMENT, parcelle n°861, demandent que leur terrain soit classé en zone constructible ( 30. 06. 2018. ).

O7 – Monsieur et Madame AURÉGAN, demandent que le règlement ( pièce n° 4.1 du dossier ) soit plus précis concernant la hauteur des murs de clôture (30. 06. 2018.).

O8 – Monsieur BRUGIÈRE, parcelle n° 422, demande que la limite de la zone constructible qui traverse son terrain soit décalée de 3 mètres afin de pouvoir construire un 2<sup>ème</sup> garage ( 30. 06. 2018. ).

O9 – Madame RATELADE – SALCH rappelle sa lettre au commissaire enquêteur remise en Mairie le 07. 07. 2018. Concerne la parcelle n° 246. Courrier n° C.9.

O10 – Madame CROUZEAU et Monsieur RIBEIRO ( parcelles n° 1128 et n° 1129 ) souhaitent savoir pourquoi la commune a supprimé l'emplacement réservé n° 5 situé partiellement sur leur parcelle au PLU actuellement opposable.

## **2 - Courriers adressés au commissaire enquêteur et joints au registre d'enquête**

C 1 - La Commune de MIREFLEURS, (courrier daté du 18 Mai 2018) souhaite que la limite de la zone Ud soit légèrement modifiée afin de permettre une meilleure intégration environnementale du projet communal de maison de santé.

C 2 – Madame Monique VINDIOLLET, ( courrier du 26 Mars 2018 ) propriétaire de la parcelle n° ZC 375 demande que la partie basse de sa parcelle de 2. 380 m<sup>2</sup> soit classée en zone constructible

C 3 – Monsieur et Madame Didier VÉDRINE, ( courrier du 20 Juin 2018 ) demandent que leur parcelle n° 1031 soit classée en zone constructible ainsi qu'une partie de la parcelle n° 1030.

C 4 – Monsieur René PEGOLOTTI, ( courrier du 27 Juin 2018 ) demande que sa parcelle n° ZD 141 soit classée en zone constructible.

C 5 – Monsieur Christian TOURNADRE, (courrier du 5 Juillet 2018) relève que sa parcelle n° AA 176 ( ex. ZC 251 ) est concernée par l'emplacement réservé n° 5 au bénéfice de la commune. Il conteste l'utilité du cheminement prévu par la commune qui ampute son terrain sur une superficie de 5 m x 25 m.

C 6 – Monsieur Jean PECOIL, ( courrier du 5 Juillet 2018 ) propriétaire de la parcelle n° 130 ( anciennement 425 ) située en zone AUg « rue de la Roche Noire » demande que cette zone, compte tenu de la configuration du terrain, soit réduite et limitée à sa seule propriété.

C 7 – Madame MADELMOND, ( courrier du 6 Juillet 2018 ) demande que les 4 parcelles AB 17, ZD 171, ZD 205 et ZD 206 dont elle est propriétaire soient classées en zone constructible.

C 8 – Monsieur Christian TOURNADRE, (courrier du 7 Juillet 2018) propriétaire de la parcelle n°AA 103 (ex. ZC242) classée en zone AUg « rue de la Roche Noire » conteste ce classement et sollicite le classement de sa parcelle en zone Ug.

C 9 – Madame Hélène RATELADE SALCH, ( courrier du 9 Mai 2018 confirmé le 7 Juillet 2018 ) conteste le classement de 3 parcelles affectant des biens familiaux en cours de partage :

Parcelle AA 100 ( ex ZC 246 ) classée en zone Ug au PLU précédent puis reclassée en zone N au projet de PLU soumis à l'enquête et concernée par l'emplacement réservé n° 7 au bénéfice de la commune pour la réalisation d'un cheminement.

Parcelle AC 523 ( ex 619 ) classée en zone Ue destinée à l'implantation de constructions d'intérêt général.

Parcelle AH 88 ( ex 1965 ) classée en zone N le long du cimetière du Guichet.

C 10 – Monsieur Michel PECOIL, ( courrier du 11 Juillet 2018 ) parcelle n° ZD 359 classée en zone AUg « rue de Laurasson » conteste le projet d'urbanisation figurant à l'OAP ( Orientations d'Aménagement et de Programmation ). Il souhaite que la réalisation du projet puisse se faire en 2 temps ( 2 propriétaires ).

C 11 – Madame DI MARCO - DOUSSE Céline et Monsieur DOUSSE Lionnel ( courrier non daté remis le 11 Juillet 2018 au commissaire enquêteur ), propriétaires des parcelles n° ZC 736, 737 et 739 contestent le déclassement de leurs terrains de la zone Ug et leur classement en zone agricole au projet de PLU soumis à l'enquête.



### **5 – 2 – 3 Avis de MOND'ARVERNE COMMUNAUTE et de la Commune de MIREFLEURS sur les observations.**

La Communauté de Communes et la Commune de MIREFLEURS nous ont communiqué le 19 Juillet leurs avis sur les différentes observations qui leurs ont été notifiées dans le PV de Synthèse.

Ces avis sont joints en annexe 4 au présent rapport.

### **5 – 2 – 4 Avis du commissaire – enquêteur sur les observations formulées**

On distingue plusieurs types d'observations. Les plus nombreuses concernent des parcelles classées en zone A ou N mais mitoyennes de parcelles classées en zone constructible. Il s'agit des observations O3, O4, O5, O6, O8, C2, CE, C4, C7.

La commune est certainement la mieux placée pour apprécier si, compte tenu de la configuration du terrain et des limites actuelles de l'urbanisation, il peut être donné satisfaction, ne serait-ce que partiellement, aux propriétaires des terrains concernés au regard des orientations du PADD visant au maintien de l'équilibre entre le cadre urbain et le cadre naturel.

Quatre observations ( 01, 09, C 9 et C 11 )méritent une attention particulière dans la mesure où la commune, pour justifier le changement de classement au PLU ( de Ug en N ), met en avant les résultats d'une étude sur les risques de ruissellement conduite par la DDT et le bureau d'études Hydratec qui détermine les zones soumises à ce risque. D'après la commune ( pièce 4/4 du projet de PLU ) une étude en cours devrait permettre de définir plus précisément les secteurs concernés.

En attendant les résultats de cette étude on peut comprendre que la commune invoque le principe de précaution pour ne pas classer les terrains concernés en zone constructible.

Les autres observations sont de nature diverse et les réponses apportées par la commune vont dans le sens des orientations du PADD, notamment pour celles qui relèvent du classement des terrains concernés.

## **6 – Appréciations du Commissaire-enquêteur sur le déroulement de l'enquête et les observations recueillies**

L'enquête s'est déroulée dans des conditions n'appelant aucune remarque particulière. En effet la publicité a été réalisée selon les dispositions prévues dans l'Arrêté communautaire : affichage en Mairie, publication dans la presse et mise en ligne du dossier sur les sites de la Communauté de communes et de la Commune de MIREFLEURS. En outre cette publicité a été complétée par une lettre du Maire adressée à toutes les personnes qui s'étaient manifestées pendant la phase de concertation, leur expliquant qu'elles avaient la possibilité de rencontrer le commissaire enquêteur pendant la durée de l'enquête publique.

Concernant les réponses apportées par la Commune et la Communauté de communes tant aux avis des PPA qu'aux observations du public, j'estime qu'elles sont tout à fait recevables dans la mesure où elles respectent les orientations du PADD tout en prenant en compte les réalités du terrain.

Le dossier soumis à l'enquête était clair et complet et les conditions d'accueil du public et de consultation du dossier tout à fait satisfaisantes.

Le 11 Août 2018

Le commissaire – enquêteur

Michel GUY