Département du Puy de Dôme
AGGLO PAYS D'ISSOIRE
Commune de Jumeaux

ENQUETE PUBLIQUE

RELATIVE A LA REVISION ALLEGEE n°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE JUMEAUX

Du 02 juin 2025 au 02 juillet 2025

CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

COMMISSAIRE ENQUÊTEUR
Jean-Claude VIRIOT

Référence T.A. : E25000014 / 63

1 – Rappel sommaire du contexte de la présente enquête publique :

Le PLU est un document qui, à l'échelle d'une commune ou d'un groupement de communes, constitue un projet de territoire en termes d'urbanisme et d'aménagement.

Il fixe en conséquence les règles générales d'utilisation du sol (nature et forme des constructions, habitat, espaces verts, activités économiques…). Il définit la politique générale de la commune sur les déplacements (transports, voirie), la protection des milieux naturels, le logement.

La commune de Jumeaux a engagé une procédure de révision allégée n°1 du PLU, par délibération du Conseil Municipal du 11 octobre 2024.

Une délibération du Conseil Communautaire de la Communauté d'agglomération Agglo Pays d'Issoire a eu lieu en dates du 09 décembre 2021 et du 24 octobre 2024.

Un Arrêté de la Communauté d'agglomération Agglo Pays d'Issoire a porté ouverture de l'enquête publique en date du 15 avril 2025.

L'objectif de la procédure était de déplacer la zone AUb actuellement située au nord du bourg car sa situation rend l'aménagement de la zone difficile à mettre en œuvre. En effet, le chemin d'accès est aujourd'hui trop peu large, sa pente a atteint à certains endroits 17%, les travaux pour l'élargir et l'aménager sont donc conséquents.

A cela s'ajoute la nécessité d'étendre les réseaux d'eau potable, d'assainissement et d'électricité de 300 m, et de mettre en place des aménagements permettant de gérer les eaux pluviales de la future voie d'accès, afin d'éviter les risques de ruissellement et de coulées de boue entre les deux cimetières.

Cela nécessite de créer une nouvelle zone AUb au sud du bourg, sur un secteur aujourd'hui non aménagé (site de la Maille).

La révision allégée n°1 du PLU entraine une modification du zonage :

- Reclassement de la zone AUb du secteur des Devants en zone N.
- Classement de la zone A sur le secteur de la Maille en zone AUb et en zone N.

La nouvelle zone AUb constituant l'unique disponibilité foncière constructible, hors dents creuses au sein du bourg, la collectivité souhaite la déplacer sur un secteur plus facilement aménageable, afin de permettre l'accueil de nouveaux habitants et la pérennisation des services à la population de la commune (école, services publics, commerces).

Cette nouvelle zone AUb sera implantée sur le secteur de la Maille,

Cette zone reprendra les caractéristiques de la zone actuelle (surface, typologie des logements, phasages).

La nouvelle zone AUb présente une superficie comparable à la zone AUb supprimée.
Le secteur de la Maille offre une emprise près de deux fois supérieure à celle projetée pour la zone AUb. La délimitation de la future zone AUb s'inscrit en partie Ouest du site.

2 – Conclusions du Commissaire Enquêteur :

2.1 – Préambule :

Les présentes conclusions résultent de l'étude de la Communauté de communes Agglo Pays d'Issoire aux observations formulées et questions formulées par moi-même, ainsi que de ma réflexion personnelle.

Le public n'ayant pas formulé de remarques, ni posé de questions particulières.

2.2 – La régularité de la procédure :

Les obligations relatives à la constitution du dossier, à l'information du public par affichage, dans la presse et sur le site internet de l'Agglo Pays d'Issoire, à la durée de la consultation, ont été satisfaites :

- Le dossier soumis à enquête était globalement clair et complet. Il était notamment accompagné par les avis formulés par la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe), des Personnes Publiques Associées, ainsi que par la Direction Départementale des Territoires (DDT).

- L'accueil du public a été réalisé dans des conditions satisfaisantes. J'ai effectué deux permanences d'une durée unitaire de trois heures à la mairie de Jumeaux et une permanence d'une durée de deux heures à la Communauté d'agglomération de l'Agglo Pays d'Issoire.

- Un registre d'enquête à feuillets non mobiles, côté et paraphé par mes soins, a été ouvert dès le début de l'enquête et mis à la disposition du public à l'Agglo Pays d'Issoire ainsi qu'en mairie de Jumeaux afin d'y consigner ses observations.

- Un registre dématérialisé a été mis en place par l'Agglo Pays d'Issoire. Celui-ci comprenait également le dossier complet.

- Un poste informatique était mis à la disposition du public au siège de l'Agglo Pays d'Issoire, aux jours et heures habituels d'ouverture au public.

- Les registres ont été clôturés le mercredi 02 juillet 2025.
  Aucuns documents cotés n'ont été annexés à ceux-ci.

- J'ai communiqué à Madame Femke NADERMAN, chargée de mission planification à l'Agglo Pays d'Issoire, lors d'une rencontre le mardi 08 juillet 2025 à 09h30, le procès-verbal de synthèse reprenant notamment les remarques formulées par les Personnes Publiques Associées, la DDT, la MRAe ainsi que par moi-même.

- J'ai reçu en retour le mémoire de l'Agglo Pays d'Issoire par messagerie le mardi 22 juillet 2025.

- En conséquence, j'estime que la consultation publique relative à la révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Jumeaux s'est déroulée conformément aux dispositions législatives et règlementaires en vigueur.

2.3 – Les éléments positifs :

- Il s'agit uniquement de déplacer une zone AUb en un autre lieu en raison des difficultés d'accès à la zone initiale.
- Un dossier particulièrement riche et complet.
- Des O.A.P. modifiées très détaillées.
- Une absence de remarques ou de questions du public concernant le projet.
- Une prise en compte du problème de la redynamisation et de la requalification du parc de logements anciens et vacants en centre bourg.
- Une faible modification des surfaces et notamment des surfaces agricoles.
- La zone « les Devants » sera reclassée en zone « A ».
- Des évolutions en accord avec le PADD, le SRADDET ainsi que le SCOT.
- Une légère modification du règlement.
- La prise en compte des risques naturels et technologiques.

- Mes observations, ainsi que celles des Personnes Publiques Associées, celles de la DDT et de la MRAe ont également été prises en compte.

2.4 – Les éléments négatifs ou nécessitant une vigilance particulière :

Je n'ai pas relevé d'éléments négatifs qui seraient non conformes à la règlementation ou susceptibles d'avoir une incidence significative sur l'environnement, l'intérêt des particuliers ou l'intérêt de la collectivité.

Cependant quelques points nécessitent une vigilance particulière :

- Bien s'assurer auprès du SME d'Issoire, lors des différentes phases, que l'alimentation en eau potable sera toujours suffisante.

- Bien s'assurer que la station d'épuration de Brassac les Mines aura toujours la capacité d'accueillir l'intégralité des eaux usées à l'issue des différentes phases.

2.5 – Réserves :

Aucune.

2.6 – Avis général du Commissaire Enquêteur :

Après étude du dossier, visite des lieux, examen des observations formulées par les Personnes Publiques associées, par la DDT, la MRAe, audition des représentants de l'Agglo Pays d'Issoire, étude de son mémoire en réponse aux différentes remarques ainsi qu'à mes questions,

Après avoir examiné les avantages et inconvénients concernant l'ensemble du périmètre géographique concerné de la commune,

Après avoir identifié les éléments positifs, constaté qu'il n'existait pas d'éléments négatifs, noté cependant quelques points nécessitant une vigilance particulière,

J'émets un AVIS FAVORABLE au projet de révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Jumeaux.

A Beaumont, le 01 août 2025

Le Commissaire Enquêteur :

Jean-Claude VIRIOT