



Mission régionale d'autorité environnementale

**Auvergne-Rhône-Alpes**

**Avis délibéré de la Mission Régionale  
d'Autorité environnementale Auvergne-Rhône-Alpes  
relatif au projet de révision du plan local d'urbanisme  
de la commune de Mirefleurs (Puy-de-Dôme)**

Avis n° 2018-ARA-AUPP-00457

## Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Auvergne-Rhône-Alpes du Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD), dans sa réunion du 2 mai 2018, a donné délégation à Pascale Humbert, membre permanent, en application des articles 3 et 4 de sa décision du 14 mars 2017 portant exercice de la délégation prévue à l'article 17 du décret du 2 octobre 2015 modifié relatif au CGEDD, pour statuer sur la demande d'avis relative au projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune de Mirefleurs (Puy-de-Dôme).

En application de l'article 9 du règlement intérieur du CGEDD, le délégataire cité ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis.

La direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement Auvergne-Rhône-Alpes a été saisie pour avis par la communauté de communes Mond'Arverne Communauté, le dossier ayant été reçu complet le 9 mars 2018.

Cette saisine étant conforme à l'article R104-21 du code de l'urbanisme relatif à l'autorité administrative compétente en matière d'environnement prévue à l'article L104-6 du même code, il en a été accusé réception. Conformément à l'article R104-25 du même code, l'avis doit être fourni dans un délai de 3 mois.

Conformément aux dispositions de l'article R104-24 du même code, l'agence régionale de santé a été consultée et a produit une contribution le 19 avril 2018.

Le directeur départemental des territoires du Puy-de-Dôme a en outre été consulté et a produit une contribution le 19 mars 2018.

La DREAL a préparé et mis en forme toutes les informations nécessaires pour que la MRAe puisse rendre son avis.

Après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit.

**Il est rappelé ici que pour tous les plans et documents de planification soumis à évaluation environnementale, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis, le mettre en ligne et le transmettre à la personne responsable. Il est, s'il y a lieu, joint au dossier d'enquête publique ou mis à disposition du public (art. R104-25 du code de l'urbanisme).**

**Cet avis ne porte pas sur son opportunité mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à permettre d'améliorer sa conception et la participation du public à l'élaboration des décisions qui portent sur celui-ci.**

# Avis

<b>1. Contexte, présentation et enjeux environnementaux.....</b>	<b>4</b>
1.1. Contexte et présentation du projet.....	4
1.2. Enjeux environnementaux retenus par la MRAe.....	5
<b>2. Analyse de la qualité et de la pertinence des informations fournies par le rapport de présentation.....</b>	<b>5</b>
2.1. Organisation et contenu du rapport de présentation.....	5
2.2. État initial de l'environnement et perspectives de son évolution.....	5
2.3. Exposé des raisons qui justifient les choix opérés, notamment au regard des objectifs de protection de l'environnement et des solutions de substitution raisonnables.....	5
2.4. Articulation du projet de PLU avec les plans et programmes d'ordre supérieur.....	6
2.5. Analyse des incidences notables probables sur l'environnement et mesures prévues pour éviter, réduire et, le cas échéant, compenser les incidences négatives.....	6
2.6. Indicateurs de suivi.....	7
2.7. Résumé non technique.....	7
<b>3. Analyse de la prise en compte de l'environnement par le projet de PLU.....</b>	<b>8</b>
3.1. Maîtrise de la consommation d'espace.....	8
3.2. Préservation du milieu naturel.....	9

# 1. Contexte, présentation et enjeux environnementaux

## 1.1. Contexte et présentation du projet

La commune de Mirefleurs se situe à environ 20 kilomètres au sud-est de l'agglomération clermontoise. Elle appartient à la communauté de communes Mond'Arverne Communauté et se situe dans le périmètre du Schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Grand Clermont. Le territoire, d'une superficie de 905 hectares, se situe entre le Val d'Allier, à l'ouest, et les buttes de la Limagne, à l'est.

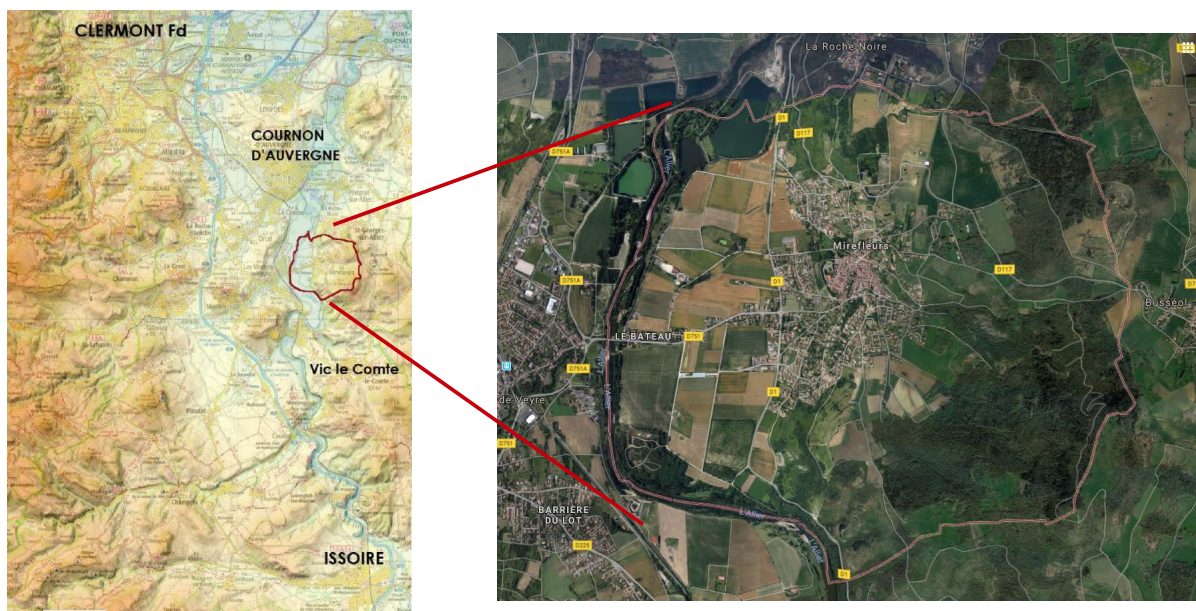
L'urbanisation de la commune se concentre sur son bourg, situé en balcon entre les Puys Saint-André, Saint-Romain et de Montfoulhoux et l'Allier, et sur le hameau du Bateau, à l'ouest sur les bords de l'Allier. L'extension urbaine s'est effectuée sous forme pavillonnaire à partir des années 70. Le nombre de logements vacants sur la commune, bien qu'en hausse, reste modeste (environ 7 %).

La commune comporte des espaces naturels sensibles : Val d'Allier à l'ouest et coteaux des puys (Puy Saint-Romain, notamment), à l'est, couverts par des zonages d'inventaire et de protection du milieu naturel (Natura 2000 et ZNIEFF de type I et II). De plus, la probabilité de présence de zones humides sur l'ensemble de la commune est globalement importante (carte du rapport de présentation, tome 1, p.29).

La situation de la commune dans la première couronne périphérique de l'agglomération clermontoise lui confère un important dynamisme démographique. Son taux de croissance annuelle moyen est ainsi d'environ 1,4 %. Elle compte 2429 habitants en 2016 (chiffre INSEE).

Le projet qui fait l'objet du présent avis consiste en une révision du PLU communal, approuvé en 2008.

Les objectifs figurant dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU sont multiples : maintien et développement des activités économiques, agricoles et touristiques, maîtrise de l'urbanisation, diversification de l'offre de logements et préservation des espaces naturels.



(Sources : rapport de présentation / Google Maps)

## **1.2. Enjeux environnementaux retenus par la MRAe**

Pour l'Autorité environnementale, les principaux enjeux environnementaux concernant ce territoire et le projet de PLU sont :

- la maîtrise de la consommation d'espace
- la préservation du milieu naturel

Le présent avis se concentre ainsi sur ces enjeux, les autres sujets susceptibles d'appeler des observations de la part de l'Autorité environnementale ne sont pas traités dans cet avis.

## **2. Analyse de la qualité et de la pertinence des informations fournies par le rapport de présentation**

### **2.1. Organisation et contenu du rapport de présentation**

Le rapport de présentation doit comprendre les éléments prévus par les textes législatifs et réglementaires<sup>1</sup>, notamment ceux rendant compte de la démarche d'évaluation environnementale<sup>2</sup>.

Le rapport de présentation du projet, divisé en 4 tomes, comporte formellement toutes les parties réglementairement exigées. Cependant, il ne restitue pas clairement les étapes de la démarche environnementale, ni leur apport à l'élaboration du projet de PLU.

### **2.2. État initial de l'environnement et perspectives de son évolution**

Cette analyse est effectuée dans le tome 4 (T4) et synthétisée dans le tome 2 (T2) du rapport. Elle est globalement bien développée et illustrée, permet de prendre connaissance de l'état initial de l'environnement sur le territoire de la commune de manière satisfaisante et de caractériser les enjeux liés à la consommation d'espace (surfaces urbanisées sur la dernière décennie). En revanche, les enjeux liés aux milieux naturels (présence très probable de zones humides et de corridors thermophiles) nécessitent d'être caractérisés de manière précise grâce à un repérage de terrain, en particulier sur les zones urbaines ou à urbaniser.

**L'Autorité environnementale recommande de compléter l'état initial sur ce point.**

### **2.3. Exposé des raisons qui justifient les choix opérés, notamment au regard des objectifs de protection de l'environnement et des solutions de substitution raisonnables**

Les justifications du projet de PLU sont présentées dans le tome 2 du rapport de présentation.

---

1 Articles L151-4 et R151-1 à R151-4 du code de l'urbanisme

2 Articles L104-4 et R151-3 du code de l'urbanisme

Trois scénarios concernant la construction de logements sur la période 2018-2033 sont présentés<sup>3</sup> :

- la poursuite de la tendance démographique actuelle : +1,4 % par an, soit l'accueil de 563 nouveaux habitants, nécessitant la construction de 269 logements et une consommation foncière associée de 26,3 ha ;
- le respect des projections de l'INSEE : +1,12 % par an, soit l'accueil de 433 nouveaux habitants, nécessitant la construction de 214 logements et une consommation foncière associée de 21 ha ;
- le strict respect des objectifs fixés à la commune par le programme local de l'habitat (PLH) : production de 13 logements par an (soit 195 logements à l'horizon 2033), soit une consommation foncière associée de 19,6 ha.

Il est à noter que les trois scénarios prennent en compte une superficie par logement de 700m<sup>2</sup>, et une rétention foncière de 40 %, sans toutefois que le choix de ce taux soit justifié.

La commune, affichant l'objectif de modérer l'impact démographique sur son développement (T2, p.94), retient un scénario basé sur les projections de l'INSEE. Elle prévoit ainsi d'accueillir « *environ 400 habitants supplémentaires en 2032* » et de produire « *200 logements environ* ».

Le rapport présente de façon détaillée (T2, pages 13 à 80) les différents zonages et dispositions du règlement retenus par le projet de révision, souvent en comparaison avec le PLU actuel. Il ne mentionne pas les autres options d'aménagement qui ont pu être envisagées, notamment en ce qui concerne le zonage, au regard en particulier de l'objectif de bonne prise en compte de l'environnement. Au final, la manière dont les choix ont été opérés par rapport à cet objectif n'apparaît pas clairement.

## **2.4. Articulation du projet de PLU avec les plans et programmes d'ordre supérieur**

L'articulation du PLU avec les autres plans et programmes est étudiée dans plusieurs parties des tomes 2 et 4 du rapport. En particulier, la prise en compte des orientations du SCoT du Grand Clermont est étudiée de manière satisfaisante (T2, p.88 et suivantes). En revanche, l'articulation avec le Schéma régional de cohérence écologique (SRCE) de la région Auvergne n'est pas étudiée de manière suffisamment approfondie avec la traduction communale des corridors thermophiles.

## **2.5. Analyse des incidences notables probables sur l'environnement et mesures prévues pour éviter, réduire et, le cas échéant, compenser les incidences négatives**

Les encadrés intitulés « évaluation environnementale des orientations suggérées » figurant à la fin de chacune des parties thématiques de l'état initial de l'environnement (tome 4) s'apparentent à une analyse des impacts du projet de PLU. Celle-ci reste cependant très générale et non localisée.

Les impacts du projet de PLU sur les différents enjeux environnementaux sont étudiés de manière plus développée dans le tome 2 (p.94 et suivantes). Il convient de souligner que ces impacts sont le plus souvent évoqués par comparaison avec le PLU en vigueur. **La comparaison avec ce PLU, approuvé dans un contexte législatif et réglementaire qui ne portait pas les mêmes exigences qu'actuellement en matière d'environnement et de gestion économe de l'espace ne saurait être une garantie de bonne prise en**

---

3 les deux premiers scénarios intègrent les logements à construire pour prendre en compte le desserrement des ménages ainsi que l'objectif, fixé par le PLH, de réhabilitation de 10 % des logements vacants

**compte de l'environnement : ce sont bien les impacts du PLU révisé sur l'environnement, compte-tenu de l'occupation du sol et de son état actuels, qui sont à envisager, et qu'il s'agit de contenir par des mesures d'évitement, de réduction, ou le cas échéant, de compensation.**

La **consommation foncière pour le logement** sur la dernière décennie (2006-2016) s'élève à 11 ha environ, avec une surface moyenne par logement de 862 m<sup>2</sup> (T1, p.19). En imposant une surface moyenne par logement inférieure, conformément au SCoT (700 m<sup>2</sup>), le projet devrait donc permettre une augmentation de la densité des secteurs bâtis.

Concernant la présence potentielle de **zones humides** (probabilité théorique moyenne à forte sur une grande partie de la commune), y compris sur des secteurs que le projet identifie en disponibilités foncières (dents creuses dans les zones Ug et zones AUG et Ui), le rapport indique la mesure compensatoire suivante : « [...] charge au pétitionnaire de réaliser des études de sols et d'adapter son projet aux éventuelles contraintes » (T2, p.107). Celle-ci n'apparaît pas recevable, en l'absence de recherche de solution d'évitement ou de réduction dès le stade de la définition de zones constructibles.

De même, les impacts du projet sur les **corridors thermophiles identifiés par le SRCE** (en particulier dans les zones Ug, Aug et AUi) ne sont pas suffisamment étudiés. Le rapport indique en effet que « les corridors thermophiles et diffus entrent en contact avec les zones urbaines et d'urbanisation future mais [que] le PLU a cherché à réduire les surfaces urbanisables pour une préservation de ces corridors écologiques » (T2, p.109) : ces zones de contact auraient mérité faire l'objet d'une étude spécifique.

## 2.6. Indicateurs de suivi

Le dispositif défini dans le but d'analyser les résultats de l'application du projet de PLU appelle plusieurs remarques :

- la périodicité de recueil des indicateurs n'est pas indiquée. L'échéance de 9 ans, délai maximal à l'expiration duquel un bilan doit réglementairement être réalisé, apparaît trop longue pour permettre d'anticiper et de corriger les incidences négatives ;
- la méthode permettant de renseigner certains indicateurs n'est pas définie. Par exemple : « évolution de la densité » ou « évolution de la superficie des zones humides » ;
- les valeurs à l'état actuel ne sont pas fournies pour tous les indicateurs.

**L'Autorité environnementale rappelle que, au titre de l'évaluation environnementale, le rapport de présentation doit définir « les critères, indicateurs et modalités retenus » pour le suivi des effets du plan et que le dispositif proposé doit permettre « d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées »<sup>4</sup>. Elle recommande de compléter le dispositif proposé pour ce faire et, en particulier, de veiller à ce que la fréquence de recueil proposée permette une identification précoce des dérives.**

## 2.7. Résumé non technique

Comme l'ensemble du dossier, le résumé ne restitue pas les étapes de la démarche d'évaluation environnementale suivie et ses apports au projet. Cependant, il permet de prendre connaissance de façon globalement satisfaisante du projet de PLU et des différents choix opérés par la commune.

---

4 article R151-3, 6°, du code de l'urbanisme

### **3. Analyse de la prise en compte de l'environnement par le projet de PLU**

#### **3.1. Maîtrise de la consommation d'espace**

La principale zone urbanisable, Ug, est réduite à la marge : plusieurs secteurs en extension de la partie urbanisée sont ainsi reclassés en zone agricole (A) ou naturelle (N) (T2, p.23 à 25). Cela concerne en particulier l'espace tampon séparant le centre ancien des extensions périphériques au nord-ouest (« coulée verte »).

Le PADD indique que le remplissage des « dents creuses » doit être favorisé, mais celles-ci ne sont pas clairement identifiées et aucune disposition réglementaire ne permet d'appliquer ce principe en priorisant l'ouverture à l'urbanisation sur les parcelles situées dans le tissu urbain existant plutôt qu'en extension.

Le PLU prévoit d'importantes zones à urbaniser (AUg) qui ne sont pas toutes situées dans l'enveloppe urbaine actuelle, contrairement à ce qu'indique le rapport (T2, p.47). La plupart de celles-ci engendrent en effet une consommation d'espace agricole et naturel en extension, et ce même si ces zones sont déjà identifiées comme « d'urbanisation future » dans le PLU actuel. Cela concerne particulièrement les zones de la rue du Parc (2,4 ha), de la rue des Chaussées (0,5 ha), de la rue de Chalendrat (0,6 ha) et de la rue de Laurassou (0,7 ha). De plus, la plus importante d'entre elles (rue du Parc) est prévue en plusieurs phases mais la cohérence de celles-ci interroge quant à l'optimisation de la consommation d'espace sur ce secteur : l'urbanisation en priorité des parcelles au sud (phase 2) semblerait plus pertinente en termes de continuité urbaine.

Par ailleurs, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) définies sur les secteurs AUg restent peu exigeantes :

- objectif de densité faible, égal ou inférieur aux objectifs du SCoT du fait du recours uniquement au logement individuel sous forme pavillonnaire ;
- absence de contribution à l'atteinte de l'objectif du PADD : « développer une offre de logements plus diversifiée [...] », notamment individuel groupé, intermédiaire, voire petit collectif.

De même, la zone à urbaniser pour le développement des services et équipements (AUe) au niveau de la rue du Parc ainsi que la zone destinée à l'implantation d'activités, AUi (6,3 ha), se situent en extension de l'urbanisation existante. Concernant cette dernière, le projet de PLU ne comporte pas de dispositif de phasage permettant de décliner celui prévu dans le SCoT du grand Clermont : 2 ha en phase 1 et 4 ha en phase 2 (et non 6 hectares en phase 1 comme indiqué dans le rapport, T1 p.10), afin de minimiser les impacts de cette urbanisation. Une première phase en continuité de l'urbanisation existante pourrait ainsi être envisagée.

**L'Autorité environnementale recommande ainsi, afin d'optimiser la consommation d'espace due à l'urbanisation :**

- **d'identifier, parmi les disponibilités foncières, celles qui se situent dans le tissu urbain, et prioriser le développement sur celles-ci ;**
- **de développer les OAP proposées en introduisant le recours à des types d'habitat diversifiés permettant des densités plus importantes et une offre plus variée ;**
- **d'introduire un phasage au niveau de la zone AUi afin de respecter les objectifs du SCoT en matière de gestion économe de l'espace.**



## 3.2. Préservation du milieu naturel

La majeure partie de la commune est classée en zone agricole (A) ou naturelle (N), fournissant une protection satisfaisante aux espaces sensibles sur le plan environnemental de la commune, en particulier aux secteurs Natura 2000.

Dans le secteur urbanisé, le projet prend en compte la continuité écologique créée au niveau de la « coulée verte » à l'ouest du bourg en classant ces secteurs en zone N et Ud\* (constructions inscrites dans la pente et toitures végétalisées).

Certains éléments végétaux sont protégés au titre de l'article L.151-23 : haies, ripisylves et massifs boisés. Il conviendrait que les enjeux que présentent ces éléments discontinus, notamment dans la partie sud-est, soient caractérisés : rôle dans la continuité, présence d'espèces sensibles, etc. L'état initial se borne en effet à indiquer que « la commune n'offre plus de haie pleine et complète, seuls quelques reliquats subsistent au cœur des grandes cultures [...] » (T4, p.112).

La prise en compte par le plan de zonage des zones humides, pourtant annoncée dans le PADD, ainsi que des corridors thermophiles, n'est pas satisfaisante (voir partie 2 du présent avis). Cela concerne en particulier les zones Ug et AUg situées le long de la rue de Chalendrat, au nord-est du bourg. Ce secteur consiste en outre en une coupure d'urbanisation qu'il serait souhaitable de maintenir entre la partie agglomérée du bourg et le hameau comprenant la zone Ut.

**L'Autorité environnementale recommande de préciser les enjeux relatifs aux milieux naturels ( zones humides, corridors thermophiles et éléments linéaires), et si besoin, d'ajuster les dispositions réglementaires (plan de zonage, OAP, règlement) pour en tenir compte.**