

**DÉPARTEMENT DU PUY DE DÔME**

**Commune de**  
**MIREFLEURS**



# **PLAN LOCAL D'URBANISME**

## **MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°3 DU PLU** **NOTE DE PRÉSENTATION**

**Mai 2022**

### **PRESCRIPTION**

Délibération du conseil municipal du 21/05/2012

### **ARRET DU PROJET**

Délibération du conseil municipal du 20/12/2017

### **APPROBATION**

Délibération du conseil communautaire du  
23/05/2019

### **MODIFICATIONS – REVISIONS PARTIELLES MISES A JOUR**

1. Modification simplifiée n°1 approuvée par DCC du 22/10/2020
2. Modification n°2 approuvée par DCC du 24 février 2022
3. ...
4. ...
5. ...



---

## TABLE DES MATIERES

---

■ <b>Préambule</b> .....	<b>4</b>
Objet de la modification	4
Rappel du contexte réglementaire	4
■ <b>Justification de la modification simplifiée</b> .....	<b>6</b>
■ <b>Impacts de la modification simplifiée</b> .....	<b>7</b>
Impacts sur le développement de la commune	7
Impacts sur l'environnement et le cadre de vie	8
■ <b>Nouvelle rédaction proposée</b> .....	<b>9</b>
Rédaction actuelle	9
Nouvelle rédaction proposée	10

# PRÉAMBULE

---

## OBJET DE LA MODIFICATION

La commune de Mirefleurs est dotée d'un PLU approuvé définitivement le 23 mai 2019. Ce document a déjà fait l'objet de deux modifications :

- une modification simplifiée approuvée le 22 octobre 2020 ;
- une modification de droit commun approuvée le 24 février 2022.

Cette dernière évolution visait notamment à ouvrir à l'urbanisation un secteur d'environ 1000m<sup>2</sup>, classé en zone AUe au PLU, en le classant en zone Ue afin d'y permettre l'implantation d'un cabinet de kinésithérapie.

A la lecture du règlement du PLU, il apparaît toutefois que l'activité envisagée ne fait pas partie des destinations autorisées dans les zones Ue du PLU de Mirefleurs. Par arrêté 22-004 du 13 avril 2022, le Président de Mond'Arverne Communauté a donc décidé d'engager la modification simplifiée n°3 du PLU de Mirefleurs, visant à modifier le règlement afin d'ajouter la sous-destination « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » à la liste des destinations autorisées en zone Ue.

## RAPPEL DU CONTEXTE REGLEMENTAIRE

### **Le champ d'application de la modification (art. L.153-36 et L.153-45 du Code de l'urbanisme)**

En dehors des cas énumérés à l'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme, pour lesquels une révision du PLU s'impose, à savoir lorsque la commune ou l'EPCI décide :

- soit de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables,
- soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier,
- soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté ;

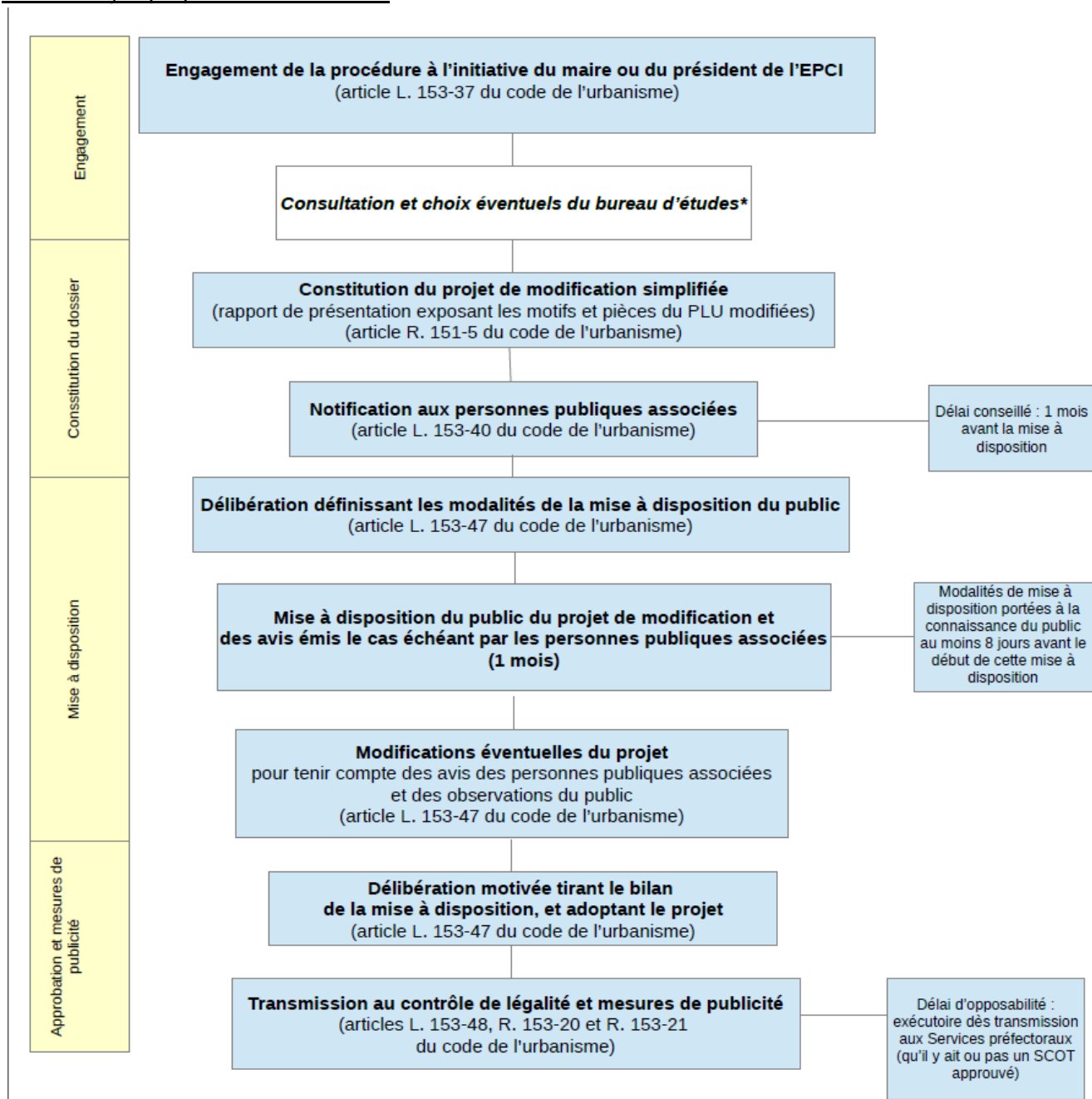
le Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification lorsque l'EPCI ou la commune décide de modifier le règlement (écrit ou graphique), les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

**Le champ de la modification simplifiée** est défini par les dispositions de l'article L.153-45. La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée dans les cas suivants :

- ✓ Lorsque le projet de modification n'a pas pour effet :
  - soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
  - soit de diminuer ces possibilités de construire ;
  - soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
  - soit d'appliquer l'article L131-9 du Code de l'Urbanisme.
- ✓ Dans le cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L151-28 du code de l'urbanisme.
- ✓ Lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

## La procédure de modification simplifiée du PLU

Tableau synoptique de la démarche



## JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE

La modification envisagée porte sur le règlement écrit du PLU, plus particulièrement sur l'article 1 – « Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités » de la zone Ue.

Le préambule du règlement de la zone Ue indique que cette dernière « est une zone destinée à l'implantation d'équipements et de constructions, publics ou privés d'intérêt général, liés aux activités administratives, d'enseignement, de santé, associatives, sportives, culturelles ou de loisirs ».

Le projet de la commune de Mirefleurs est de permettre la construction, sur une parcelle lui appartenant, d'un cabinet de kinésithérapie, mitoyen d'un cabinet médical et d'infirmières en cours de construction, afin de constituer à cet endroit un pôle médical. L'assiette foncière dévolue au cabinet de kinésithérapie étant initialement classée en zone AUe, non ouverte à l'urbanisation, une modification du PLU a été effectuée afin de permettre l'ouverture à l'urbanisation de cette parcelle sans attendre l'adoption du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, actuellement en cours d'élaboration.



Zone Ue nouvellement créée, où doit s'implanter le cabinet de kinésithérapie

Parcelle dédiée au cabinet médical et d'infirmière en cours de construction, classée en zone Ug

L'activité envisagée pour ce secteur étant un équipement privé lié aux activités de santé, elle semblait correspondre à la vocation de la zone Ue. Le règlement de la zone Ue du PLU de Mirefleurs mentionne par ailleurs, parmi les destinations et sous-destinations autorisées, la sous-destination « Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ».

Il apparaît toutefois, à la lecture de l'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu, qu'un cabinet de kinésithérapie, et plus généralement les constructions où s'exerce une profession libérale, ne relèvent pas de la catégorie « Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale », mais de la destination « Commerce et activité de service », et plus précisément de la sous-destination « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ». Selon cet arrêté, la sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre en effet « les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens », alors que la sous-destination « Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale », pour sa part, « recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires ». C'est donc bien à la première de ces deux catégories que correspond un cabinet de kinésithérapie.

Or, l'article 1 du règlement de la zone Ue du PLU de Mirefleurs, portant « interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités », interdit la destination commerce et activités de service, y compris l'ensemble de ses sous-destinations, sur l'emprise de la zone. La sous-destination « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » n'y est donc pas autorisée.

Destinations	Sous destinations	Interdiction	Autorisation	Condition
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		

Il convient donc, pour permettre la réalisation du projet envisagé, de modifier le règlement de la zone Ue afin de rajouter à la liste des destinations autorisées, la sous-destination « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ».

Destinations	Sous destinations	Interdiction	Autorisation	Condition
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	<del>X</del>	X	
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		

Aucune autre modification n'est apportée au règlement du PLU, ni aux autres pièces du document d'urbanisme.

## IMPACTS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE

### IMPACTS SUR LE DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE

Comme exposé dans les justifications de la modification n°2 du PLU de Mirefleurs ayant permis l'ouverture à l'urbanisation de la nouvelle zone Ue, l'implantation d'un pôle santé sur ce site vise en particulier à permettre la délocalisation du cabinet de kinésithérapie actuellement situé en centre bourg. Cette délocalisation, rendue nécessaire par les contraintes d'accessibilité, de stationnement et d'amélioration des locaux liées à la patientèle attendue, est une condition indispensable au maintien de cette activité sur la commune.

Cette volonté de maintenir un bon niveau de service et d'équipements sur la commune, en particulier en termes d'offre de soin, répond à l'orientation « consolider un territoire convivial et harmonieux » du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU. Ce document recommande en effet de :

- conforter les services et équipements afin de maintenir les populations actuelles et d'accueillir de nouvelles populations ;
- identifier les services et équipements existants ;
- développer les services et équipements pour répondre aux besoins.

Le pôle santé est en outre explicitement mentionné dans le PADD parmi les projets de la commune.

A contrario, la présente modification simplifiée du PLU de Mirefleurs n'aura pas d'impact sur la nature des constructions autorisées sur le reste du territoire de la commune. La superficie de la zone Ue considérée est telle qu'aucune autre construction ne pourra s'y implanter. S'agissant de l'unique autre

zone Ue de la commune, elle est quasiment entièrement dévolue à l'école élémentaire, et n'a donc pas vocation non plus à recevoir de nouvelles constructions.

S'agissant de la zone AUe adjacente, qui a vocation à devenir zone Ue, elle ne sera pas ouverte à l'urbanisation avant l'adoption du PLUI, qui redéfinira le zonage et les destinations autorisées en cohérence avec le projet de développement du territoire intercommunal.

Il n'existe donc aucun risque de voir se développer l'implantation de bâtiments répondant à la sous-destination « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » dans des secteurs peu compatibles avec le projet de développement de la commune, tel qu'énoncé dans le PADD du PLU de Mirefleurs.

### **IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT ET LE CADRE DE VIE**

Le règlement de la zone Ue autorisait d'ores et déjà diverses destinations de constructions, notamment celles liées aux équipements d'intérêt collectif et services publics, à savoir :

- les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ;
- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
- les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ;
- les salles d'art et de spectacles ;
- les équipements sportifs ;
- les autres équipements recevant du public.

Les bâtiments à usage d'hébergement et, sous conditions, de logements sont également autorisés en zone Ue.

Rien ne permet de penser que l'élargissement des destinations autorisées à la sous-destination « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » induirait des nuisances particulières qui ne seraient pas déjà potentiellement existantes sur la zone. Il est donc permis de considérer que la modification simplifiée envisagée est sans incidence sur l'environnement et sur le cadre de vie du voisinage, et ce quel que soient les aspects pris en compte.



# NOUVELLE RÉDACTION PROPOSÉE

## REDACTION ACTUELLE

### I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités :

Destinations	Sous destinations	Interdiction	Autorisation	Condition
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X (sous condition)	Habitations autorisées sous réserve *d'être liée à la direction ou au gardiennage des établissements *d'être contiguë ou intégrée aux bâtiments d'activités. *Il ne sera autorisé qu'un seul logement par lot et leur surface de plancher est limitée à 100 m <sup>2</sup> .
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Cinéma	X		
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé, et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Equipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

**NOUVELLE REDACTION PROPOSEE**

## II. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

## Article 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités :

<u>Destinations</u>	<u>Sous destinations</u>	<u>Interdiction</u>	<u>Autorisation</u>	<u>Condition</u>
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X (sous condition)	Habitations autorisées sous réserve *d'être liée à la direction ou au gardiennage des établissements *d'être contiguë ou intégrée aux bâtiments d'activités. *Il ne sera autorisé qu'un seul logement par lot et leur surface de plancher est limitée à 100 m <sup>2</sup> .
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	<del>X</del>	X	
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé, et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Equipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		