

Commune de Mably



Enquête Publique

pour la

Modification n°3 du PLU

du 6 février au 7 mars 2024

CONCLUSIONS motivées et AVIS

du Commissaire enquêteur

le 5 avril 2024

le commissaire-enquêteur Pierre FAVIER

Table des matières

La mission du commissaire enquêteur.....	3
1. Préambule	4
2. Motivation de l’avis du Commissaire Enquêteur.....	6
3. Formulation de mon avis	11

La mission du commissaire enquêteur.

Le rapport et les conclusions motivées et avis relatent le travail du commissaire-enquêteur chargé de procéder à l'enquête publique concernant le PROJET de modification n° 3 du Plan local d'Urbanisme de la Commune de Mably.

Le commissaire-enquêteur a été désigné par ordonnance de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Lyon à la demande de Monsieur le Maire de Mably.

Le commissaire-enquêteur a été choisi sur des listes d'aptitudes départementales révisées annuellement.

« Ne peuvent être désignées comme commissaires-enquêteurs, les personnes intéressées à l'opération à titre personnel ou en raison de leurs fonctions, notamment au sein de la collectivité, de l'organisme ou du service qui assure la maîtrise d'ouvrage, la maîtrise d'œuvre ou le contrôle de l'opération soumise à enquête ».

Cette disposition législative ainsi que la procédure de désignation par une autorité juridictionnelle garantissent l'indépendance totale du commissaire-enquêteur à l'égard aussi bien de l'autorité organisatrice que de l'administration ou du public, ainsi que sa parfaite neutralité.

S'agissant des aptitudes exigées des commissaires enquêteurs, la loi n'en fait pas mention se contentant de renvoyer à un décret l'établissement des listes d'aptitudes départementales aux fonctions de commissaire-enquêteur.

La commission chargée de l'établissement des dossiers :

« Vérifie que le postulant remplit les conditions requises et arrête la liste, en se fondant notamment sur la compétence et l'expérience du candidat », la compétence ne devant pas s'apprécier seulement au plan technique, mais aussi dans la connaissance des procédures administratives et dans celui du droit des enquêtes publiques.

D'autres critères s'imposent, à savoir l'éthique et l'objectivité dont doit faire preuve tout commissaire-enquêteur.

Le commissaire-enquêteur membre de la CNCE (Compagnie nationale des Commissaires-enquêteurs), respecte le Code d'éthique et de déontologie de la CNCE.

Il n'est cependant pas nécessaire que le commissaire-enquêteur soit un expert et s'il l'est, il ne doit en aucun cas se comporter en expert ni en professionnel ès-qualité.

En effet l'expert est un auxiliaire de justice et son travail, strictement défini par les magistrats, est celui d'un spécialiste objectif.

Le commissaire-enquêteur n'a aucune limite à sa mission qui est d'apprécier l'acceptabilité sociale et environnementale du projet soumis à l'enquête, il lui est demandé de peser, de manière objective le pour et le contre, puis de donner son avis motivé personnel donc subjectif.

De même le commissaire-enquêteur ne se comporte pas en juriste, il n'est pas de sa responsabilité de se prononcer sur la légalité de l'environnement administratif, cela est et reste, du ressort du Tribunal Administratif compétent.

Il n'est pas du ressort du commissaire-enquêteur de dire le droit, mais simplement il peut dire s'il lui semble que la procédure suivie est légale et s'il lui semble qu'elle a été respectée.

1. Préambule

OBJECTIF de la MODIFICATION n° 3 du PLU.

L'objectif de la commune est de faire évoluer son PLU, afin de corriger et de rendre plus efficaces certaines dispositions réglementaires que la pratique a révélé insuffisamment protectrices ou inutilement contraignantes.

La modification du PLU vise également :

- à détailler plus précisément le contenu des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
- à ajuster certains points de zonage
- à régler le droit des sols sur le territoire

- à articuler l'urbanisme avec les politiques liées à l'habitat et les grands objectifs définis en matière de développement économique, de mobilité et d'environnement.

Le PROJET de modification s'inscrit dans la poursuite des axes énoncés dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD), à savoir :

« -L'affirmation de l'identité urbaine et rurale de la commune à travers les défis posés à l'agglomération ;

-Conforter les trois principaux pôles de vie de la commune par une offre d'habitat diversifiée ;

-Soutenir les modes de déplacement alternatifs à la voiture et favoriser la mobilité ;

-Agir pour limiter les incidences des activités humaines sur les ressources et les espaces naturels. »

Les DATES principales DE LA PROCEDURE :

-Arrêté municipal du 3 octobre 2022 décidant la modification n° 3 du PLU

-Arrêté complémentaire du 13 juin 2023

-Délibération du conseil municipal du 26 septembre 2023 arrêtant le projet de modification n° 3 du PLU

-Ordonnance du tribunal administratif de Lyon désignant le commissaire enquêteur

-Arrêté du 8 janvier 2024 organisant l'enquête publique.

- Arrêté du 8 janvier 2024 Monsieur le Maire de Mably dans lequel il précise que l'enquête publique se déroulera du 6 février 2024 au 6 mars 2024 et que le commissaire enquêteur recevra en mairie :

-le mardi 6 février 2024 de 9h à 11h30

-le vendredi 1^{er} mars 2024 de 8h30 à 12h

-le jeudi 7 mars 2024 de 14h à 16h30

11 mars 2024

Remise du rapport de synthèse à Monsieur le Maire de Mably

25 mars 2024

Réception de la réponse en mémoire de la commune au rapport de synthèse.

5 avril 2024

Remise du rapport et des conclusions et avis à la commune de Mably et envoi au Tribunal Administratif

2. Motivation de l'avis du Commissaire Enquêteur

Je me suis efforcé de travailler dans le strict respect des textes, fixant ma mission et définissant les limites de mes pouvoirs ainsi que dans l'écoute attentive des personnes concernées.

C'est ainsi, qu'à partir des éléments du dossier, tenant compte des divers entretiens conduits et prenant en considération les documents produits en réponse, j'ai rendu in fine un avis personnel motivé, en toute conscience et en toute indépendance, concernant la modification n° 3 du PLU de Mably.

:

Les mesures proposées par la commune

me permettent de nourrir mon libre arbitre dans les motivations de mes conclusions.

A ce je relève

- la réalisation d'une étude précise présentant les évolutions du territoire à traduite dans le document d'urbanisme par des propositions techniques respectueuses des codes de l'urbanisme et de l'environnement.

- pour trois des cinq OAP les précisions opportunes concernant l'habitat

-la mise à jour du règlement écrit prévoyant des précisions sur le type de matériaux, les couleurs, les hauteurs autorisées, la possibilité d'ombrières sur parking, et le choix des essences d'arbres à privilégier.

Cette mesure trouvera sa pleine efficacité lors des applications du droit des sols.

Elle permettra aux pétitionnaires de disposer d'un cadre réglementaire mieux adapté au territoire.

-l'ajustement et la création d'emplacements réservés (ER) concernant 2 voies (la route nationale 7 et 1 voie communale)

L'adaptation de ces servitudes traduit les futurs objectifs d'aménagement de la commune et de l'Etat en matière de voies de communication.

-l'ajout de 10 nouveaux bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au sein des zones A et N, afin de transformer ces bâtiments en habitations, hébergements hôteliers ou espaces de restauration, sous condition que les modifications apportées ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

La possibilité de réversibilité de l'usage des bâtiments agricoles répond aux enjeux de leur préservation et de la sobriété foncière.

La vérification de la capacité des équipements publics est toutefois un prérequis avant toute inscription au PLU.

- l'évolution du zonage de N à NI (zone naturelle de loisir, sports, tourisme, hôtellerie et restauration) pour faciliter un projet près du « château d'eau du pont d'Aiguilly ».

Reprenant les avis des PPA je suggère de limiter l'emprise de la zone N aux besoins du projet, projet malheureusement non produit dans le dossier d'enquête publique.

- sur l'emprise de l'OAP des Tuileries l'évolution du zonage de AUC à A

Il s'agit d'une mesure positive qui prend en compte les qualités naturelles du site sur près de 4 hectares. Cette proposition bénéficie à la mise en valeur du quartier.

- la création d'un STECAL entraîne le changement du N à Nh

Cette mesure exceptionnelle doit être strictement adaptée aux enjeux du projet.

- l'évolution du zonage de l'aire de grands passages des gens du voyage.

Après visite de terrain, la sédentarisation des occupants des lieux semble ne pas laisser beaucoup de possibilités aux grands passages des gens du voyage. Je conçois toutefois que cette mesure peut avoir pour conséquence de limiter la construction d'annexes.

- zone d'activité de Bonvert : l'identification d'alignements d'arbres et de zones humides *Cette mesure participe à la protection d'éléments de patrimoine naturel*

- la création d'une servitude de protection du linéaire commercial et artisanal *devrait participer à la vitalisation des relations sociales dans les quartier de Mably.*

- la mise à jour des annexes

La procédure de modification donne l'occasion à la commune de détenir un PLU en ordre de marche.

Je souligne le bénéfice d'information au titre des outils de financement des équipements publics pour les pétitionnaires, de l'intégration du taux de la taxe d'aménagement dans le document d'urbanisme.

Les observations des PPA

Les 18 observations dont 8 réserves exprimées par les PPA apportent un cadre réglementaire dont la commune de Mably devra tenir compte.

Les observations du public *sont au nombre de 8 et elles concernent des demandes particulières parfois regroupées.*

Madame et Monsieur OUZINE Sabrina et Naoufal

Demandent une modification réglementaire de la zone Ue.*

Quel bénéfice la commune tirera d'une libéralité accordée à un projet privé pour une habitation qui ne serait pas liée à une activité ?

Ce quartier éloigné de la ceinture urbaine des Tuileries est soumis à une insécurité liée à sa desserte unique par la RN7, et à la proximité immédiate de la zone d'activités économiques (bruits, pollution véhicules et autres).

J'émet une recommandation à ce sujet.

Monsieur DION Maurice pour le GFA de Bonvert

Demande de rectification cadastrale du fond de plan du règlement graphique

Dont acte.

Monsieur Philippe PERRON et Mme ZORNIGER

demandent la suppression de la règle limitant l'emprise des zones stationnement des véhicules à 1500m² maximum,

En absence de solutions pour la sobriété foncière adaptées aux cas particuliers des zones d'activités économiques, je suis favorable à cette demande.

Monsieur LEVY Fabrice

Afin de réaliser l'extension du bâtiment d'activité existant demande la réduction de l'emprise de l'emplacement réservé V1 concernant l'aménagement de la RN7;

La commune devra attendre la réponse de la DREAL avant l'approbation de la modification n°3 du PLU.

Monsieur et Madame PENOT Bertrand

refusent le fait que leur propriété soit incluse pour partie dans le périmètre de la ZAC des Tuileries

Il ne paraît pas possible d'accéder à cette demande, sauf à procéder à une révision du projet de ZAC, procédure relativement lourde et onéreuse.

Monsieur EDOUARD Gilles

demande la possibilité d'un changement de destination pour une grange agricole sise à Cornillon.

Le bâtiment en question présente les qualités patrimoniales requises pour répondre positivement, à condition que les équipements publics soient suffisamment dimensionnés.

La grange en question fait partie d'un ensemble de plusieurs bâtiments édifiés de façon homogène en pierres calcaire jaune, dont deux bâtiments à destination d'habitations, et une tour en briques.

En complément:

L'enquête publique a été organisée en respectant les obligations réglementaires : annonces dans la presse, affichage de l'avis d'enquête publique, jalonnement pour accéder à la pièce de réception et consultation du dossier d'enquête publique.

Madame la responsable de l'urbanisme a facilité mon travail par la précision de son activité.

L'enquête publique s'est déroulée dans un climat serein et des conditions matérielles très satisfaisantes.

En ce qui concerne les préoccupations environnementales, je salue le fait que le projet intègre le confortement de quelques classements ponctuels et surfaciques

pour préserver les caractères « naturels », la richesse écologique et la qualité esthétique de parties des sites des Tuileries et de Bonvert.

Socialement, le projet de modification du PLU semble globalement accepté, mises à part,

- deux demandes particulières, et
- le nombre limité d'observations et de consultation du public.

Les mesures sujettes à observations de ma part :

Concernant la forme :

je déplore :

- la présentation des pièces du dossier d'enquête publique ainsi que de certaines pages du règlement tantôt en format « portrait » tantôt en format « paysage », nuit à la consultation aisée des pièces.
- l'absence d'un sommaire au dossier d'enquête publique.
- certains documents graphiques sont figurés à une trop grande échelle, rendant leur compréhension difficile.
- les extraits de plans illustrant notamment les OAP ne comportent pas suffisamment d'indications du nom des rues, emplacements réservés, les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination, les éléments du patrimoine naturel à protéger.
- les OAP ne sont pas identifiées sur le plan de zonage

Concernant le fond

Les avis réglementaires (MRAE, Personnes Publiques Associées, Communes et le public) sont justifiés.

3. Formulation de mon avis

En conclusion de cette enquête,

Considérant que l'intérêt général est l'œuvre collective et que la réussite du projet repose sur une concertation accordant une large place à l'information et à la pédagogie, après avoir pris en considération de :

- l'ensemble des éléments présentés dans le dossier du projet de modification du PLU,
- des avis des personnes publiques associées,
- des observations et remarques formulées par la population au cours de l'enquête publique,
- des réponses apportées par la municipalité aux questions posées par les PPA
- de la motivation contenue ci-dessus dans la détermination et de mon avis

au vu de ces éléments, j'émet

**un avis favorable au projet de modification n° 3 du PLU
de MABLY**

assorti des recommandations suivantes :

1°) tenir compte des réserves des PPA, notamment celles exprimées par

-la DDT

-apporter des précisions dans le dossier sur les objectifs globaux de production de logements et compléter le tableau en page 6 du document OAP avec les objectifs programmés pour chacun des secteurs ;

-modifier et compléter le phasage programmé en réactualisant les dates à partir desquelles les différentes zones soumises à OAP peuvent être ouvertes à l'urbanisation, et en intégrant des conditionnalités de réalisation de l'aménagement des différentes zones pour pouvoir débiter l'aménagement des secteurs suivants dans un objectif d'optimisation de l'utilisation de foncier.

-la CDPENAF

Délimiter le STECAL NL « Bonvert » au périmètre du projet de reconversion des constructions existantes

-la MRAe

-prévoir des mesures pour limiter les incidences sur les espèces et habitats naturels lors des travaux sur les parcelles D1546 et D1547, et de prévoir des mesures de gestion afin de limiter la propagation des espèces exotiques envahissantes,

-proposer des indicateurs de suivi complémentaires et plus précis que ceux prévus lors de l'élaboration du PLU, en incluant notamment un suivi de la mise en œuvre des opérations prévues dans le cadre de la présente procédure de modification et des incidences potentielles de cette mise en œuvre sur les espèces et habitats ayant justifié la désignation de la zone Natura 2000.

Le SCoT :

ne pas autoriser les constructions à usage d'hôtellerie et de restauration sur tous les secteurs actuellement zonés « Naturelle de loisirs (NL) » dans le PLU mais de créer un zonage NL avec un indice spécifique pour le projet de développement situé au lieu-dit Bonvert.

Roannais agglomération

Ne pas autoriser les constructions à usage d'hôtellerie et de restauration sur tous les terrains zonés Naturelle de loisirs (NL), mais créer un zonage NL avec un indice spécifique pour le projet de développement situé au lieu-dit Bonvert ;

Réglementer précisément le nouveau zonage NL avec un indice spécifique, pour le projet de développement situé au lieu-dit Bonvert, afin d'encadrer les possibilités de développement et limiter la consommation d'espaces naturels ;

Réduire de façon conséquente la superficie du nouveau zonage au lieu-dit Bonvert aux strictes nécessités de la construction projetée sans pouvoir excéder la superficie des constructions existantes ;

2°) tenir compte de certaines demandes du public recueillies pendant l'enquête publique

Tenir compte de certaines demandes recevables du public, pouvant faire l'objet de corrections ou ajouts au dossier de modification n° 3 du PLU émanant de :

-Monsieur DION Maurice pour le GFA de Bonvert
(correction cadastrale)

-Monsieur Philippe PERRON et Mme ZORNIGER
(suppression de la règle des 1500m² pour les parkings en zone d'activités)

-Monsieur LEVY Fabrice
(suppression d'une partie de l'ER V1)

sous attente de l'avis de la DREAL

-Monsieur EDOUARD Gilles (possibilité d'un changement de destination pour une grange agricole sise à Cornillon)

sous attente de vérification de la capacité des équipements publics

Pour la demande de Madame et Monsieur OUZINE (changement de la règle liant une habitation à la destination d'activités économiques de la zone dans un quartier éloigné des zones urbaines et sujet à des risques sécuritaires)

le conseil municipal devra faire la part des choses entre l'intérêt général de la commune et un intérêt particulier.

3°) tenir compte des recommandations personnelles du commissaire enquêteur

Dans le but de rendre le dossier de PLU ACCESSIBLE AU PUBLIC :

- réaliser les documents graphiques à une petite échelle,
- porter les indications de rues, sur
- les OAP,
- les emplacements réservés,

-les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination,

-les éléments du patrimoine naturel à protéger.

- identifier les OAP sur le plan de zonage

- joindre, **un glossaire** des mots, acronymes ou abréviations spécifiques à l'urbanisme et l'environnement à l'usage du public en début ou en fin des documents écrits,

Les présentes ont été rédigées
à Saint NIZIER-sous-Charlieu, le 5 avril 2024,

le commissaire enquêteur

Pierre FAVIE

