

Commune de Mably



Enquête Publique
pour la
Modification n° 3 du PLU
du 6 février au 7 mars 2024

RAPPORT
du Commissaire enquêteur

le 5 avril 2024

PARTIE 1 Table des matières



PARTIE 2

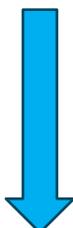
PARTIE 3 GENERALITES	7
OBJET DE L'ENQUETE	8
Organisation de l'enquête publique	9
CADRE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE	10
Le code de l'urbanisme	10
Le code général des collectivités territoriales	10
Le code de l'environnement.....	10
Les dispositions spécifiques à l'enquête publique	10
Les dispositions relatives aux documents directeurs	10
PARTIE 4 PRESENTATION DU PROJET.....	11
LE CONTEXTE du PROJET	12
LES OBJECTIFS DU PROJET.....	13
COMPOSITION DU DOSSIER SOUMIS A L'ENQUETE.....	22
Composition du dossier	22
Analyse des pièces du dossier par le commissaire enquêteur	23
LA CONCERTATION PREALABLE.....	24
LA CONSULTATION DES PPA et DES COMMUNES	25
Déroulement de la consultation	25
Synthèse des avis	26
PARTIE 5 L'ENQUÊTE PUBLIQUE	31
ORGANISATION DE L'ENQUÊTE	32
La désignation du Commissaire enquêteur.....	32
Préparation de l'enquête.....	32
Arrêté d'ouverture et date des permanences.....	33
MODALITÉS DE L'ENQUÊTE	34
Modalités d'information du public et publicité d'enquête	34
Modalités de consultation du dossier par le public	34
Contributions du public.....	35
Consultations par le public des contributions déposées.....	35
DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE.....	36
Ouverture de l'enquête	36
Les moyens d'accès au dossier et d'expression du public	36
Les permanences	36
Incidents relevés au cours de l'enquête.....	36
Clôture de l'enquête.....	36

Notification du procès-verbal de synthèse et observations en réponse du maître d'ouvrage
..... 37

PARTIE 3 GENERALITES



**Les commentaires, analyses et indications, ...
du commissaire enquêteur sont portés**



en écritures de couleur bleue et en italique

OBJET DE L'ENQUETE

Cette enquête porte sur le PROJET de modification n°3 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Mably.

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.

Ce 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. »

Organisation de l'enquête publique

L'autorité organisatrice de l'enquête est la commune de Mably.

Le siège de l'enquête est situé à la mairie 5 rue du Parc 42300 Mably.

Les actes administratifs de la procédure sont :

-l'arrêté municipal du 3 octobre **2022**, engageant la modification n° 3 du PLU,

-l'arrêté complémentaire du 13 juin **2023**,

-la délibération du conseil municipal du 26 septembre **2023**, arrêtant la modification n° 3 du PLU,

-la décision n° E23000154/69 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Lyon me désignant commissaire enquêteur en date du 14 décembre **2023**,

-l'arrêté du 8 janvier **2024** prescrivant l'enquête publique.

CADRE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE

Les principales références législatives et réglementaires, sans être exhaustives sont présentées ci-après :

Le code de l'urbanisme :

- les articles L.101-1 à L.101-3 relatifs aux principes et aux objectifs à poursuivre en matière d'urbanisme ;
- le titre V du livre 1er et plus particulièrement les articles L.151-1 à L.153-60 relatifs au PLU ;
- les articles R151-1 à R. 153-22 relatifs au contenu du PLU aux effets du PLU à la procédure d'élaboration, d'évaluation, et d'évolution du PLU ;
- les articles R.112-1 à 17 relatifs aux servitudes d'urbanisme ;
- les articles R.151-1 à R.153 relatifs au plan local d'urbanisme ;

Le code général des collectivités territoriales

Les articles L.5210-1 à L. 5219-12.

Le code de l'environnement

Les dispositions spécifiques à l'enquête publique :
Chapitre 3 du titre II du livre 1er et plus particulièrement les articles L.123-1 à 18 et R.123-1 à 41 traitant des enquêtes publiques (relevant du code de l'environnement) ;

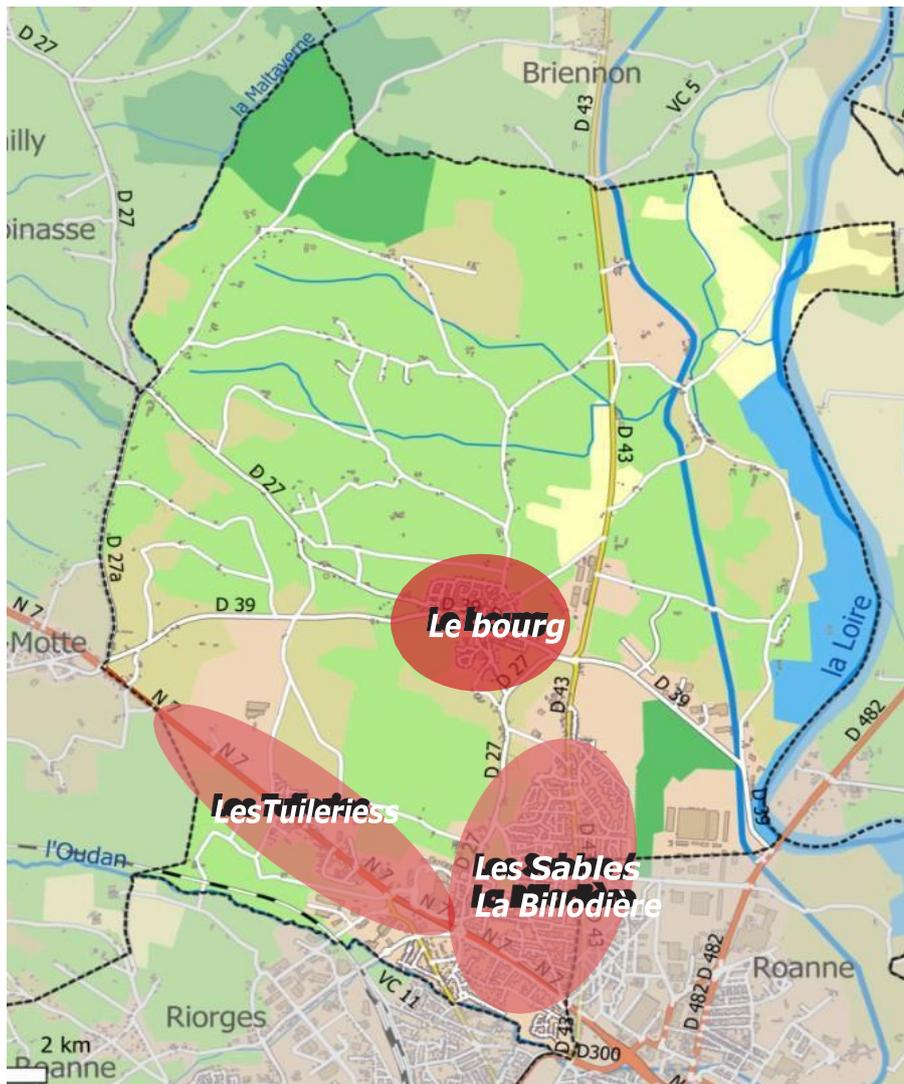
Les dispositions relatives aux documents directeurs

Le PLU doit être compatible avec :

- le SCoT du Roannais
- le plan local de l'habitat (PLH)
- le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires Auvergne-Rhône-Alpes (SRADDET)
- le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE),
- le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE),
- le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) et le plan climat air énergie (PCAET),

Le PLU doit prendre en compte les Servitudes d'Utilité Publique.

PARTIE 4 PRESENTATION DU PROJET



Le ban communal

LE CONTEXTE du PROJET



La commune de Mably regroupe 7517 habitants (INSEE 2020).

Elle couvre 32,8 km², localisés au nord du département de la Loire.

Elle est située à proximité immédiate et au nord de Roanne, et à environ 70 km au nord de Saint-Etienne et 80 km au nord-ouest de Lyon.

Mably fait partie de la communauté d'agglomération dénommée « Roannais Agglomération » et est comprise dans le périmètre du schéma de cohérence territorial « SCoT Roannais », qui l'identifie comme une « polarité d'agglomération ».

La partie sud de la commune présente des caractéristiques urbaines et constitue l'extension nord de l'unité urbaine de Roanne.

La partie nord de la commune est essentiellement rurale.

Le fleuve Loire longe la commune à l'est.

Elle est desservie par la route nationale 7 et par les RD 482, 27, 207, et 43.

La commune de Mably dispose d'un PLU approuvé le 28 octobre 2016, Ce document a subi :

- Une modification simplifiée n° 1 approuvée le 15 Septembre 2017 ;
- Une modification n° 1 approuvée le 12 Décembre 2018 ;
- Une mise à jour approuvée le 11 Avril 2019 ;
- Une modification n° 2 approuvée le 14 Février 2020 ;
- Une mise à jour approuvée le 8 février 2021.

LES OBJECTIFS DU PROJET

Les changements prévus dans le cadre de la modification n° 3 portent sur
le règlement écrit,
le règlement graphique,
les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ainsi que sur
plusieurs annexes.

En particulier, ces mises à jour prévoient la précision de trois des cinq OAP déjà existantes dans le PLU approuvé, les OAP précisées concernant l'habitat ; *(pages 6 à 29 de la pièce OAP)*



Les Tuileries

*Mon analyse ;
Les mesures envisagées sont opportunes*

- **la mise à jour du règlement écrit** (*pages 29 à 124 du règlement écrit*)

avec des précisions notamment sur le type de matériaux, les couleurs (*pages 14 à 28*) et hauteurs autorisés, l'intégration de la possibilité d'ombrières sur parking, et le choix des essences d'arbres à privilégier ;

Exemple extrait du règlement écrit page 123 :

« Arbres à haut jet

Ajout :

- Quercus pubescens Chêne pubescent
- Quercus ilex Chêne vert

Arbustes

Ajout :

- Berberis vulgaris Berberis commun
- Cornus mas Cornouiller mâle
- Rhamnus frangula Bourdaine
- Rosa rugosa Rosier rugueux
- Spartium junceum Spartier
- Viburnum lantana Viorne lantane
- Viburnum opulus Viorne obier
- Tonicera xylosteum Camerisier

Suppression :

- ~~Ajonc d'Europe (Ulex europaeus)~~

Mon analyse ;

Les mesures prévues sont bénéfiques pour l'application du droit des sols.

- **la mise à jour du règlement graphique** (*voir plan « zonage Commune 1/7500^e »*)

Cette mise à jour concerne 4 voiries (la route nationale 7 et 3 voies communales) :

-l'ajustement de l'emplacement réservé (ER) V1 pour la mise à 2x2 voies de la RN7, par la suppression de l'ER sur tout ou partie des parcelles AS 207, AS 209, et AR 283 ;

-la création d'un emplacement réservé V4 pour une voirie d'accès à l'éco lotissement du bourg et à de potentielles futures maisons

Mon analyse ;

Les mesures envisagées sont opportunément liées à l'évolution du territoire.

- o l'ajout de 10 nouveaux bâtiments (en complément des cinq déjà existants) 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 ;



3 exemples de bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Mon analyse ;

Ces mesures ont notamment pour objectif la protection du patrimoine architectural en zone rurale par la transformation et l'aménagement de bâtiments répondant à des critères précis. Toutefois le critère architectural n'est pas suffisant.

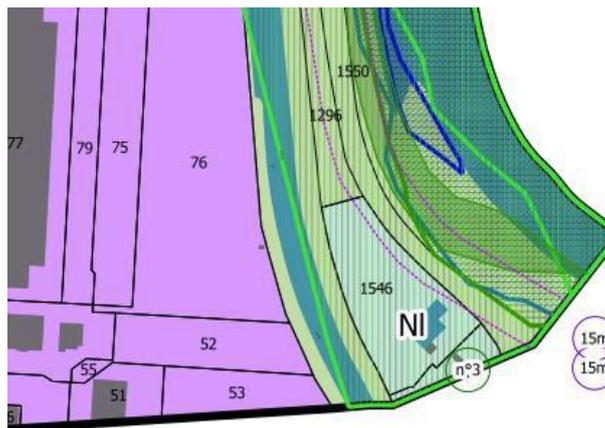
En effet, la desserte viaire dudit bâtiment doit répondre aux exigences de sécurité et de confort à niveau comparable à ceux des autres parties de la commune pour une destination future identique.

La desserte en réseaux secs et humides doit également être assurée et suffisamment dimensionnée.

Préalablement au classement du (ou des) bâtiment(s), la commune peut palier à d'éventuelles insuffisances en utilisant un des outils de financement des équipements publics mis à disposition par le code de l'urbanisme.

Le principe étant que le financement des travaux d'extension ou de renforcement des équipements publics devant profiter à une opération privée ne devraient pas être mis à la charge de l'ensemble des contribuables.

- o l'évolution du zonage de N à NI (zone naturelle de loisir, sports, tourisme, hôtellerie et restauration) des parcelles D1546 et D1547, d'une superficie de 13 000 m² en continuité avec des parcelles de même zonage sur la commune voisine de Roanne



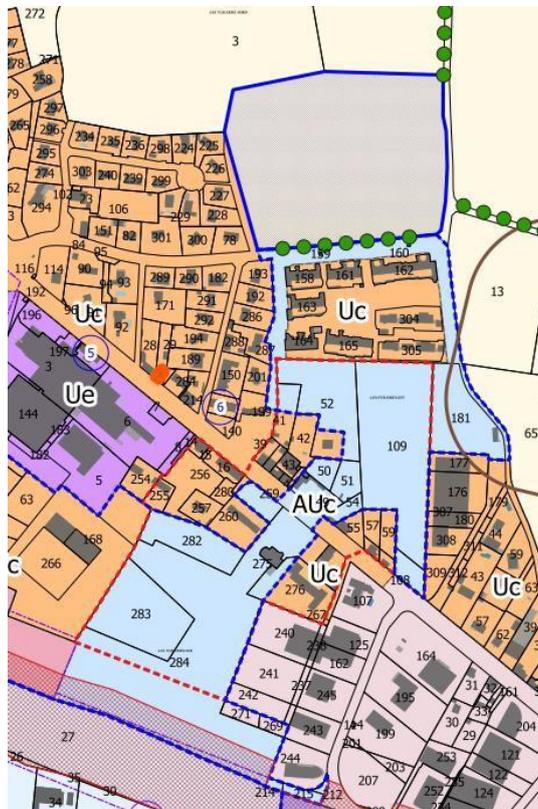
*zone naturelle de loisir, sports, tourisme, hôtellerie et restauration
près du pont d'Aiguilly*

Mon analyse :

Cette mesure concerne un projet d'installation d'un équipement hôtel-restaurant sis à l'intersection des RD 482 et 39 (et du pont sur la Loire. Le zonage NI devra être limité aux terrains nécessaires et suffisants à la réalisation du projet.



- l'évolution du zonage de AUc à A au niveau de l'ancienne phase 3 de l'OAP des Tuileries, sur environ 38 900 m², cette zone ayant été déterminée comme zone humide ;



évolution du zonage de AUc à A aux Tuileries

Mon analyse ;

Cette bonne mesure confirme la priorité donnée à la biodiversité face à une utilisation économique des lieux

- o la création d'un secteur de taille et capacité d'accueil limité (STECAL) sur la parcelle D1022 d'environ 3900 m², qui passe d'un zonage N à Nh ;



Extrait du règlement graphique (STECAL à Bonvert)

Mon analyse ;

Cette mesure permissive exceptionnelle devra être limitée strictement aux besoins du projet.

- o l'évolution du zonage de Ngv à N au niveau de l'aire de grands passages des gens du voyage, sur les parcelles C3733 et C3709, ce qui limite les possibilités de construction d'annexes et d'extensions sur ces zones ;



Aire de grands passages des gens du voyage,

Mon analyse ;

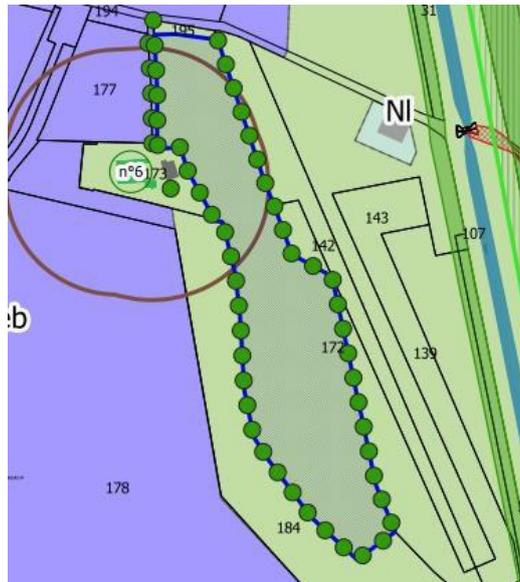
Rappels du règlement :

-la zone Ngv correspond à l'aire de grand passage des gens du voyage inscrite dans le schéma départemental d'accueil des gens du voyage. Dans la zone Ngv, sont autorisés sous conditions l'installation temporaire de caravanes et chapiteaux et les équipements nécessaires aux gens du voyage (sanitaires...), les constructions et installations à conditions d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (production ou distribution d'énergie, télédiffusion, radiodiffusion, télécommunication, distribution d'eau et assainissement ...).

-en zone N la construction d'annexes, avec cumul d'emprises au sol limité à 40 m² est autorisée.

Cette mesure, en réduisant la zone N au profit de la zone Ngv, devrait permettre de limiter les possibilités de constructions annexes sur le site dont la vocation est réservée aux installations temporaires des gens du voyage

- l'identification d'éléments de patrimoine naturel à protéger (alignements d'arbres et zones humides) localisés au sein de la zone d'activité de Bonvert et au niveau de l'ancienne phase 3 de l'AOP des Tuileries ;



alignements d'arbres et zone humide (zone d'activité de Bonvert)

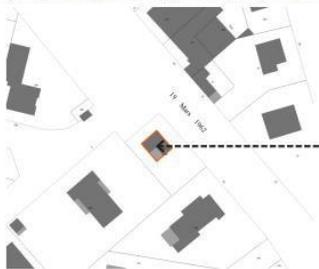
Mon analyse ;

Ces mesures permettent d'attirer l'attention sur la présence de sujets patrimoniaux et l'identification de 'une zone humide

- o la création d'une servitude de protection du linéaire commercial et artisanal ;

deux exemples parmi les 22 cas proposés :

Quartier : LE BOURG (Dans le périmètre de centralité urbaine)



Salon de coiffure « Espace coiffure »
9003 Rue du 19 Mars 1962
Parcelle : BC 148



mably Plan Local d'Urbanisme - Modification de droit commun

PROTECTION DU LINÉAIRE COMMERCIAL

Quartier : LA BILLODIÈRE / L'ARSENAL (Dans le périmètre de centralité urbaine)



Gardiennage canin
271 Route de Briennon
Parcelle : AL 6



Mon analyse ;

Cette mesure courageuse concerne un nombre important de commerces existants ou de façades commerciales potentiellement utilisables à des destinations commerciales.

Cette servitude suffira-t-elle et sera-t-elle un outil efficace pour permettre le maintien ou l'installation des petits commerces face à la présence proche de grandes surfaces ?

- la mise à jour des annexes :
 - la mise à jour de l'annexe « liste des emplacements réservés »
 - la mise à jour du classement sonore des voies routières du département de la Loire ;
 - la mise en annexe de la délibération du conseil municipal sur la revalorisation du taux de la taxe d'aménagement ;

Intégration de l'annexe relative à la sectorisation de la taxe d'aménagement :



Mon analyse :
Dont acte

COMPOSITION DU DOSSIER SOUMIS A L'ENQUETE

La commune de Mably a fait le choix de mettre à la disposition du public :

- un dossier complet consultable à la mairie.
- le dossier sous forme numérique consultable sur le site internet www.ville-mably.fr.

Composition du dossier

Le dossier complet comprend :

La notice de présentation de la modification :

- L'objet de la modification ;
- La procédure ;
- La présentation de la commune ;
- L'évaluation environnementale, l'analyse de la prise en compte des enjeux environnementaux, les incidences notables du projet sur l'environnement, l'évaluation des incidences Natura 2000, les indicateurs d'évaluation de l'application du plan.

Les motifs de la modification (*rappel*) :

- La modification du règlement ;
- L'identification des changements de destination ;
- La création d'une servitude de protection du linéaire de commerces
- La mise à jour du règlement graphique ;
- La clarification et rédaction des OAP ;
- La mise à jour des annexes du PLU.

Les pièces administratives (*rappel*) :

- l'arrêté municipal du 3 octobre 2022, engageant la modification n°3 du PLU
- l'arrêté complémentaire du 13 juin 2023,
- la délibération du conseil municipal du 26 septembre 2023, arrêtant la modification n°3 du PLU
- la décision n° E23000154/69 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Lyon me désignant commissaire enquêteur,
- L'arrêté du 8 janvier 2024 prescrivant l'enquête publique
- La publication dans les deux journaux Le Progrès et l'Essor.

**L'avis de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAe),
et la réponse en mémoire de la commune**

Les avis règlementaires :

- des personnes publiques associées (PPA),
- des communes voisines

Le règlement graphique général

Analyse des pièces du dossier par le commissaire enquêteur

Concernant la forme :

Les pièces du dossier d'enquête publique ainsi que certaines pages du règlement (pages 15 à 28) sont présentées tantôt en format « portrait » tantôt en format « paysage », ce qui nuit à la consultation aisée des pièces.

Il manque un sommaire au dossier d'enquête publique.

Pour la mise à jour des documents graphiques :

Les supports (extraits de plans) des documents graphiques du dossier de PLU, sont figurés à une trop grande échelle, rendant leur compréhension difficile.

Les extraits de plans ne comportent pas suffisamment d'éléments structurants, tels que l'indication du réseau viaire, ce qui complique leur repérage spatial dans le territoire communal :

exemples :

- *emplacements réservés,*
- *modifications de zonage,*
- *bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination,*
- *éléments du patrimoine naturel à protéger.*

Par ailleurs, les OAP ne sont pas identifiées sur le plan de zonage à l'échelle du 1/7500 -ème. L'indication de chacune d'entre elles en concordance avec les informations contenues dans la partie du dossier intitulé « orientations d'aménagement et de programmation » permettrait, a minima, un meilleur repérage.

Une partie d'un secteur d'habitat de l'OAP Les Tuileries est en superposition avec un périmètre de réciprocité agricole.

Concernant le fond

L'analyse des éléments du dossier, relatifs aux avis réglementaires (MRAE, Personnes Publiques Associées, Communes et le public) est faite aux paragraphes suivants.

COMMENTAIRES et APPRECIATIONS du COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Je demande au maître d'ouvrage d'améliorer le rendu des pièces graphiques, et :

- *de rajouter un sommaire détaillé*
- *de rajouter sur les extraits de plans, des indications de localisation des 3 pôles de vie, des 10 bâtiments susceptibles de changer de destination, des voies principales desservant les 3 OAP.*

J'ai considéré que le dossier pouvait être soumis à l'enquête publique sans nuire de manière inacceptable aux objectifs de cette procédure.

J'estime que des améliorations formelles peuvent être apportées sur les documents rédigés avant l'approbation définitive de la modification du PLU, notamment en ce qui concerne leur lisibilité pour les rendre opérationnels.

LA CONCERTATION PREALABLE

Pour mémoire :

En application des articles L. 103-2 et suivants du code de l'urbanisme la commune n'est pas soumise aux modalités de la concertation pour le PROJET.

LA CONSULTATION DES PPA et DES COMMUNES

Ce chapitre rapporte les modalités dans lesquelles ont été recueillies et traitées les avis des personnes publiques associées à son élaboration (PPA).

Déroulement de la consultation

Liste des communes, des personnes publiques associées (PPA)

Les articles L153-14 à L153-18 du code de l'urbanisme fixent les conditions dans lesquelles l'organe délibérant compétent arrête le projet de modification du plan local d'urbanisme et le soumet pour avis aux personnes publiques associées aux communes limitrophes, aux établissements publics de coopération intercommunale directement intéressés.

Par délibération du 23 novembre 2021, la commune de MABLY a arrêté le projet de modification du plan local d'urbanisme et a énoncé la liste des personnes et organismes consultés :

- le Préfet de la Loire,
- les représentants des Chambres consulaires (métiers et artisanat, commerce et industrie, agriculture) ainsi que l'Institut national de l'origine et de la qualité et le Centre national de la propriété forestière,
- le Président du syndicat mixte du SCoT
- le Président de la mission régionale d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable, conformément à l'article L 104-6 du code de l'urbanisme,
- le Président de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers,
- les Maires des communes voisines

Modalités de la consultation

Le projet a été transmis par courrier pour avis aux personnes publiques et organismes énumérés dans le paragraphe précédent.

En application de l'article R 153-5 du code de l'urbanisme, ces personnes et organismes doivent donner un avis dans les limites de leurs compétences propres, au plus tard trois mois après transmission du projet de plan. A défaut, ces avis sont réputés favorables.

Avis exprimés

Le tableau ci-après dresse un bilan formel de ces consultations.

Ils fournissent la date de la réponse ainsi que le nombre « d'observations » formulées sans distinction sur leur portée.

J'ai fait le choix d'utiliser ce terme neutre « d'observation » plutôt que de tenter de distinguer les réserves, les souhaits, les conditions, les recommandations, les remarques, les éléments d'information, qui peuvent revêtir des significations très variables dans l'esprit de leur émetteur mais aussi de leur récepteur.

Toutes n'ont évidemment pas la même importance au regard des objectifs de la modification et c'est au niveau de l'analyse de chacune d'entre elles que j'en ai apprécié l'intérêt et les enjeux.

Les avis des communes et des PPA

Organisme	Date	Nombres d'observations
CDPENAF	21 novembre 2023	1 réserve
Chambre d'Agriculture	16 novembre 2023	2 observations
MRAe	14 avril 2021	2 recommandations
Département Loire	3 mai 2021	1 remarque
DDT	15 novembre 2023	2 réserves
Roannais Agglomération	27 décembre 2023	3 réserves
SCoT Roannais	21 décembre 2023	2 réserves 1 observation
Ville de Roanne	27 décembre 2023	2 observations
Ville de Riorges	8 décembre 2023	0
INAOQ	5 janvier 2024	2 observations

Synthèse des avis

Les avis des communes

Au total, les deux communes de Roanne et Riorges ont exprimé explicitement un favorable au PROJET.

Les avis des PPA et des autres personnes publiques et organismes consultés

Aucune des personnes publiques associées et les personnes et organismes consultés n'a émis d'avis formellement défavorable mais la plupart ont formulé des recommandations, observations, remarques et/ou réserves.

Les observations (au sens large du mot) des PPA, autres personnes publiques et organismes sont au nombre de 21.

Chacun de ces avis est examiné ci-après.

L'avis de l'Etat comporte une lettre signée du préfet qui mentionne que les règlements des zones A et N ne sont pas compatibles avec le projet de nouvelle infrastructure dans le cadre du projet d'aménagement à 2 X 2 voies de l'itinéraire RN7 - RN82 entre Cosne sur-Loire et Balbigny. En effet, ils autorisent « les constructions et installations d'intérêt collectif sous réserve qu'elles ne soient

pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière ou qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ». Il renvoi aux services de la DDT et de la DREAL le soin de préciser son avis vis-à-vis de cette observation.

Avis de la DDT

L'avis de la DDT est favorable sous réserve :

- d'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 ;
- de 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.

Réponse de la commune :

« La commune intégrera l'objectif chiffré du PLH2 qui indique un potentiel de 202 logements sur les 6 prochaines années, se répartissant de la manière suivante :

- 180 nouveaux logements ;
- 22 logements en réinvestissement et traitement de la vacance.

Pour la ZAC des Tuileries phase 1 : 85 logements (dont 50 dans la ZAC) à 30 logements / ha ;

Pour Les Sables Nord : 33 logements à 30 logements / ha ;

Pour la ZAC des Tuileries phase 2 : 110 logements à 30 logements / ha ;

Pour Le Marly : 96 logements à 30 logements / ha.

Pour l'OAP « Les Sables Nord » : réduction du nombre de logements programmé passant ainsi de 53 à 33 logements, conforme à l'OAP de 2016.

Le tableau sera modifié dans le document d'OAP et dans le règlement (AU et AUc) ».

La commune modifiera le tableau ainsi que les OAP en intégrant les dates de début de réalisation plus conformes à la réalité et en ajoutant des conditionnalités de réalisation

1 - ZAC des Tuileries phase 1

- Date d'ouverture à l'urbanisation : 2021 (Le 1er Permis de Construire a été délivrés le 29 Mars 2021)

2 - Les Sables Nord

- Date d'ouverture à l'urbanisation : 2023 (Le 1er Permis d'Aménager a été délivré le 20 Octobre 2023)

3 - ZAC des Tuileries phase 2

- Date d'ouverture à l'urbanisation : 2025
- Condition d'ouverture : L'aménagement de cette OAP ne pourra débiter qu'à la condition qu'au moins 60 % des logements de la ZAC des Tuileries phase 1 aient un permis de construire déposé, soit au moins 30 logements sur les 50 programmés. Cette OAP est conditionnée par rapport à l'OAP : ZAC des Tuileries phase 1, car il s'agit d'opérations de même type.

4 - Le Marly

- Date d'ouverture à l'urbanisation : 2026
- Condition d'ouverture : L'aménagement de cette OAP ne pourra débiter qu'à la condition qu'au moins 60 % des logements des Sables Nord aient un permis de construire déposé, soit au moins 20 logements sur les 33 programmés. Cette OAP est conditionnée par rapport à l'OAP n°2 : Les Sables Nord, car il s'agit d'opérations de même type.

5 - Stade de Mâtel

- Date d'ouverture à l'urbanisation : 2027
- Condition d'ouverture : Elle sera définie lors de la prochaine procédure d'urbanisme qui permettra l'ouverture de cette zone à l'urbanisation (passage de AU en AUc).

- 6 - Nord du bourg** d'urbanisme qui permettra l'ouverture de cette zone à l'urbanisation
- Date d'ouverture à l'urbanisation : 2028
 - Condition d'ouverture : Elle sera définie lors de la prochaine procédure d'urbanisme qui permettra l'ouverture de cette zone à l'urbanisation (passage de AU en AUc).

L'avis du syndicat mixte du SCoT

Il émet un avis favorable sous réserves de 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.

De réduire la surface de la zone NL limitée aux surfaces de la construction projetée sans excéder la surface des constructions déjà existantes

Réponse de la commune :

La commune supprimera la mention « d'hôtellerie et de restauration » pour la zone NL et elle créera une nouvelle sous zone NL correspondant au projet situé sur le site des anciens bassins du CSADN (château d'eau).*

L'avis favorable de la CDPENAF comporte une réserve concernant le zonage soit :

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

Réponse de la commune :

Le zonage sera réduit afin de réduire l'emprise de cette zone. Les espaces boisés au Nord et à l'ouest de la parcelle D1546 seront reclassés en N

La chambre d'agriculture émet un avis favorable sous réserve de retirer de la liste les changements de destination n° 6, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, au motif du non-respect de la charte agricole

Réponse de la commune :

La charte agricole est une doctrine et non un document réglementaire opposable.

La commune a demandé au syndicat « Roannaise de l'eau » un état des lieux concernant les réseaux présents ou non (eau potable et assainissement) sur les différents bâtiments repérés comme pouvant changer de destination.

La mission régionale de l'autorité environnementale (MRAe) émet un avis ni favorable, ni défavorable.

Cet avis vise à permettre d'améliorer le PLU, il ne porte pas sur l'opportunité du plan 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.

Plusieurs enjeux environnementaux sont présents à l'échelle de la commune. Ils sont localisés au sein :

-de la zone spéciale de conservation (ZSC) « Milieux alluviaux et aquatiques de la Loire » au titre des sites Natura 2000,

-d'une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (Znieff) de type 1 « Bords de Loire de Roanne à Briennon »

-de deux Znieff de type 2 « Ensemble fonctionnel du fleuve Loire et de ses annexes à l'aval du barrage de Villerest » et « Massif forestier de l'Espinasse et la Bénissons-Dieu ».

L'Autorité environnementale recommande :

- 1- de 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,

Réponse de la commune sur le point 1 :

« On rappelle ici que le projet de brasserie prévu au niveau des parcelles D1546 et D1547 n'est pas du ressort de la commune. Les mesures pour limiter les incidences en phase travaux et de gestion des espèces invasives de site devront être proposées et mises en place par ce porteur de projet.

Toutefois, dans le cadre de l'évaluation environnementale, des exemples de mesures applicables pourront être proposées. Par exemple, un suivi de chantier par un écologue pourra être envisagé.

- 2- de 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.

Réponse de la commune sur le point 2 :

« Des indicateurs de suivis complémentaires pourront être proposés en lien avec le site Natura 2000 pour le projet de la brasserie. Ces indicateurs ne pourront toutefois être intéressants si et seulement si le porteur de projet s'engage à faire un suivi des espèces et habitats Natura 2000 lors du fonctionnement de l'exploitation du site »

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 lieudit Bonvert ;

Réglementer précisément le nouveau zonage NL avec un indice spécifique, pour le projet de développement situé au lieudit 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 lieudit Bonvert aux strictes nécessités de la construction projetée sans pouvoir excéder la superficie des constructions existantes

Réponse de la commune :

*La commune supprimera la mention « d'hôtellerie et de restauration » pour la zone NI.
La commune créera une nouvelle sous zone NI* correspondant au projet situé
sur le site des anciens bassins du CSADN (château d'eau)*

Mon analyse :

*J'ai examiné les observations, recommandations, réserves formulées par l'Autorité
Environnementale et les PPA et les observations en réponse apportées par la commune de Mably*

Cet examen a nourri mon analyse.

*Toutes les interventions des PPA s'appuient sur les critères objectifs compris dans leurs
compétences.*

*A minima la commune de Mably devrait respecter les réserves exprimées par certaines PPA, au
risque de s'exposer à de possibles recours.*

COMMENTAIRES et APPRECIATIONS du COMMISSAIRE 'ENQUÊTEUR

*Je considère que la consultation pour avis des personnes publiques associées (PPA) et des
personnes et organismes consultés a été convenablement organisée, conformément au code de
l'urbanisme.*

La procédure de consultation fait apparaître qu'aucun avis défavorable n'a été émis.

*Au global, l'ensemble des avis exprimés au cours de la consultation préalable à l'enquête
démontre que le PROJET de modification du PLU est largement partagé,*

Le nombre d'observations des PPA est au total de 18

Le nombre de réserves est de 8.

PARTIE 5 L'ENQUÊTE PUBLIQUE



ORGANISATION DE L'ENQUÊTE

La désignation du Commissaire enquêteur

Dans son ordonnance n° E23000154/69 du 14 décembre 2023, Madame la Présidente du tribunal administratif de Lyon m'a désigné pour accomplir la mission de commissaire enquêteur.

J'ai retourné à la présidente du tribunal administratif l'attestation signée certifiant :

« ne pas avoir été amené à connaître soit à titre personnel, soit à titre professionnel quelconque du projet susvisé soumis à l'enquête publique et pouvoir en conséquence être désigné en qualité de commissaire enquêteur sans que les dispositions de l'article L.123-6 du code de l'environnement et de l'article 9 du décret du 23 avril 1985 se trouvent méconnues »

Préparation de l'enquête

Organisation

Avant le début de l'enquête je me suis déplacé en mairie de Mably et sur le banc communal :

- 8 janvier 2024
- 18 janvier 2024
- 1^{er} février 2024

Ces réunions ont permis de :

- d'échanger sur le dossier ;
- d'arrêter les modalités pratiques de l'intervention du commissaire enquêteur au cours de l'enquête.

Concertation avec la commune de Mably, autorité organisatrice

Les échanges avec Madame Françoise BOUCHAT-BEHARELLE Responsable urbanisme de la commune de Mably en tant qu'autorité organisatrice de l'enquête, ont essentiellement porté sur :

- la rédaction de l'arrêté de mise à l'enquête et l'avis d'enquête ;
- les dates des permanences ;
- les modalités de publicité et d'information du public ;
- la conception et le contenu du site Internet de consultation du dossier par le public ;
- les modalités d'enregistrement des contributions du public quelles qu'en soient l'origine : registre, courriel, site internet courrier

Arrêté d'ouverture et date des permanences :

Cet arrêté a fixé les modalités de l'enquête, il est joint au présent rapport.

Le 8 janvier 2024 Monsieur le Maire de Mably a signé l'arrêté d'ouverture de la présente enquête relative à la modification du PLU portant le n°2024/URBA/002 pour une durée de 31 jours consécutifs à partir du 6 février 2024 à 9h au 7 mars 2024 à 16h30, en précisant que le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public et recevra les observations faites sur le projet modification du PLU les :

Les jours des permanences et leurs horaires ont été fixés, sur la base des plages d'ouverture de la mairie, de façon à répondre au mieux aux besoins du public, en fixant autant que possible de permanences à des horaires et des jours variés en semaine, à savoir :

- le mardi 6 février 2024 de 9h à 11h30, premier jour de l'enquête
- le vendredi 1er mars de 9h à 11h30 et
- le jeudi 7 mars de 14h à 16h30, dernier jour de l'enquête.

MODALITÉS DE L'ENQUÊTE

Les rencontres et discussions décrites précédemment ont abouti à arrêter les modalités d'enquête ci-après :

Modalités d'information du public et publicité d'enquête :

L'ensemble des moyens déployés par la commune de Mably pour aviser le public de la tenue de l'enquête fait apparaître que le maître d'ouvrage-organisateur de l'enquête, s'est acquitté de ses obligations réglementaires (pose d'affiche sur les lieux des trois OAP modifiées, visant à informer au mieux la population sur l'existence de l'enquête).



affichage OAP Marly



*affichage Mairie visible depuis le DP
(mais non lisible)*

Modalités de consultation du dossier par le public

Le site Internet de la commune visé dans l'arrêté d'ouverture offrait au public la possibilité de prendre connaissance électroniquement des pièces du dossier,

Contributions du public

Le public disposait de trois moyens d'expression :

Un **registre papier** disponible en mairie durant les heures d'ouverture

Une **adresse postale** pour s'adresser directement au commissaire enquêteur

Une **adresse courriel** qu'il pouvait utiliser pour déposer une contribution complétée d'éventuelles pièces jointes électroniques

Consultations par le public des contributions déposées

La consultation des contributions déposées pouvait être faite en mairie

-par la lecture du registre d'enquête publique,

-par la consultation des courriers reçus en mairie joints au registre

-par la consultation de l'édition papier des courriels, impression qui était assurée par les services de la commune de Mably.

DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

Ouverture de l'enquête

L'enquête a été ouverte le mardi 6 février 2024 à 9 h, conformément aux dispositions de l'arrêté.

Les moyens d'accès au dossier et d'expression du public

Le site Internet de consultation du dossier d'enquête a été ouvert, puis fermé aux dates et heures prévues par l'arrêté. Aucune indisponibilité n'a été signalée,

L'adresse courriel a été opérationnelle durant toute l'enquête.

Dans les locaux de la mairie de Mably, une pièce spacieuse et isolée a été dédiée durant toute la durée de l'enquête à l'accueil du public ; des affiches guidaient le public pour y accéder pour la consultation du dossier, soit sous forme papier, soit sous forme électronique. Le registre papier permettant au public de déposer ses observations était dans ce même espace. Les personnes pouvaient également y consulter, sur édition papier, les observations déposées.

Les permanences

Les conditions d'accueil du public et les conditions de travail offertes au commissaire-enquêteur ont été satisfaisantes : salle isolée, qualité de l'accueil du public. Durant les permanences, le personnel communal a pris grand soin à accueillir les visiteurs

Le tableau ci-après fournit :

- le nombre de contributions déposées pendant les permanences ;
- le nombre d'entretiens tenus avec une personne ou un groupe de personnes.

Au total, le commissaire enquêteur a conduit 8 entretiens avec le public lors des permanences qu'il a tenues.

Incidents relevés au cours de l'enquête

Les permanences se sont déroulées dans un climat de confiance.

Aucun incident n'est à signaler.

Clôture de l'enquête

L'enquête a été close le jeudi 6 mars 2024 à 16h30, conformément aux dispositions de l'arrêté de Monsieur le Maire de Mably.

À compter de ce moment, le registre papier n'était plus disponibles pour le public et l'adresse électronique ne permettait plus le dépôt de contributions.

Notification du procès-verbal de synthèse et observations en réponse du maître d'ouvrage

A l'issue du travail de décomposition des contributions du public en observations, puis de thématisation de celles-ci, j'ai remis le procès-verbal de synthèse le 11 mars en mairie.

Ce procès-verbal a porté sur une synthèse par thèmes des principaux sujets ressortant des observations.

Monsieur le Maire de Mably m'as remis le mémoire en réponse le 25 mars 2024 contenant les réponses aux observations individuelles.

Nombre, forme et origine des contributions du public

8 contributions ont été déposées dans les délais de l'enquête et prises en compte.

A noter : des contributions identiques ont été déposées plusieurs fois par des moyens différents et par la même personne.

La répartition des contributeurs par type ou statut se présente ainsi :

	Nombre de contributions reçues
Particulier	5
Association	0
Entreprise	1
Elu/collectivité	1
Autre partenaire socio-économique	1
Syndicat/Parti politique	0
Autre	

Examen des contributions du public :

Les observations, les demandes de renseignements, les propositions, les réclamations ont été transcrites :

- sur le registre d'enquête publique (*dénommé « registre d'expression »*), nombre : 7
- par des courriers remis ou reçus en mairie, nombre : 4
- par des courriels reçus en mairie, nombre : 3 ;

Observation de Madame et Monsieur OUZINE Sabrina et Naoufal

Par

- une observation sur le registre et production de documents,
- une observation par courrier
- une observation par courriel

Ils déclarent être propriétaires d'un terrain sur lequel est édifée leur maison en zone UE*,

Ils projettent d'en détacher une partie en vue d'une vente pour la construction d'une maison d'habitation sans lien avec la vocation d'activité économique de ladite zone.

Ils demandent la modification de l'article 2 du règlement de la zone Ue* concernant le lien de la construction avec le logement des personnes dont la présence est nécessaire pour les activités autorisées sur la zone



Mon analyse :

La zone Ue dénommée « ZONE URBAINE A VOCATION D'ACTIVITES ECONOMIQUES » couvre un ancien espace industriel, pour lequel des zonages à vocation d'activités ont été décidés par la commune : Uy (stockage des déchets), Ue, Ue* et Ues.*

Ce quartier est situé en bordure de la RN7 (route à grande circulation, impactée par le classement sonore des voies publique avec emprise 100 mètres) et à proximité d'une zone de traitement des déchets et d'une usine de fabrication de briques et tuiles où des maisons d'habitation sont déjà existantes

Il est distant de plus de 300 mètres de l'extrémité ouest du quartier urbanisé des Tuileries (zone Uc).

La question se pose : quel bénéfice la commune tirera d'une libéralité permise 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).

Observation de Monsieur DION Maurice pour le GFA de Bonvert

Par deux inscriptions au registre :

Monsieur Dion signale une mauvaise localisation de la Gravière aux oiseaux sur le fond de plan cadastral du règlement graphique du PLU

Mon analyse :

il s'agit de rectifier la numérotation cadastrale du règlement graphique, et de la remplacer par les numéros en vigueur, bien que le suivi des modifications cadastrales ne soit pas une obligation pour le maître d'ouvrage du PLU.

Observations de Monsieur Philippe PERRON vice-président de Roannais agglomération délégué au développement économique

par inscription au registre et réception d'un courrier

et

de Mme ZORNIGER Anne Présidente de la SAS Bonvert, concessionnaire pour la réalisation de l'aménagement de la ZAC de Bonvert

Par courriel reçu pendant la durée de l'enquête publique,

Ils demandent la modification du projet de libellé de l'article Ueb 12 concernant la règle limitant l'emprise des zones stationnement des véhicules à 1500m² maximum, ce qui s'avère incompatible avec les projets à forte intensité d'emplois.

Mon analyse :

Les politiques récentes en matière de consommation d'espaces connaissent des applications réglementaires de plus en plus contraignantes (la loi du 22 août 2021 « climat et résilience et la loi du 23 juillet 2023 « visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux ») pour respecter une Sobriété foncière (exemple : ZAN).

En matière de zones d'activités économiques il s'avère complexe de définir des liens réglementaires entre :

- les besoins en surfaces dédiées au stationnement des véhicules des employés, des visiteurs, des PMR, ...
- et les types d'activités exercées, d'autant que la vérité d'un projet peut ne pas être celle d'un repreneur ultérieur.

Déjà il y a 10 ans la loi ALUR avait pour objectif entre autres de « lutter contre l'étalement urbain et l'imperméabilisation des sols pour les zones commerciales », ce qui a contraint les supermarchés à construire des parkings souterrains ou en silos.

Article L.111-6-1 du code de l'urbanisme : « l'emprise au sol des surfaces bâties ou non, affectées aux aires de stationnement, annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale, ne peut être supérieure aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce ».

A ce jour les mesures proposées pour la sobriété foncière restent incitatives : plan de mobilité employeur, encouragement aux mobilités douces, au co-voiturage, au développement des transports en commun...

Je conclus en incitant les collectivités ayant compétences en droit des sols à initier une concertation efficace avec le porteur de projet afin de trouver des solutions adaptées à une consommation d'espaces raisonnée (la mutualisation de zones de stationnements à l'échelle

d'une zone d'activités, la perméabilité des surfaces de parking, la compensation énergétique par des ombrières...)

Observation de Monsieur LEVY Fabrice

Directeur du site de la société Calorifloat à Mably

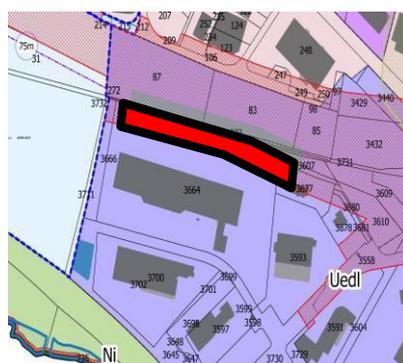
Demande la réduction de l'emprise de l'emplacement réservé V1 « aménagement à 2x2 voies de la RN7 au bénéfice de l'Etat, l'emprise souhaitée ne s'appliquerait pas au-delà du chemin rural afin de pouvoir réaliser l'extension du bâtiment d'activité existant.

Par une inscription au registre et production de documents.

Mon analyse :

La réponse à cette demande de réduction de l'emplacement réservé V1 concerne la DREAL.

Pour se positionner favorablement, la commune de Mably devra attendre la réponse de la DREAL avant d'approuver la modification du PLU.



en teinte rouge : l'emprise partielle à supprimer de l'ER V1

Observation de Monsieur et Madame PENOT Bertrand

Refusent le fait que leur propriété soit incluse pour partie dans le périmètre de la ZAC des Tuileries (zone AUc pour la réalisation d'une opération d'ensemble)

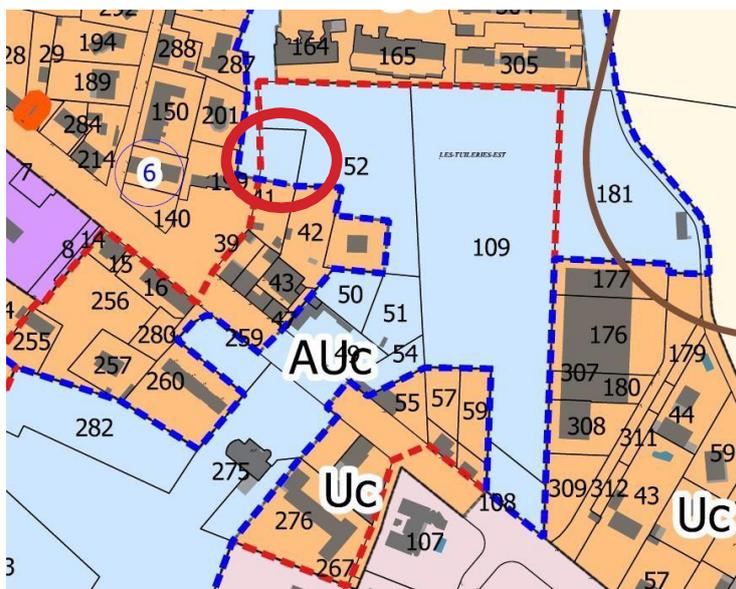
Mon analyse :

A l'occasion de cette enquête publique les demandeurs découvrent qu'une partie de leur propriété est incluse dans la ZAC des Tuileries (jardin à l'arrière de leur habitation).

Leur crainte est que cette portion de terrain risque de faire l'objet d'une acquisition par l'opérateur de la ZAC.

Cette situation bien qu'existante depuis plusieurs années peut être déstabilisante.

La commune devra savoir gérer ce cas avec ménagements et pédagogie.



le cercle rouge identifie l'arrière de la parcelle 41 comprise dans le périmètre de la ZAC

Observation de Monsieur EDOUARD Gilles propriétaire à Cornillon

par un courriel reçu pendant la durée de l'enquête il demande la possibilité d'un changement de destination pour une grange agricole sise impasse de la ferme école, à proximité du canal, en vue de créer un bâtiment à usage d'habitation Un échange téléphonique a été établi entre le propriétaire et moi.

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.

Mon analyse :

La grange est un exemple représentatif d'un « grand couvert », typique de l'architecture agricole locale.

Le projet ne compromet pas la qualité paysagère du site et ne compromet pas l'activité agricole car -selon les dires du propriétaire- l'agriculteur qui utilisait cette grange a pris sa retraite, son fils est repreneur mais seulement des terrains.

Ces conditions nécessaires, ne sont toutefois pas suffisante pour ajouter cette proposition à la liste des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

(voir mon analyse page 15 de ce rapport au sujet de la desserte viaire et de la présence des réseaux publics).



COMMENTAIRES et APPRECIATIONS du COMMISSAIRE 'ENQUÊTEUR sur le DEROULEMENT de l'ENQUÊTE

Grâce à une préparation en concertation étroite avec les services de la commune, notamment pour l'organisation des permanences et de l'accueil du public l'enquête publique a pu remplir ses objectifs.

Les moyens mis en œuvre en matière d'information et de publicité par la commune de MABLY, se sont avérés des moyens efficaces pour porter à la connaissance du public l'existence de cette enquête et les modes d'expression qu'elle lui offrait.

La qualité du dossier et sa mise en ligne avec possibilité de téléchargement des pièces consultées, ont contribué à rendre le projet accessible à un large public.

Les personnes ayant besoin de renseignements et d'aide pour comprendre le dossier ont pu trouver dans les permanences, dans la durée de l'enquête et dans les horaires d'ouverture de la mairie des moyens destinés à répondre à leurs interrogations et à faciliter le dépôt de leurs contributions.