

ENQUETE PUBLIQUE

sur le projet de modification n°11 du PLU

de la commune de CEBAZAT

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

désigné par Monsieur le Président du Tribunal Administratif le 22 juillet 2013 suite,

- à l'arrêté pris par Monsieur le Maire de Cébazat le 24 juillet 2013, prescrivant une enquête publique préalablement à la mise en œuvre d'un projet de modification n° 11 du PLU de ladite commune et en précisant les modalités de réalisation,

- dans le cadre des dispositions législatives et réglementaires en vigueur et notamment :

- les articles L123-1 à L123-20 et R123-1 à R123-25 du Code de l'Urbanisme

- les articles L123-1 du Code de l'Environnement

- la loi SRU du 13/12/2000 modifiée par la loi Urbanisme et Habitat du 02/07/2003

...L'enquête publique est ouverte le 02/09/2013 pour une durée de 33 jours jusqu'au vendredi 04/10/2013 inclus.

1/ Le projet soumis à enquête

1.1 / Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Cébazat a été approuvé par le Conseil Municipal le 22/06/2006. Il a fait l'objet de 10 modifications dont la dernière remontant au 24/05/2013.

1.2 / La modification soumise à la présente enquête porte :

- des ajustements sur l'orientation d'aménagement et la réglementation concernant le "Parc tertiaire des Montels III"

- des précisions réglementaires concernant les zones UD, UF, UG

- une majoration de densité de construction en zone UF

►1.2-1/ Le "Parc des Montels III" situé en zone AUT avait été initialement conçu pour accueillir des activités du secteur tertiaire. La nature et la diversité des demandes des entreprises candidates ont conduit la municipalité à envisagé d'élargir cette vocation première

en l'ouvrant aux activités de productions artisanale et industrielle. Outre certaines modifications destinées à restaurer des inversions de rédaction, cette nouvelle orientation induit des ajustements réglementaires du document d'urbanisme.

•1.2-1a/ Rectification rédactionnelle :

- dans la fiche d'orientation et d'aménagement, des éléments de légende concernant "distance de retrait imposé" et "distance de retrait minimal" pour l'implantation de constructions avaient été inversées. La légende est donc restaurée dans le bon sens,
- par ailleurs, l'article 6 du règlement concernant la zone AUT qui était ainsi libellé "...les constructions doivent être implantées au-delà des marges de recul figurant sur la fiche d'orientation d'aménagement...", ne correspondait pas aux intentions réelles d'aménagement en alignement. Il est donc reformulé de façon plus explicite "...les constructions doivent être implantées conformément aux indications graphiques figurant sur l'orientation d'aménagement..." (cf. nouvel article 6 zone AUT).

•1.2-1b/ Modifications réglementaires liées à la nouvelle vocation de la zone :

- la zone AUT est désormais consacrée au développement d'activités relevant des secteurs tertiaires et secondaires, soit :

- toute activité de production artisanale et industrielle,
- toute activité de services, sièges sociaux, services aux entreprises,
- toute activité de recherche et d'étude technologique.

Sont exclus, toutes activités de commerce de détail.

- cet élargissement envisagé nécessite la modification :

- de l'article 2 du règlement de la zone AUT, ainsi notamment les entrepôts liés à l'activité pourront désormais occuper une surface égale à 60% de l'emprise sur sol du bâtiment (au lieu de 50% auparavant),
- de l'article 11 du même règlement, dont le point concernant les terrassements qui intégrera la prescription suivante "la hauteur des remblais et des déblais ne dépassera pas 1m."

►1.2-2/ Les précisions réglementaires concernant les zones UD, UF et UG

•1.2-2a/ Le règlement concernant la zone UD est modifié :

- dans son article 6, afin de permettre la réalisation de programmes architecturaux contemporains (ainsi des retraits pourront être autorisés en façade...)

- dans son article 10 afin de permettre la réalisation d'installations techniques au-dessus de la hauteur maximale autorisée de construction (des précisions sont apportées sur la nature et la hauteur maximale desdites installations).

•1.2-2b/ Par ailleurs l'article 11 des règlements concernant les zones UD, UF et UG précise que "les claustras sont interdits en limite d'espace public".

►1.2-3/ La majoration de densité de construction en zone UF

Un sous-secteur est délimité en zone UF, afin de permettre l'accueil de programmes de logements locatifs aidés. Pour répondre à cette volonté, la municipalité propose de porter le coefficient d'occupation des sols dans cette zone qualifiée UF* à 50%. Le règlement serait modifié en ce sens et le zonage prendrait en compte cette nouvelle sous-zone UF*.

2/ Déroulement de l'enquête publique

2.1 / Les modalités de publicité préalables requises par les textes législatifs et réglementaires ont bien été respectées (comme l'atteste le certificat de Monsieur le Maire de Cébazat ci-joint) :

- affichage en mairie, sur la zone du Parc tertiaire des Montels III et Allée du Ressort,
- publication dans les éditions du 16/08/2013 et 30/08/2013 du journal "Le Paysan d'Auvergne", et du 13/08/2013 et 03/09/2013 du quotidien "La Montagne",
- avis d'ouverture de l'enquête sur le site Internet de la commune à compter du 27/07/2013.

2.2 / Le dossier réalisé à l'attention du public et dont le Commissaire Enquêteur a eu connaissance préalablement à l'enquête était constitué :

- d'une notice explicative synthétique, récapitulant les diverses modifications objets de l'enquête publique, accompagnée d'un plan situant les zones concernées,
- d'une note synthétique concernant spécifiquement le Parc des Montels III,
- du règlement concernant les zones UD, UF, UG et AUT, et comprenant les dispositions issues du projet de modifications n°11 du PLU.

Ces différents documents réalisés par le groupe SYCOMORE étaient relativement succincts mais suffisamment clairs et précis dans leur formulation pour informer le public sur les motivations et les enjeux de la modification soumise à l'enquête.

2.3 / Une visite effectuée sur le terrain sous la conduite du Directeur des Services Techniques a permis au Commissaire Enquêteur de prendre la mesure des modifications en projet et de s'assurer de la cohérence entre le contenu du dossier à disposition du public et les réalités physiques. Il a ainsi pu constater notamment que la zone d'activité Les Montels III était située à l'écart des zones habitées d'une part, et que la desserte routière était d'ores et déjà en capacité d'absorber un trafic plus important, d'autre part. Il a pu constater également que la zone

où la densification de la construction est projetée est pour une grande part bordée par les ateliers municipaux et que, au moins sur cette façade, l'impact environnemental direct est très réduit.

2.4 / Le contact avec le public

►2.4-1/ Le registre mis à la disposition du public à la mairie durant toute la période de l'enquête n'a reçu aucune observation hors des permanences du Commissaire Enquêteur.

Cependant une personne est venue pour se renseigner sur le contenu du dossier et, après avoir été reçue par les services, n'a pas souhaité déposer d'observations.

►2.4-2/ Les permanences tenues par le Commissaire Enquêteur en mairie,

- le lundi 02/09/2013 de 8h30 à 11h30
- le samedi 28/09/2013 de 9h à 12h
- le vendredi 04/10/2013 de 14h à 17h

ont été très peu fréquentés :

Le 28/09/2013, Monsieur et Madame Thiallier, propriétaires de la parcelle AK41, située en bordure extérieure d'une zone constructible, sont venus exprimer leur souhait de pouvoir construire sur ladite parcelle. Bien que cette revendication se situe hors du champ et du périmètre de l'enquête, le Commissaire Enquêteur a transmis leur requête à Monsieur le Maire.

Le 04/10/2013, Madame Reol est venue pour se renseigner sur la portée de la modification du PLU d'une part, et pour regretter que le site Internet de la commune ne soit pas à jour dans sa description des évolutions antérieures du PLU.

2.5 / Le compte rendu de l'enquête auprès de Monsieur le Maire de Cébazat

Le 08/10/2013 le Commissaire Enquêteur a fait part à Monsieur le Maire de ses observations de l'enquête close depuis le 04/10/2013 à 17h.

Le contenu desdites observations figurent sur la note ci-annexée. Elles concernent à la fois des appréciations sur la forme et sur le fond, sur les revendications exprimées lors de permanences, et relèvent l'absence d'avis de l'autorité environnementale. Par courrier du 16/10/2013 (ci-annexée), Monsieur le Maire de Cébazat indique avoir pris bonne note desdites observations.

L'enquête est close le 04/10/2013 à 17h.

Fait à Romagnat, le 17 octobre 2013

Le Commissaire Enquêteur

Daniel Taurand

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Suite à l'enquête publique sur **le projet de modification n°11 du PLU de la commune de Cébazat**, prescrite par l'arrêté du maire de ladite commune en date du 24 juillet 2013, et qui s'est déroulée du 02 septembre 2013 au 04 octobre 2013 inclus,

Le Commissaire Enquêteur désigné par Monsieur le Président du Tribunal Administratif le 22 juillet 2013 :

- se référant aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur,
- après avoir pris connaissance des éléments du dossier décrivant le projet de modification n°11 du PLU de Cébazat,
- après s'être assuré lors d'une visite sur les sites concernés de la cohérence entre les réalités physiques et le contenu dudit dossier,
- après avoir entendu et analysé les revendications exprimées lors de la tenue de 3 permanences organisées à la mairie durant l'enquête,

...considérant :

- les réponses apportées par Monsieur le Maire de Cébazat aux observations transmises après la clôture de l'enquête,
- que les revendications exprimées lors des permanences n'affectent pas le projet lui-même,
- que le présent projet constitue la 11ème modification du document d'urbanisme initial et qu'il n'est pas de nature à en modifier l'économie d'origine,
- que les modifications en projet auront pour effet :
 - de restaurer la rédaction ou de préciser certains points des règlements des zones UD, UF, UG et AUT, et donc de renforcer la clarté du document d'urbanisme,
 - de permettre à la commune d'accroître ses capacités d'offre en matière de logements locatifs aidés. En conséquence, l'impact social de cette modification sera positif.
 - de mieux valoriser une zone d'activité en élargissant sa vocation initiale afin de s'adapter à la demande réelle des acteurs économiques.

...regrettant l'absence d'avis de l'autorité environnementale, mais ayant pu constater que l'impact sur l'environnement du projet est :

- soit minime pour ce qui concerne la densification de constructions en zone UF*,
- soit quasiment nulle pour ce qui concerne l'élargissement de la vocation de la zone d'activité située à l'écart de l'habitat d'une part et, bénéficiant d'une desserte routière satisfaisante d'autre part.

émet un avis favorable au projet de modification n°11 du PLU de la commune de Cébazat tel qu'il a été soumis à l'enquête publique.

Fait à Romagnat, le 17 octobre 2013

Le Commissaire Enquêteur

Daniel Taurand