

Enquête publique
du 02 Septembre au 04 octobre 2019

Enquête publique conjointe
relative aux projets de révision
allégée n°1 et de modification
n°2 du Plan
Local d'Urbanisme (PLU)



CONCLUSIONS ET AVIS
DU COMMISSAIRE
ENQUÊTEUR
sur

MODIFICATION N°2
DU PLU

CONCLUSIONS

1- Le projet

(Source : Exposé des motifs des changements apportés)

Une procédure de modification n°2 a donc été engagée par arrêté de M le Maire en date du 24/09/2018. Les principaux objectifs poursuivis au cours de la procédure de modification sont :

- Prendre en compte les remarques émises par M le Préfet sur le PLU approuvé (courrier du 12/10/2017)
- Revoir le périmètre de certaines Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Modifier la réglementation des annexes et piscines en zones agricoles et naturelles (avec accord de la Commission Départementale de la Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers)
- Améliorer certains aspects réglementaires (densité en zones UD, toitures, patrimoine dans les écarts, limites de certaines zones U, emprise au sol dans certains secteurs, simplification de certaines règles, etc.)

Cette procédure entraîne la modification :

- du **règlement graphique**
 - corrections de zonages,  **A JUSTIFIER**
 - modification des emplacements réservés 15 et 17, et suppression du 18,
- du **règlement écrit**
 - destination des zones
 - reformulation et réorganisation des règles relative à la gestion des eaux pluviales
 - intégration par article (UD6, AUSh6, A6 et N6) des règles sur les reculs des constructions par rapport aux voies de circulation)
 - blocage des zones AUS en matière de construction nouvelles
 - extensions en zone UB
 - commerces en zone UD, et secteurs UDI et UDC
 - suppression des notions de permis de démolir
 - extensions en zones AUS

- extensions en zone A et N **A JUSTIFIER** 
- modalités constructibles
 - simplification des règles de recul
 - simplification des règles relatives aux limites mitoyennes en UB , UD et AUSH
 - emprise au sol et espaces paysager en UD et UDc **A JUSTIFIER** 
 - réduction des espaces verts en UE **A JUSTIFIER** 
 - reformulation des articles AUCH5 à AUCH10
 - simplification des règles sur les hauteurs
- aspects extérieurs
 - diversification des toitures possibles en UD
 - suppression de l'existence d'un nuancier en mairie pour les façades en UA et UB
 - clotures et écoulements pluviaux
 - spécificité de zone pour le stationnement
 - corection annexe 2 sur le patrimoine.
- des **orientations d'aménagement et de programmation**
 - suppression des règles métriques
 - évolution des secteurs AUCh1 et AUCh2
 - évolution des secteurs AUCh3 et AUCh4
- réorganisation du **référencement des annexes.**

L'impact a été jugé nul sur l'environnement

Thématiques	Impacts	Mesures
Agriculture	NUL	-
Milieux naturels et corridors écologiques	NUL	-
Paysages	NUL	-
Déplacements	NUL	-
Economie	NUL	-
Habitat	NUL	-
Ressources en eau et assainissement	NUL	-
Réseaux secs	NUL	-
Eau pluviale	NUL (prise en compte de la doctrine MISEN)	-
Qualité de l'air	NUL	-
Risques	NUL	-

Dans cette description sommaire de la modification n°2, quatre points apparaissaient comme nécessitant des justifications complémentaires qui ont fait l'objet d'échanges avec le maître d'ouvrage (voir §4).

2- Le déroulement de l'enquête

L'enquête s'est déroulée en excellente collaboration avec le maître d'ouvrage et ses représentants. Elle n'a présenté aucune difficulté sur le fond comme sur la forme, à l'exception d'une erreur de mise en ligne sur internet pour l'un des documents (Modification n°2 - Règlement graphique agglomération) qui a été rectifiée à mi-enquête.

Une demande de prolongation a été rejetée par le commissaire enquêteur, compte tenu de la fréquentation modeste lors de permanences. Le nombre total d'avis dont certains dupliqués a été égal à 36.

⇒ Le déroulement de l'enquête n'appelle aucun autre commentaire particulier.

3 - Une participation relative du public

Avec 25 remarques sur le dossier dont certaines redondantes, le public s'est exprimé sur un certain nombre de points qui :

- rejoignaient des constatations des PPA ou du CE,
- concernaient des points individuels,
- étaient relatifs à des considérations plus générales sur le PLU,
- constituaient des propositions de compléments au PLU (patrimoine).

Les différents questionnements induits par les observations du public ont été portés par le PV de synthèse du CE.

Il y a eu par ailleurs 11 remarques hors périmètre de l'enquête qui traduisaient des inquiétudes individuelles ou des insatisfactions lors de l'établissement du PLU en 2017

⇒ A l'issue de l'enquête, tous les aspects abordés par le public ont fait l'objet de réponses au PV de synthèse de la part du maître d'ouvrage, que ce soit pour des cas particuliers ou des points plus globaux, y compris pour un certain nombre hors périmètre de l'enquête publique.

4 - Le dossier et l'étude environnementale

Le contenu du dossier comportait les pièces nécessaires à la prise en connaissance du public et fournissait suffisamment de détails pour que chacun des deux projets puissent être aisément compris par les citoyens.

La double mise à disposition en mairie et sur le site internet de la ville de Mazan a également facilité l'accès au dossier, même si certains habitants ont exprimé leur souhait de pouvoir disposer de plus de temps pour approfondir leur prise de connaissance du dossier qui était assez volumineux en raison du nombre de modifications apportées.

⇒ Le dossier a soulevé les besoins de mise au point suivants :

4.1 Corrections formelles

- **faute d'orthographe** (la même reproduite 4 fois)

Exposé des motifs des changements apportés (complément du rapport de présentation)

⇒ concerner au lieu de concernées

p.31 : "L'aménagement des zones AUCh1 et AUCh2 devra être réalisé dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble (qui peuvent concernées la totalité d'une zone AUCh...)"

p.33 : "L'aménagement des zones AUCh3 et AUCh4 devra être réalisé dans le cadre

d'opérations d'aménagement d'ensemble (qui peuvent concernées la totalité d'une zone AUCh ...)"

Orientations d'aménagement et de programmation

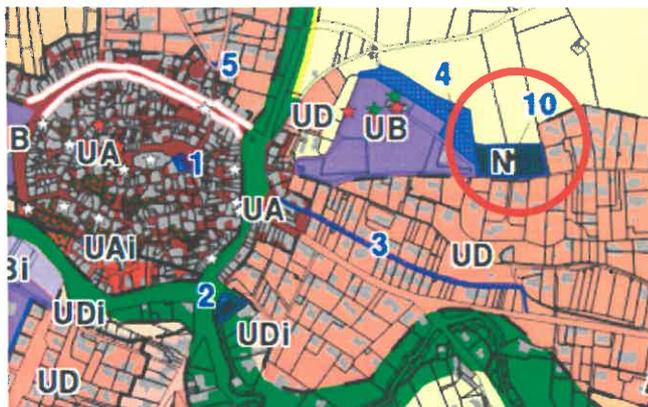
⇒ concerner au lieu de concernées

p.8 : 1.4.3.2 "L'aménagement des zones AUCh1 et AUCh2 devra être réalisé dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble (qui peuvent concernées la totalité d'une zone AUCh...)"

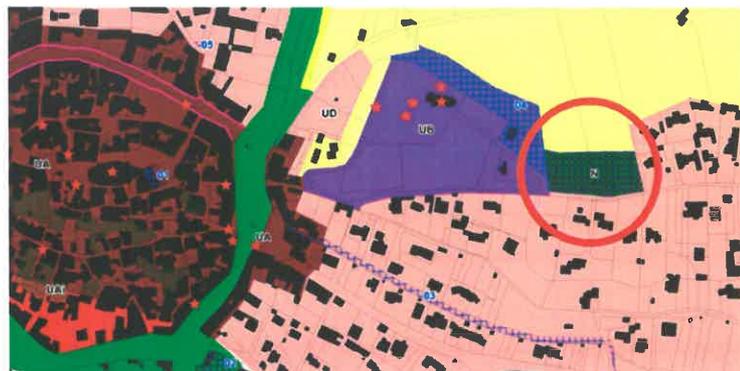
p.13 : 1.4.4.2 "L'aménagement des zones AUCh3 et AUCh4 devra être réalisé dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble (qui peuvent concernées la totalité d'une zone AUCh ...)"

- emplacement réservé n°10 sans numéro sur règlement graphique

Règlement PLU en vigueur



Règlement du dossier sans N°10



- Référencement parcelle CD52 sur légende de la photographie p.9 de l'exposé des motifs

⇒ ex n° 787 au lieu de ex n°737



Vue sur la parcelle CD 52 (ex n°737)

4.2 - Compléments attendus

Par ailleurs, trois points relevés notamment par certaines personnes publiques associées nécessitaient un approfondissement du fait du manque de justifications (voir §1) :

- justification du classement de la parcelle CD52 en zone UD;
- motivation des extensions des emprises au sol en zones A et N;
- motivation des extensions des emprises au sol en zones UD et Udc ;
- explications sur la réduction de la part des espaces libres traitées en espaces verts de 30 à 20%.

⇒ le maître d'ouvrage a apporté les compléments pour ces trois points, en allant de la justification à l'abandon de certaines évolutions, au travers de ses réponses au PV de synthèse du C.E.

Le sujet n'a pas été jugé éligible à une étude environnementale par la mission régionale de l'autorité environnementale (MRAE).

⇒ Le dossier d'enquête était disponible, complet et clairement présenté. A l'issue de l'enquête il a fait l'objet des compléments nécessaires qui y seront intégrés par le maître d'ouvrage avant validation par le conseil municipal ou au travers de procédures complémentaires.

5- L'avis des personnes publiques associées

Parmi les PPA, quatre d'entre elles ont prononcé des réserves dont une (CDPNAF) allant jusqu'à un avis défavorable.

Les points critiqués convergeaient avec les aspects évoqués précédemment comme nécessitant des besoins de justification complémentaires suite à l'étude du dossier ou via les observations du public.

Le PV de synthèse les a donc portés pour appeler des réponses du maître d'ouvrage.

⇒ Les avis des personnes publiques associées ont été globalement favorables et les réserves affichées par certains ont fait l'objet de compléments ad hoc qui devraient permettre de les faire lever.

AVIS

Compte tenu des constatations de l'enquête publique :

- Un dossier suffisamment détaillés pour évaluer précisément les impacts de la modification;
- Une écoute permanente de la part du maître d'ouvrage et de ses collaborateurs qui a permis de modifier, expliquer ou abandonner les points nécessitant des compléments indispensables, pour permettre de garantir les possibilités d'évolutions pour les habitations des Mazanais, ou d'espérer la redynamisation du centre ancien,
- La prise en compte quasiment totale par le maître d'ouvrage des points soulevés par les personnes publiques associées, notamment les aspects les plus critiqués,
- L'absence, à la fin de l'enquête, d'éléments qui pouvant remettre en cause le périmètre de la modification n°2,

J'émet un avis favorable

sur la modification n°2 du plan local d'urbanisme de la ville de MAZAN.

David Levet
Commissaire enquêteur

