

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

**CONCLUSIONS MOTIVÉES
DU COMMISSAIRE - ENQUÊTEUR**

Arrêté de MOND'ARVERNE
COMMUNAUTÉ du 14 Mai 2018

Commissaire enquêteur
Michel GUY

1 – La commune de MIREFLEURS.

La commune de Mirefleurs se situe à 20kms au Sud-Est de l'agglomération clermontoise, au cœur de la Limagne viticole. Elle est rattachée à la communauté de communes Mond'Arverne Communauté.

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 orientations 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 – Déroulement de l'enquête

L'enquête s'est déroulée en Mairie de MIREFLEURS du 11 Juin au 11 Juillet 2018.

Avant le début de l'enquête, et conformément à l'article 6 de l'Arrêté du Président de la Communauté de communes Mond'Arverne Communauté 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.

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, 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.

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 public avait la faculté de formuler ses observations par courriel. Cette possibilité n'a pas été utilisée.

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.

A l'occasion des permanences 29 personnes ont rencontré le commissaire enquêteur

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 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

Les conditions d'accueil du public étaient tout à fait satisfaisantes et les plans étaient facilement consultables. En outre le dossier soumis à l'enquête était complet et bien présenté.

4 – Avis du commissaire enquêteur sur le dossier de PLU

4 – 1 – sur la forme du dossier :

J'estime que le document du PLU soumis à l'enquête était très complet avec ses 562 pages accompagnées de 7 plans et facile à consulter.

J'ai bien noté que la commune avait fait le choix d'une réécriture complète du règlement du PLU sur la base des dispositions du décret du 25 Décembre 2015 (Article R 151-9 et suivants du Code de l'Urbanisme) qui ont pour ambition de redonner du sens au règlement du PLU.

A cette occasion un certain nombre de modifications visant à rendre le règlement plus clair et mieux adapté aux situations rencontrées sur le terrain ont été apportées. Plusieurs croquis explicatifs ont été rajoutés.

4 – 2 – sur les dispositions du projet de PLU :

Je considère que les prévisions et décisions d'utilisation de l'espace prises par la commune de MIREFLEURS vont dans le sens des dispositions de l'article L.101-2 du code de l'Urbanisme relatives à l'aménagement du cadre de vie de la population, consistant notamment à veiller à une gestion économe des sols et à assurer la protection des milieux naturels et des paysages, tout en assurant des conditions d'habitat répondant à la diversité des besoins.

En effet on note une volonté marquée de maîtriser l'urbanisation en confortant le bâti existant, en densifiant les zones viabilisées restant à urbaniser et en limitant l'extension urbaine en faveur d'une urbanisation organisée grâce à la création de plusieurs zones AUg.

Cette démarche volontariste est clairement décrite dans 2 pièces du dossier de PLU : Le rapport de présentation et le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) .

Le Rapport de Présentation du PLU (pièces 1.1 , 1.2 et 1.3) expose de façon complète et détaillée le diagnostic établi au regard des prévisions démographiques et des besoins en matière de développement, d'aménagement de l'espace et d'habitat.

Il explique avec précision les choix retenus pour établir le PADD ainsi que le zonage et les dispositions du règlement.

Il précise, secteur par secteur, les raisons qui ont conduit au zonage retenu.

Le document est bien présenté et de lecture facile malgré son importance (118 pages).

Les options retenues, notamment en matière de logement, apparaissent tout à fait cohérentes avec les dispositions du SCOT ainsi que le confirment les avis formulés par la CDPENAF et le Grand Clermont.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) (pièce 2) identifie 4 orientations prioritaires :

1 – Les vocations économiques.

Renforcer le positionnement de la commune en confortant et développant les activités économiques, en maintenant la vocation agricole et en accompagnant la mise en place de projets touristiques.

2 – Les politiques urbaines.

Répondre aux besoins en logements afin de maintenir les populations actuelles et permettre l'accueil de nouveaux habitants.

Maîtriser les extensions urbaines en confortant le centre bourg et en densifiant les zones viabilisées à finir d'urbaniser.

3 – Le cadre de vie des habitants.

Développer les équipements existants afin d'offrir aux résidents un niveau de service et d'équipements adapté à leurs besoins.

4 – Les espaces naturels.

Préserver les espaces naturels et les corridors écologiques en renforçant les trames vertes et bleues.

La démarche et les choix de la commune sont mis en œuvre dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce 3) et surtout du règlement du PLU et du zonage (pièce 4).

A travers les différents documents constituant le PLU la commune a démontré sa capacité à vouloir concilier à la fois développement et protection.

Compte tenu de cette analyse et estimant :

1 – que la commune a conduit une large concertation tout au long de la procédure d'élaboration du PLU conformément aux dispositions de l'article L. 300-2 du Code de l'Urbanisme,

2 – que l'enquête publique qui s'est déroulée du 11 Juin au 11 Juillet 2018 a permis à un nombreux public de rencontrer le commissaire - enquêteur et de s'exprimer,

3 – que les observations formulées par le public ne remettent pas en question l'économie générale du PLU mais portent sur des demandes ponctuelles visant pour l'essentiel à classer un certain nombre de parcelles supplémentaires en zone constructible,

4 – que les avis des Personnes Publiques Associées ne sont pas de nature à remettre en cause les orientations du PADD et les choix arrêtés par la commune en matière de zonage,

5 – que la commune a pris en considération le risque de ruissellement signalé dans l’avis du Préfet du 23 Mars 2018 en décidant d’intégrer des préconisations complémentaires dans les zones AUg concernées,

6 – que dans le domaine de l’habitat le scénario retenu par la commune visant à accueillir 200 logements supplémentaires sur la période 2018 – 2033 est basé sur un scénario de développement dont la croissance se situe en-deçà de celle observée sur la dernière décennie, en conformité avec les orientations du SCOT du Grand Clermont,

7 – que la commune a su trouver, en cohérence avec les orientations définies par le SCOT, un juste équilibre entre sa volonté de participer à l’accueil de nouvelles populations et le maintien et la valorisation des espaces agricoles, naturels et forestiers,

**je donne un avis favorable
au projet de PLU
de la commune de MIREFLEURS**

Cet avis favorable est assorti de la réserve suivante :

Le dispositif prévu dans le but d’analyser les résultats de l’application du projet de PLU (page 118 de la pièce 1.2 du dossier) devra être complété et précisé. En effet ce dispositif doit permettre d’identifier à un stade précoce les impacts négatifs imprévus et d’envisager, si nécessaire, les mesures appropriées (article R.151-3 du code de l’urbanisme). Il conviendra notamment de préciser la périodicité du recueil des indicateurs retenus et de fournir les valeurs de l’état actuel pour tous ces indicateurs.

Le 11 Août 2018
Le commissaire – enquêteur

Michel GUY