

ENQUETE PUBLIQUE
sur le projet de modification n°11 du PLU
de la commune de CEBAZAT

AVIS COMPLEMENTAIRE
DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Le projet de modification n°11 du PLU porte sur les trois points suivants :

- 1. Des ajustements sur le parc tertiaire des Montels, concernant l'orientation d'aménagement et la réglementation,**
- 2. Des précisions réglementaires sur les zones UD, UF, UG,**
- 3. Une majoration de densité en zone UF en faveur de la diversification de l'habitat.**

1/ Concernant la zone d'activité "Les Montels III"

1.1 / Le Commissaire Enquêteur émet **un avis favorable** à la réorientation de la zone pour les motifs suivants :

- l'élargissement de la vocation de la zone les Montels III, limitée initialement à des activités de nature tertiaire, à des activités ressortant des domaines secondaire et tertiaire, répond à une demande réelle des agents économiques. Cet élargissement devrait par ailleurs permettre d'obtenir l'équilibre économique de l'opération d'aménagement.

- par ailleurs, l'impact environnemental de cette nouvelle vocation sera minime si l'on considère que ladite zone est située à l'écart de l'habitat d'une part et qu'elle dispose d'une remarquable desserte d'autre part,

1.2 / Le Commissaire Enquêteur émet également **un avis favorable** aux modifications réglementaires proposées, c'est-à-dire :

▶**1.2-1/** à la rectification dans l'orientation d'aménagement des éléments de légende concernant les "distances de retrait", car il ne s'agit là que d'une restauration suite à une erreur de transcription antérieure

▶**1.2-2/** à la reformulation et au complément apporté à l'article 6 du règlement de la zone AUT concernant "l'implantation des constructions par rapport aux voies", car :

- la nouvelle formulation apporte clarté et précision,

- elle traduit bien la volonté de la commune concernant l'alignement des constructions futures.

►1.2-3/ à la modification de l'article 2 de la zone AUT concernant la possibilité d'implanter des entrepôts de stockage sur une surface proportionnelle supérieure, cette évolution est cohérente par rapport à l'ouverture de la zone à des activités du secteur secondaire.

►1.2-4/ au complément de l'article 11 concernant la hauteur des terrassements, car cette précision permettra de tendre vers une homogénéisation des aspects extérieurs.

2/ Concernant les précisions réglementaires pour les zones UD, UF, et UG

2.1 / Le Commissaire Enquêteur émet **un avis favorable** à la précision apportée à l'article 6 du règlement de la zone UD car elle est de nature à permettre la réalisation de programmes architecturaux contemporains, sans nuire à la cohérence urbaine.

2.2 / Le Commissaire Enquêteur émet **un avis favorable** au complément apporté à l'article 10 de la zone UD concernant les types d'installations techniques réalisables au-dessus des hauteurs maximales autorisées pour les constructions, car ce complément apporte clarté et précision et renforce ainsi le document d'urbanisme.

2.3 / Le Commissaire Enquêteur émet enfin **un avis favorable** à la précision apportée aux articles 11 des règlements des trois zones UD, UF, et UG interdisant "les claustras en limite d'espace public" car cette précision est conforme à la volonté d'assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant, et de tendre vers une cohérence d'ensemble de l'aspect extérieur.

3/ Concernant la majoration de densité en zone UF en faveur de la diversification de l'habitat

Le Commissaire Enquêteur émet **un avis favorable** à l'identification au sein de la zone UF d'un sous-secteur dénommé UF* destiné à accueillir des programmes de logements locatifs aidés et, subséquentement, à une majoration du COS, ainsi porté à 50% sur ledit sous-secteur UF* car :

- cette évolution permettra à la commune d'accroître ses capacités d'offre de logements locatifs aidés et ainsi de tendre vers les objectifs fixés en matière de proportion de logements dits sociaux. L'impact social de cette modification sera donc positif.

- l'impact environnemental de cette mesure sera par ailleurs très réduit car la zone concernée est contiguë à des terrains occupés par les ateliers municipaux d'une part, et desservie de façon satisfaisante d'autre part.

En conclusion, le Commissaire Enquêteur émet **un avis favorable au projet de modification n°11 du PLU de Cébazat tel qu'il a été soumis à l'enquête publique.**

Fait à Romagnat, le 6 novembre 2013

Le Commissaire Enquêteur


Daniel Taurand