

TITRE 2 – CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

PREAMBULE

L'enquête publique s'est déroulée dans les formes, conditions et délais prévus par l'arrêté du 29 août 2019 pris par Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération « Agglo Pays d'Issoire ». La publicité, les documentations présentées et l'organisation des deux salles d'accueil ouvertes successivement au public en mairie d'Issoire ont été de nature à permettre une bonne prise en compte et compréhension des enjeux et des spécificités du projet. Les personnes reçues lors des quatre permanences ont pu s'exprimer librement et être entendues par le commissaire enquêteur en toute sérénité.

Les documents et la disposition des plans mis en libre d'accès ainsi que le registre ont permis à chacun d'appréhender rapidement la situation géographique des objets du projet de modification et de prendre en compte les règles d'urbanisme exposées afin d'étayer au plus juste leurs observations.

Aucune substitution ou modification de pièce n'est apparue.

Aucun incident n'a marqué le cours de cette consultation qui s'est déroulée dans un climat favorable aux échanges.

Conclusions motivées et avis portant sur le projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme

Au terme de cette enquête publique :

- vu la décision de la Mission régionale d'autorité environnementale du 1^{er} juin 2019 de ne pas soumettre le projet de modification à évaluation environnementale,
- vu l'avis favorable sous-réserve des services de l'Etat (DDT)
- vu l'avis favorable de la CCI du Puy-de-Dôme,
- vu l'avis favorable de l'INAO,
- vu l'avis favorable de la commune d'Orbeil,
- vu l'avis favorable de la commune du Broc,

- Considérant que les objets du projet de modification ne sont pas de nature, au regard de l'Article L.123-13 du code de l'urbanisme, à nécessiter une procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme ;

- Considérant que la procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme engagée est conforme aux articles L.123-13-1, L.123-13-2 et L.123-13-3 du code de l'urbanisme ;
- Considérant que les modifications suivantes apportées au **plan de zonage**:
 - Classement en zone UFa des parcelles AZ 103-104-106-108, 184 à 190 et 232 à 236 sises chemin des Listes ;
 - Classement en zone Ula des parcelles BV 7-8-9 situées route de Saint-Germain ;
 - Classement en zone UF des parcelles BI 988-989-1483-1484 ;n'ont fait l'objet d'aucune contestation, ne portent pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement de Développement Durable et ne remettent pas en cause ses orientations ;
- Considérant que les modifications suivantes apportées aux **emplacements réservés**:
 - Suppression partielle de l'emplacement réservé n°15 car son objet a déjà été réalisé ;
 - Création d'un emplacement réservé n°36 pour faciliter et sécuriser l'accès et la circulation autour de l'école de Bizaleix ;
 - Suppression de l'emplacement réservé n°1 car le maintien de cet emplacement n'est plus justifié, la voie pour laquelle il avait été instauré ayant été réalisée ;
 - Modification de l'emplacement réservé n°2 pour rectifier une erreur matérielle car cet emplacement est constitué de deux tronçons dont celui au Sud-Est qui a été mal positionné sur le plan de zonage suite aux divers remaniements du PLU ;
 - Création d'un emplacement réservé n°37 pour élargir la rue Camille Claudel sur les parcelles BY 113-117-219, en lien avec la modification du règlement de la zone 3AUF de la plaine de Perrier pour en faciliter l'aménagement ;
 - Création d'un emplacement réservé n°38 pour élargir un sentier sur 3 mètres au Sud-Est du secteur « Coteau de Boulade » afin de faciliter l'entretien de la voie et permettre la création d'un cheminement doux en lien avec l'aménagement du secteur ;
 - Suppression de l'emplacement réservé n°5 car le maintien de cet emplacement n'est plus justifié, l'alignement pour lequel il avait été instauré ayant été réalisé ;
 - Création d'un emplacement réservé n°39 pour l'élargissement du Chemin de La Plaigne, en lien avec la modification du règlement de la zone 3AUF de la plaine de Perrier pour en faciliter l'aménagement, et prendre en compte l'augmentation induite du nombre de véhicules et en améliorer les conditions de circulation.n'ont fait l'objet d'aucune observation ;

- Considérant que les modifications suivantes apportées au règlement:
 - Changement de destination des bâtiments situés en zone N (la zone N compte plusieurs bâtiments qui aujourd'hui ne peuvent faire l'objet de changement de destination, le règlement du PLU ne le permettant pas. Afin de permettre leur évolution tout en respectant les objectifs de préservation des espaces naturels et agricoles de la commune, les bâtiments pouvant faire l'objet d'un tel changement seront identifiés au plan de zonage et le règlement sera modifié pour l'encadrer) ;
 - Modification du règlement des zones 3 AUg. Pour débloquer plus facilement la constructibilité sur ces zones, il est opportun de définir un seuil minimal de 5000 m² pour déclencher une opération d'aménagement. Il sera également précisé dans le règlement de ces zones que le débit de fuite ne dépassera pas 3 l/s/ha pour une pluie décennale. Les orientations d'aménagement seront complétées. Les fiches d'orientations concernant « Le Plateau de Boulade », « Le Coteau de Boulade » et « La Route de Solignat » sont modifiées ;
 - Modification du règlement de la zone 3AUf de la plaine de Perrier (Afin de débloquer ce secteur de 8,4 ha, difficilement urbanisable en une fois, tout en assurant la cohérence globale des aménagements à long terme et en améliorant la densité de logements);
 - Modification du règlement des zones UI (afin de rectifier une erreur de type « copier-coller » qui s'est glissée dans la rédaction initiale du règlement lors de l'élaboration du PLU, il est nécessaire d'enlever de l'article UI 1 la phrase suivante : « les installations classées sauf celles mentionnées à l'article 2 ») ;
 - Modification de l'article UD1 (adapter l'article 1 de la zone UD en interdisant le changement de destination à vocation de garage des rez de chaussée affectés à des locaux commerciaux dans les rues Gambetta et de Chateaudun. En outre, le maintien de cette interdiction dans la rue du Pont n'est plus justifié dans la mesure où il n'y a plus de commerce) ;
 - Suppression du COS (mise en conformité de la loi ALUR qui supprime le Coefficient d'Occupation des Sols) ;
 - Insertion à l'article 4 des zones UC, UF, UG, UI, UJ, ULz, UL, UM, Urc, d'une précision sur les eaux pluviales dont le débit ne devra pas dépasser 3l/s/ha pour une pluie décennale.
- n'ont fait l'objet d'aucune observation ;
- Considérant que les 4 fiches d'orientations remaniées (« Le Plateau de Boulade », « Le Coteau de Boulade », « La Route de Solignat » et « Plaine de Perrier » pour s'adapter à la réalité et celle créée « Chemin des Listes » (orientation n°8), ne remettent pas en cause le PADD ;

- Considérant que dans ce cadre de modification du Plan Local d'Urbanisme, la concertation préalable ne soit pas obligatoire et que le caractère limité des modifications présentées ne soit pas de nature à imposer une telle concertation ;
 - Considérant que la présentation du dossier soumis à l'enquête publique fait de ce dossier un outil de communication bien adapté par sa lisibilité et sa clarté et accessible à tous ;
 - Considérant la décision de l'autorité environnementale en date du 1^{er} juin 2019 ;
 - Considérant qu'aucun avis contraire au projet global n'a été formulé expressément lors de la présente enquête ;
-
- Après avoir analysé l'ensemble du dossier et des documents mis à ma disposition ;
 - Après avoir bien appréhendé les enjeux environnementaux du projet ;
 - Après m'être rendu sur site de façon à mieux appréhender certaines modifications proposées ;
 - Après avoir analysé le mémoire en réponse rendu par le maître d'ouvrage et pris en compte les observations produites ;
 - Après avoir pris connaissance des avis des Personnes Publiques Associées ;
 - Après avoir pris connaissance des observations écrites et verbales portées par le public ;
 - Considérant que le maître d'ouvrage a apporté une réponse claire et précise aux observations formulées dans le cadre du projet de modification ;
 - Considérant avoir pris acte que le rapport du projet de modification n°2 sera modifié afin de faire référence au PPRI du Val d'Allier Issoirien en lieu et place du Plan des Surfaces Submersibles ;
 - Considérant que la demande des services de l'Etat relative à l'intégration dans le règlement du PLU de règles plus précises sur la constructibilité en zone inondable et celle concernant la zone UDi seront étudiées après échange avec les services de l'Etat ;

Je donne un **AVIS FAVORABLE** au projet de modification N°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Issoire.

Fait à Aix-La-Fayette le 25 novembre 2019
le commissaire enquêteur,


Dominique BERTIN